

Comune di Tavarnelle Val di Pesa

Città Metropolitana di Firenze

Complesso edilizio "*Podere Castelrotto*"

località Badia a Passignano

Proprietà: Marchesi Antinori S.p.A.

PIANO ATTUATIVO

per recupero a fini residenziali, mediante demolizione e parziale
ricostruzione, del complesso di prefabbricati ex-agricoli dismessi del
Podere Castelrotto in località Badia a Passignano, con riqualificazione
paesaggistica e ambientale dell'intero contesto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(artt. 109 e 119 l.r. 65/2014)

Indice

| | |
|--|----|
| Art. 1. Oggetto e contenuti generali del Piano | 3 |
| Art. 2. Inquadramento normativo | 3 |
| Art. 3. Documentazione del Piano | 4 |
| Art. 4. Modalità e tempi di attuazione | 5 |
| Art. 5. Interventi ammessi nell'ambito del Piano | 7 |
| Art. 6. Parametri urbanistici..... | 8 |
| Art. 7. Indicazioni sulle tipologie..... | 11 |
| Art. 8. Indirizzi e norme progettuali..... | 11 |
| Art. 9. Norme per gli interventi di sistemazione delle aree scoperte | 12 |
| Art. 10. Reti e sottoservizi..... | 14 |
| Art. 11. Varianti..... | 15 |
| APPENDICE - Tabella A..... | 16 |
| APPENDICE - Tabella B. | 17 |
| APPENDICE - Tabella C. | 18 |

Art. 1. Oggetto e contenuti generali del Piano

L'intervento riguarda il recupero a fini residenziali, mediante demolizione e parziale ricostruzione, del complesso di prefabbricati ex-agricoli, un tempo destinati ad allevamento di polli e suini, ormai da molti anni dismesso ed in avanzato stato di degrado, situato nel Podere Castelrotto in località Badia a Passignano, con riqualificazione paesaggistica e ambientale dell'intero contesto.

Più precisamente, l'intervento si articola su due aree (di seguito "Aree di Trasformazione" o "AATT"), distinte ma prossime fra loro: "Area di trasformazione A" (o "AtA") ed "Area di trasformazione B" (o "AtB"), rispettivamente collocate una a nord/est e l'altra a sud/ovest del fabbricato storico del Podere Castelrotto, sulle quali insistono 6 ampi prefabbricati fatiscenti (4 nell'AtA e 2 nell'AtB), edificati tra il 1966 ed il 1970 con elementi in metallo, cemento e fibrocemento.

Il Piano prevede, in sintesi:

- a) la integrale demolizione dei fabbricati del centro zootecnico dismesso;
- b) il recupero delle relative volumetrie entro il limite massimo di mc. 3.169,14, (corrispondente al 30% della cubatura riscontrata esistente e legittimamente edificata all'interno delle due AATT, così computata ai sensi del D.P.G.R. Toscana 11.11.2013 n. 64/R), realizzando in ciascuna delle due aree AtA e AtB un fabbricato residenziale principale ed uno secondario, oltre ad una piscina; il tutto con caratteristiche architettoniche congrue al contesto sia per morfologia che per tipologia edilizia;
- c) la riorganizzazione, riqualificazione e rinaturalizzazione del contesto, secondo un organico piano di sistemazione, sia delle aree a verde che dei profili del terreno, che prevede l'eliminazione di formazioni vegetali estranee, la messa a dimora di essenze autoctone, la valorizzazione degli elementi arborei presenti e la contestualizzazione dei giardini con il circostante paesaggio agrario e boschivo, con particolare cura della salvaguardia delle visuali prospettiche da e verso il borgo storico.

Art. 2. Inquadramento normativo

Il Comune di Tavarnelle Val di Pesa è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 26 del 26 febbraio 2004, nonché di

Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 34 del 1 luglio 2008 (di seguito "R.U.C.").

L'intervento costituisce attuazione delle previsioni dell'art. 82 N.T.A del R.U.C., così come ridefinite con "Variante al Regolamento Urbanistico per Castelrotto e Badia a Passignano", approvata con deliberazione del Consiglio comunale n., contestualmente alla correlata proposta di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 107.3 L.R. 65/2014, che prevede il recupero a fini residenziali, mediante ristrutturazione urbanistica, dei fabbricati fatiscenti presenti sulle aree in oggetto, censiti e descritti nelle schede da 431 a 436 allegate allo stesso R.U.C. ed oggetto di apposita Scheda Norma.

Il Piano è soggetto alla disciplina degli artt. 109 e 119 L.R. 65/2014.

Art. 3. Documentazione del Piano

Il Piano è composto dalla seguente documentazione:

DOCUMENTI

- Relazione illustrativa (art. 109, comma 2, lett. d) L.R. 65/2014)
- Norme tecniche d'attuazione (art. 109, comma 2, lett. b) L.R. 65/2014)
- Schema di convenzione (art. 109, comma 1, lett. h) L.R. 65/2014)
- Relazione di fattibilità geologica e sismica (art. 109, comma 2, lett. e) L.R. 65/2014)

QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO (art. 109, comma 2, lett. a) L.R. 65/2014)

TAV. 01_ Localizzazione dell'intervento: ubicazione dell'area su stralcio Carta Tecnica Regionale
(1:10.000)

TAV. 02_ Localizzazione dell'intervento: ubicazione dell'area su foto aerea e planimetria catastale
(1: 2000)

TAV. 03_ Quadro conoscitivo di riferimento - Estratti del Piano Strutturale

TAV. 04_ Quadro conoscitivo di riferimento - Estratti del Regolamento Urbanistico

TAV. 05_ Quadro territoriale - Schemi interpretativi;

Quadro conoscitivo - Uso del suolo

TAV. 06_ Quadro conoscitivo - Elementi del paesaggio agrario;

Quadro conoscitivo - Relazioni e valori visuali

TAV. 07_ Progetto – Schema indicativo e linee guida;

ELABORATI A DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO (art. 109, comma 2, lett. a) L.R. 65/2014)

TAV. 08_ Planimetria generale - Inquadramento dell'area e delle sistemazioni esterne - Stato di fatto (1:1000)

TAV. 09_ Planimetria generale - Stato di fatto (1:500)

TAV. 10_ Sezioni generali AA', BB', CC' - Stato di fatto (1: 500, 1:200)

TAV. 11_ Sezioni generali DD', EE' – Stato di fatto (1:200)

TAV. 12_ Sezioni generali FF', GG', HH', II' – Stato di fatto (1:200)

TAV. 13_ Rilievo dei fabbricati – Stato di fatto (1:100)

TAV. 14_ Rilievo dei fabbricati – Stato di fatto (1:100)

ELABORATI A DESCRIZIONE DELLO STATO DI PROGETTO E DELLO STATO SOVRAPPONTO

(art. 109, comma 1, lett. b), d), e), g) L.R. 65/2014)

TAV. 15_ Planimetria generale – Sistemazioni esterne, reti e sottoservizi – Stato di progetto (1:1000)

TAV. 16_ Planimetria generale - Stato di progetto (1:500)

TAV. 17_ Planimetria generale – Stato sovrapposto (1:500)

TAV. 18_ Sezioni generali AA' e BB' - Stato di progetto, stato sovrapposto (1:500, 1:200)

TAV. 19_ Sezioni generali CC', DD', EE' - Stato di progetto, stato sovrapposto (1:200)

TAV. 20_ Sezioni generali FF', GG', HH', II' – Stato di progetto, stato sovrapposto (1:200)

TAV. 21_ Ipotesi di riferimento per gli aspetti edilizi (1:200)

ALLEGATI

ALL. 01_ Documentazione fotografica dello stato di fatto (art. 109, comma 2, lett. a) L.R. 5/2014)

ALL. 02_ Simulazioni fotografiche dell'ipotesi di progetto (art. 109, comma 1, lett. d) L.R. 65/2014)

ALL. 03_ Perizia per la definizione dei perimetri delle aree boscate adiacenti alle aree di trasformazione.

ALL. 04_ Individuazione progettuale di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria - specifica di non occorrenza (art. 109, comma 1, lett. a) L.R. 65/2014)

ALL. 05_ Localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico - specifica di non occorrenza (art. 109, comma 1, lett. c) L.R. 65/2014)

ALL. 06_ Dettaglio delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare - specifica di non occorrenza (art. 109, comma 1, lett. f) L.R. 65/2014)

ALL. 07_ Disposizioni relative alla perequazione urbanistica o alle forme di compensazione urbanistica - specifica di non occorrenza (art. 109, comma 2, lett. c) L.R. 65/2014)

Art. 4. Modalità e tempi di attuazione

Fermo restando l'obbligo di garantire il carattere unitario ed organico della complessiva realizzazione e quindi la coerenza di ogni singola parte rispetto al

progetto del Piano nel suo insieme entro i termini di efficacia dello stesso, l'Attuatore avrà la facoltà di procedere alla realizzazione dell'intervento anche mediante il rilascio di separati titoli abilitativi - che potranno avere ad oggetto una od entrambe le aree AtA e AtB, ovvero anche uno soltanto dei manufatti previsti all'interno di ciascuna delle due AATT - potendo poi realizzare le opere autorizzate nell'arco di validità temporale del titolo abilitativo ed indipendentemente dallo stato di avanzamento delle opere autorizzate con ciascun altro titolo.

Dovranno in ogni caso essere autorizzati ed effettuati, al più tardi contestualmente all'avvio delle prime opere di costruzione del primo edificio, tutti i lavori necessari alla demolizioni dei fabbricati e rimozione/smaltimento dei materiali di risulta per la totalità dei fabbricati esistenti su entrambe le aree AtA e AtB.

Dovranno essere altresì autorizzati ed effettuati, al più tardi contestualmente all'avvio delle prime opere di costruzione degli edifici, gli interventi di predisposizione dell'assetto generale dell'area (AtA e/o AtB) interessata dal titolo abilitativo, quali movimentazioni e sistemazioni del terreno propedeutiche alla definizione dell'assetto dell'area di intervento; sistemazione degli accessi alla singola area e tracciati delle viabilità di progetto, con i relativi spazi di sosta; opere necessarie alla predisposizione delle reti e dei sottoservizi.

Il/i titolo/i abilitativo/i che autorizzerà/nno l'esecuzione dei lavori di demolizione dei fabbricati ex-agricoli presenti nelle due aree dovrà/nno considerarsi propedeutico/i e funzionalmente collegato/i – ancorché non fosse/ro contestuale/i - ai titoli abilitativi delle ricostruzioni, cosicché questi ultimi titoli dovranno sempre e comunque qualificarsi come autorizzatori di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante demolizione e parziale ricostruzione, e mai di nuova costruzione.

Una volta effettuate le demolizioni dei fabbricati, per le consistenze del volume legittimamente edificato preesistentesi assumerà a riferimento quanto risultante dalla Tabella A riportata in APPENDICE alle presenti N.T.A.

Il Piano Attuativo dovrà avere attuazione nel termine massimo di dieci anni dalla sua pubblicazione sul B.U.R.T., come previsto dall'art. 110 L.R. 65/2014.

Art. 5. Interventi ammessi nell'ambito del Piano

Al fine dell'attuazione del Piano di recupero degli edifici e delle aree comprese all'interno del perimetro del Piano stesso, saranno ammessi i seguenti interventi di natura pertinenziale e dotazioni accessorie, purché coerenti con le linee guida progettuali desumibili dal Piano:

- a) realizzazione delle reti impiantistiche di servizio agli edifici;
- b) opere di sistemazione e regolarizzazione delle scarpate e movimentazioni di terreno funzionali agli interventi progettuali;
- c) opere necessarie per lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche;
- d) manutenzione e ripristino di tratti di viabilità carrabile esistente e realizzazione di nuovi limitati tratti, al fine di garantire l'accesso agli edifici da ricostruire e a porzioni agricole quando necessario;
- e) realizzazione di ulteriori accessi carrabili sulla viabilità privata esistente;
- f) realizzazione di aree pavimentate, percorsi, rampe e scale di collegamento, secondo le consistenze ragionevolmente richieste dallo sviluppo progettuale del Piano e comunque con caratteristiche tali da assicurarne la compatibilità con la finalità di rinaturalizzazione del contesto;
- g) realizzazione di opere per il contenimento di scarpate, di terrazzamenti e di opere per il consolidamento dei pendii;
- h) sistemazione delle essenze vegetali, mediante: conservazione delle alberature esistenti ove dotate di caratteristiche di compatibilità ambientale; eliminazione delle piante che risultino incompatibili con il contesto o con la realizzazione del progetto; piantumazione di nuove alberature, siepi e arbusti, con specie caratteristiche della zona o con essa compatibili;
- i) posa in opera di ringhiere metalliche o di staccionate lignee in prossimità delle scarpate;
- j) realizzazione di recinzioni e cancelli lungo il perimetro delle aree di trasformazione;
- k) realizzazione di posti auto all'aperto (nelle zone da destinare a parcheggio individuate negli elaborati del Piano) e pavimentazione delle aree di sosta con materiali naturali e/o con elementi o materiali che garantiscano la

permeabilità del terreno; piante e siepi di essenze locali potranno essere messe a dimora per schermare queste zone;

- l) realizzazione di pergole con struttura lignea o metallica, sia in aderenza ai fabbricati, sia separate da essi, sia a copertura delle aree di sosta delle auto;
- m) realizzazione di pozzi per l'attingimento di acqua destinata all'irrigazione delle aree verdi ed alle piscine;
- n) realizzazione di 2 piscine pertinenziali, una per ciascuna area di trasformazione, ad uso esclusivo o condominiale, ciascuna di superficie non superiore a mq. 80, in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche tecniche ed estetiche prescritte dalle normative anche locali vigenti.

Saranno inoltre ammessi i seguenti interventi:

- 1) la costruzione di volumi tecnici di servizio, sia all'interno delle sagome dell'edificio, sia in forma autonoma purché interrati;
- 2) la realizzazione di locali interrati al di sotto dell'impronta degli edifici ricostruiti, che, se di altezza interna inferiore a ml. 2,40, non costituiranno S.U.L.;
- 3) l'installazione sul suolo di gruppi scambiatori a servizio di impianti di riscaldamento / raffrescamento, se opportunamente schermati con siepi o vegetazione idonea;
- 4) la realizzazione di cisterne interrate per il recupero delle acque meteoriche;
- 5) la collocazione di depositi per carburanti liquidi o gassosi interrati.

Art. 6. Parametri urbanistici

Gli interventi - da realizzarsi sulle due AATT secondo le modalità ed i tempi disciplinati dal precedente art. 4 - saranno conformi ai seguenti parametri urbanistici, nel rispetto di quanto previsto negli strumenti urbanistici sovraordinati (art. 82 N.T.A. del R.U.C.).

6.2. Parametri comuni alle 2 AATT

Tipo di intervento: Ristrutturazione urbanistica

| | |
|---|------------|
| Superficie territoriale complessiva (AtA + AtB) | mq. 13.617 |
| Volume recuperabile complessivo | mc. 3.169 |
| Superficie Utile Lorda (S.U.L.) complessiva | mq. 1060 |
| Volume minimo di ciascun edificio ricostruito | mc. 250 |
| Altezza massima di ciascun edificio ricostruito | ml. 6,50 |
| Distanza minima fra edifici ricostruiti (salvo piscine e relativi locali accessori) | ml. 10 |

I singoli edifici potranno essere articolati in più unità immobiliari, di S.U.L. non inferiore al limite previsto dalla normativa comunale vigente, fino ad un numero massimo di tre unità per l'AtA. e di quattro unità per l'AtB.

6.3. Parametri urbanistici per Area di Trasformazione AtA

| | |
|---|-----------|
| Superficie territoriale AtA | mq. 6.495 |
| Volume complessivo recuperabile AtA | mc. 1.638 |
| Volume recuperabile per edificio principale AtA | mc. 1.354 |
| Volume recuperabile per edificio secondario AtA | mc. 284 |

6.4. Parametri urbanistici per Area di Trasformazione AtB

| | |
|---|-----------|
| Superficie territoriale AtB | mq. 7.122 |
| Volume complessivo recuperabile AtB | mc. 1.531 |
| Volume recuperabile per edificio principale AtB | mc. 867 |
| Volume recuperabile per edificio secondario AtB | mc. 664 |

6.4. Variabilità e compensazione di parametri tra le AATT ed al loro interno.

La suddivisione della volumetria tra le due aree di trasformazione sarà suscettibile, in fase di progettazione edilizia, di una oscillazione fino ad un massimo percentuale del cinque per cento della cubatura distintamente assegnata a ciascuna delle due aree.

Fermi restando sia il rispetto dei parametri urbanistici generali prescritti dalla Variante al R.U.C. (incluso il limite di mq. 1.060 di S.U.L. complessiva), sia anche la ripartizione della volumetria da rispettivamente recuperare in ciascuna delle due aree AtA ed AtB, saranno tuttavia suscettibili di diversa distribuzione – in sede di progettazione edilizia - i volumi come sopra indicativamente quantificati per gli edifici principale e secondario di ciascuna delle stesse aree; più precisamente:

- all'interno dell'AtA, sarà possibile in sede di progettazione edilizia traslare dall'edificio principale all'edificio secondario fino ad un massimo di mc. 100;
- all'interno dell'AtB, sarà possibile traslare dall'edificio secondario all'edificio principale fino ad un massimo di mc. 400;

il tutto, senza che ciò implichi necessità di variante al Piano stesso, purché siano rispettate le prescrizioni, indicazioni e criteri direttivi della Variante al R.U.C.

Sempre nel rispetto di tali prescrizioni, indicazioni e criteri - e senza che ciò implichi variante al Piano - sarà inoltre consentita la modifica della sagoma in pianta e dell'ubicazione planimetrica dei singoli edifici ricostruiti nell'AtB, purché, fatto salvo l'eventuale conseguente spostamento della piscina, lo spostamento del fabbricato resti contenuto entro la distanza massima di 10 mt. in ogni direzione rispetto a quanto graficizzato negli elaborati del Piano, e che la nuova posizione sia interamente compresa entro le aree con campitura verde presenti nell'allegato 8 della Conferenza di Copianificazione del 14 ottobre 2015. Per quanto attiene all'AtA, l'eventuale traslazione sull'area sarà unicamente ammessa per l'edificio principale, sempre entro una distanza di 10 mt. in ogni direzione, restando prescrittiva la posizione dell'edificio secondario e della piscina.

6.5. Parcheggi e viabilità.

All'interno del perimetro del Piano sono state individuate zone da destinare a parcheggio auto per complessivi mq. 467, che soddisfano ampiamente lo standard richiesto dalla legge 122/1989, pari a 1 mq. di superficie a parcheggio ogni 10 mc. di volume edificato, come risultante dal calcolo riportato nella Tabella C in Appendice alle presenti Norme Tecniche.

Ferme restando le disposizioni sopra esposte per la collocazione degli edifici e delle piscine nelle due aree di trasformazione, si precisa che l'assetto degli spazi a

parcheggio, come pure delle viabilità interne, degli accessi e delle sistemazioni esterne, potrà subire variazioni in sede di progettazione edilizia, rispetto a quanto risultante dai grafici del Piano, senza che ciò implichi variante allo strumento attuativo, purché nell'osservanza delle prescrizioni fissate dalla Conferenza di copianificazione tra Regione Toscana, Città Metropolitana e Comune di Tavarnelle Val di Pesa tenuta il 14.09.2015, nonché dei criteri di inserimento paesaggistico stabiliti nel Piano.

Art. 7. Indicazioni sulle tipologie

Relativamente ai riferimenti tipologici, nel materiale di Piano sono inclusi:

- la Tav. 21 - Ipotesi di riferimento per gli aspetti edilizi;
- l'Allegato 02 - Simulazioni fotografiche dell'ipotesi di progetto;

predisposti nel rispetto dei criteri generali a tale riguardo indicati nella apposita Scheda Norma della Variante al R.U.C. per Castelrotto e Badia a Passignano, sia per l'edificio di progetto, sia per le sistemazioni esterne. Tali riferimenti tipologici potranno subire variazioni in sede di progettazione edilizia, senza dar luogo a varianti al Piano, purché siano rispettati i criteri generali della Scheda Norma richiamata.

Art. 8. Indirizzi e norme progettuali

Le strutture portanti degli edifici oggetto di ricostruzione potranno essere realizzate sia con l'ausilio di materiali tradizionali, quali muratura o cemento armato, che con materiali innovativi come il legno o l'acciaio.

Gli aggetti di gronda saranno realizzati attraverso materiali dall'aspetto tradizionale (travetti in legno con impalcato in cotto o in legno, bottacci sagomati, etc.).

Per le opere di finitura potranno essere utilizzati:

- paramenti esterni con intonaci, laterizio, materiali lapidei;
- serramenti in legno o metallo;
- sistemi oscuranti delle parti vetrate con persiane, portelloni esterni in legno o metallo verniciati;
- inferriate a protezione delle finestre;
- gronde e pluviali in rame.

- finestrature dalla partitura regolare;
- coperture realizzate in coppi e tegoli (invecchiati o di recupero), con grondaie, aggetti di gronda e comignoli propri della tradizione locale;
- intonaci a base di calce;
- tinteggiature delle facciate con materiali a base di calcio – silicati o silossanici in colori naturali;
- presenza di pergolati metallici in legno o ferro ad arricchire e muovere i prospetti e a favorire una migliore integrazione delle case con le sistemazioni a verde.

Per quanto non specificato, si rimanda alla vigente normativa comunale.

In ogni caso, tenuto conto del costante sviluppo di materiali e tecnologie innovative, l'Attuatore sarà ammesso ad utilizzare anche materiali e tecnologie diverse da quelle sopra espressamente indicate, purché in fase di richiesta del titolo abilitativo se ne dimostrino le capacità prestazionali ed innovative, insieme alla compatibilità con i valori estetici e formali caratterizzanti l'intervento.

Art. 9. Norme per gli interventi di sistemazione delle aree scoperte

Fermo quanto prescritto al precedente art. 4 per le opere di predisposizione dell'assetto generale delle aree del Piano, in fase di richiesta di permesso a costruire dovranno essere presentati elaborati esecutivi e di dettaglio per le opere di completamento e di finitura delle sistemazioni esterne, che andranno a definire in modo specifico i seguenti elementi: eventuali ulteriori movimenti terra, recinzioni, cancelli di accesso, assetto del verde e quanto altro incida sull'aspetto paesaggistico dell'insediamento.

Nella definizione dei suddetti elementi, fatto salvo quanto previsto nel precedente art. 8 relativamente all'impiego di tecnologie e materiali innovativi, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni.

E' previsto l'uso dei seguenti sistemi di pavimentazione:

- pietra, ghiaia, elementi in laterizio, legno e cemento spazzolato pigmentato per i marciapiedi, eventuali vialetti e per le aree pavimentate attorno alle piscine;

- sistemazioni con ghiaia, ghiaia inerbata o pavimentazioni drenanti per le aree destinate a parcheggio; ghiaia, stabilizzato rullato, cemento effetto lavato anche pigmentato, asfalto ecologico o altri materiali simili per la viabilità.

Per le recinzioni si prevede l'uso di reti metalliche a maglia sciolta su pali di legno o metallo tipo cor-ten.

Le recinzioni saranno opportunamente integrate da vegetazione e non potranno in ogni caso avere altezza superiore a cm. 180 rispetto al piano di campagna più alto.

In corrispondenza di dislivelli del terreno e dei terrazzamenti è ammessa la realizzazione di:

- muretti con finitura in intonaco, laterizio, pietrame a faccia vista, di altezza non superiore a cm. 130. Per i muri a retta di altezze superiori, in fase di progettazione per l'ottenimento delle autorizzazioni edilizie, dovranno essere proposte soluzioni progettuali tese a minimizzare l'impatto visivo, anche attraverso la creazione di balze intermedie e piantumazioni;
- staccionate in legno, ringhiere metalliche e siepi, nel rispetto della tradizione locale.

Per le sistemazioni delle aree a verde, si dovrà prevedere:

- il mantenimento delle alberature esistenti, salva l'eventuale sostituzione delle essenze che ostacolano l'attuazione delle opere previste dal progetto o l'eliminazione di specie non locali;
- l'eventuale messa a dimora di nuove piante utilizzando prevalentemente essenze tipiche del paesaggio, per creare continuità visiva e la migliore contestualizzazione del progetto nel suo insieme.

I movimenti di terra dovranno essere mirati:

- alla migliore sistemazione paesaggistica dell'insieme;
- alla rinaturalizzazione, per quanto possibile, degli sbancamenti già effettuati in fase di realizzazione dei fabbricati oggetto di demolizione, rimodellando le parti incongrue rispetto al progetto generale delle sistemazioni esterne;
- alla migliore regimazione e convogliamento delle acque piovane;
- alla creazione di sistemazioni esterne tese a naturalizzare e armonizzare le pertinenze esterne degli edifici e delle singole unità abitative, minimizzando e naturalizzando per quanto possibile l'effetto delle recinzioni.

Art. 10. Reti e sottoservizi

Qualora al momento della richiesta di titoli abilitativi per gli interventi edilizi il previsto collegamento al pubblico acquedotto non fosse ancora realizzabile per ragioni tecniche non dipendenti dall'Attuatore, la richiesta per il titolo edilizio dovrà contenere uno specifico progetto di fornitura idropotabile dell'edificato a mezzo della realizzazione di pozzi.

Le piscine saranno alimentate con l'acqua di pozzi da realizzare ex novo, previa verifica delle caratteristiche dell'acqua ed eventuale pretrattamento ai sensi della normativa vigente, o con altra risorsa idrica indipendente dal pubblico acquedotto. Allo stesso modo tale risorsa idrica potrà essere impiegata per l'annaffiatura delle aree verdi a mezzo di opportuna rete di distribuzione e accumuli anche interrati.

Relativamente al trattamento dei reflui, in ottemperanza a quanto illustrato e argomentato nella Relazione Illustrativa, i progetti edilizi in attuazione di ogni singola area di intervento provvederanno a dimensionare e dettagliare in forma esecutiva il sistema di trattamento delle acque di scarico, in base allo specifico apporto in abitanti equivalenti dell'edificio presente nell'area stessa; il sistema assicurerà:

- trattamento primario delle acque grigie mediante pozzetto degrassatore;
- trattamento primario delle acque nere mediante fossa bicamerale;
- trattamento secondario a mezzo di depuratore, conforme ai sistemi individuati in Tabella 2 del DPGR 46/R/2008 (la scelta del tipo specifico di depuratore è rimandata alla progettazione autorizzativa).

Per il collettamento e la consegna al Borro di Gualpoli delle acque trattate secondo lo schema sopra descritto si prevede la realizzazione di canalizzazione portavia interrata a comune tra le utenze delle due aree di intervento che corra al fianco della strada di accesso e individui un unico punto di consegna ottimale nel fosso.

Relativamente alle acque piovane, si prevede che ogni area di trasformazione sia dotata di una cisterna interrata di capienza pari ad almeno 10 mc. ove confluiranno le acque meteoriche raccolte dai tetti. Il troppopieno delle varie cisterne sarà raccolto in una rete interrata di tubature di scarico a comune che consegnerà

l'acqua nel Borro di Gualpoli, da realizzarsi congiuntamente a quella per la consegna delle acque reflue trattate sopra descritta.

Art. 11. Varianti

Non costituiranno variazioni sostanziali e non richiederanno pertanto procedure di variante al presente Piano Attuativo:

- a) gli approfondimenti e gli sviluppi di natura progettuale apportati in sede di richiesta dei titoli abilitativi, che si discostino dalle indicazioni degli elaborati grafici allegati al Piano – da intendersi in ogni caso come non prescrittive - purché non ne risultino alterati gli indirizzi generali o superati i limiti di ammissibilità previsti dalle presenti N.T.A.;
- b) le variazioni, in sede di progettazione edilizia, alle tipologie di cui all'art. 7, purché siano rispettati i criteri generali della Scheda Norma approvata con la Variante all'art. 82 N.T.A. del R.U.C.;
- c) l'applicazione, in fase esecutiva, di materiali e tecnologie diverse da quelle previste nelle presenti norme, ove ricorrano le condizioni di ammissibilità di cui al precedente art. 8;
- d) ogni altra modifica per la quale le presenti N.T.A. e/o altra previsione urbanistica o normativa consentano l'attuabilità senza dar luogo a procedure di variante al Piano.

APPENDICE - Tabella A.

Tabella riepilogativa del Volume dei fabbricati legittimamente edificati presenti sul posto, calcolato ai sensi dell'art. 23 del D.P.G.R 64/R del 11-11-2013.

| n° fabbricato | lunghezza in pianta | larghezza in pianta | S.U.L. | "altezza interna netta" (Hin) valore min. | "altezza interna netta" (Hin) valore max. | "altezza interna netta" (Hin) valore medio | Volume |
|------------------|------------------------|------------------------|--------|--|--|---|--------|
| | ml | ml | mq | ml | ml | ml | mc |

| | | | | | | | |
|---------------|-------|------|--------|------|------|------|-----------------|
| 1a | 25,25 | 8,65 | 218,41 | 2,86 | 4,22 | 3,54 | 773,17 |
| 1b | 15,05 | 8,65 | 130,18 | 2,86 | 4,22 | 3,54 | 460,84 |
| tot. 1 | | | 348,59 | | | | 1.234,01 |

| | | | | | | | |
|----------|-------|-------|--------|------|------|------|-----------------|
| 2 | 35,03 | 16,74 | 586,40 | 3,05 | 5,55 | 4,30 | 2.521,52 |
|----------|-------|-------|--------|------|------|------|-----------------|

| | | | | | | | |
|---------------|-------|------|--------|------|------|------|---------------|
| 3a | 37,70 | 4,24 | 159,85 | 2,30 | 3,00 | 2,65 | 423,60 |
| 3b | 25,15 | 4,24 | 106,64 | 2,30 | 3,00 | 2,65 | 282,60 |
| tot. 3 | | | 266,49 | | | | 706,20 |

| | | | | | | | |
|---------------|-------|------|--------|------|------|------|---------------|
| 4a | 7,57 | 8,65 | 65,48 | 3,03 | 4,27 | 3,65 | 239,00 |
| 4b | 2,50 | 8,65 | 21,63 | 2,96 | 4,20 | 3,58 | 77,44 |
| 4c | 15,06 | 8,65 | 130,27 | 3,03 | 4,27 | 3,65 | 475,49 |
| tot. 4 | | | 217,38 | | | | 791,93 |

| | | | | | | | |
|----------|-------|-------|--------|------|------|------|-----------------|
| 5 | 75,25 | 12,45 | 936,86 | 2,93 | 4,80 | 3,87 | 3.625,65 |
|----------|-------|-------|--------|------|------|------|-----------------|

| | | | | | | | |
|----------|-------|-------|--------|------|------|------|-----------------|
| 6 | 36,13 | 12,11 | 437,53 | 3,16 | 4,53 | 3,85 | 1.684,49 |
|----------|-------|-------|--------|------|------|------|-----------------|

**totale
Volume**

10.563,80

↓
il cui 30% è
pari a:

**Volume complessivo
disponibile al recupero**

3.169,14

APPENDICE - Tabella B.

**Tabella riepilogativa della ripartizione del
Volume disponibile interno al Piano di Recupero**

(calcolato ai sensi dell'art. 23 DPGR 64/R/2013)

N.B. i valori riportati sotto restano suscettibili delle variazioni
ammesse dalle N.T.A. del Piano.

| Edifici | Volume attribuito (mc) |
|---|---|
| A1 Edificio principale | 1.354,00 |
| A2 Edificio secondario | 284,00 |
| Totale area di trasformazione A | 1.638,00 |
| B1 Edificio principale | 867,00 |
| B2 Edificio secondario | 664,00 |
| Totale area di trasformazione B | 1.531,00 |
| Totale generale area di trasformazione A + B | 3.169,00 |
| | minore di: mc 3.169,14 (volume complessivo disponibile al recupero) |

APPENDICE - Tabella C.

Verifica del dimensionamento degli spazi destinati a parcheggio secondo i disposti della Legge 122/89

| Volume Disponibile (mc) | Superficie a parcheggio richiesta dalla Legge 122/89 (1 mq ogni 10 mc di edificato) (mq) | Parcheggi di progetto | Superficie a parcheggio prevista dal progetto nelle aree indicate (mq) |
|----------------------------|---|--------------------------|--|
| | | AtA - pA | 213 |
| | | AtB - pB1 | 173 |
| | | AtB - pB2 | 81 |
| 3.169 | 317 | Totale | 467 |