

PIANO DI RECUPERO "SICURIANO"

PROPRIETA'

CORSINOVI FABIO – MOROSI LORENZO – MOROSI STEFANO

PROGETTO

PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

(Art. 119 L.R. 65/2014 – Art. 36.4 N.T.A. del R.U.)

per cambio di destinazione d'uso di edifici in zona agricola

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



UBICAZIONE

COMUNE DI LAMPORECCHIO - VIA FARABONZI n. 10

***Sostituita a seguito del parere della Commissione Urbanistica
con decisione n. 43 del 24/10/2018***

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 1 – FINALITA' DEL PIANO DI RECUPERO

Il presente Piano è finalizzato al recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, per il cambio di destinazione d'uso dalla funzione agricola a quella residenziale, nella località Sicuriano, in Via Farabonzi n. 10.

L'obiettivo è quello di riutilizzare le volumetrie esistenti all'uso residenziale, altrimenti destinate al completo degrado per l'abbandono dovuto al frazionamento dell'originaria azienda agricola, con due nuove unità abitative da ricavare all'interno dell'ampio fabbricato ad uso annessi agricoli, in posizione strategica del territorio rurale tra i centri edificati di Borgano e Mastromarco, e quindi nel rispetto e recupero del nucleo rurale in cui situato.

Art. 2 – LIMITI DEL PIANO DI RECUPERO

Fa parte dell'intero Piano, la maggior parte del complesso di "Sicuriano" con i suoi terreni rimasti di pertinenza, individuati nell'intera proprietà dei proponenti, salvo l'adiacente fabbricato di altra proprietà ristrutturato con i suoi servizi e pertinenze anni orsono; il Piano sarà diviso in due lotti attuativi, o meglio in due unità minime d'intervento, da eseguirsi nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti e sarà attuato secondo le disposizioni contenute nelle presenti norme.

Per quanto non espressamente disciplinato si fa riferimento a leggi e regolamenti vigenti in materia.

Art. 3 – TERMINI DI VALIDITA' DEL PIANO DI RECUPERO

Il presente Piano di Recupero, d'iniziativa privata, è stato redatto nei parametri delle prescrizioni stabilite secondo i criteri previsti ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, nonché dei contenuti degli artt. 36.4 e 19, 20 e 21 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico; completo della convenzione, che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento, tra l'amministrazione comunale ed i soggetti proponenti.

Art. 4 – ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

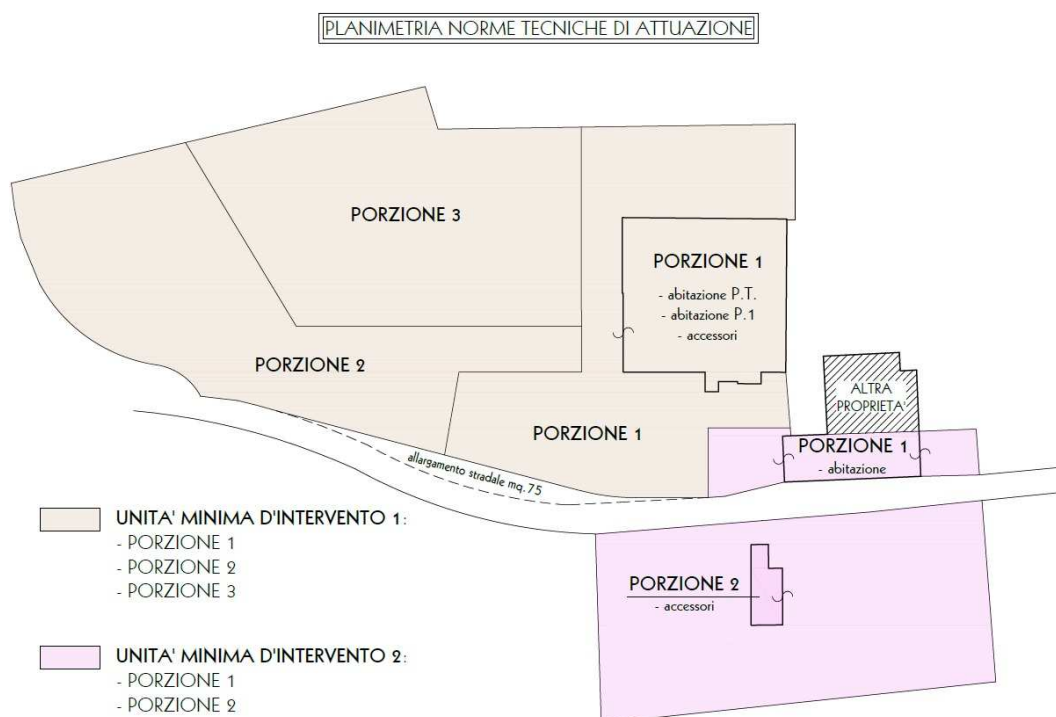
- *Relazione generale*
- *Relazione geologica di fattibilità*
- *Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà dei proprietari sulla legittimità degli immobili*
- *Tav. 01 – Planimetrie di zona, con estratto mappa catastale e CTR, scala 1:2000*
- *Tav. 02 – Estratto dal R.U. 1:10.000 e catasto storico regionale 1:1.000*
- *Tav. 03 – Identificazione catastale particelle, proprietà, consistenze e limiti di zona del P.di R., 1:500*
- *Tav. 04 – Rilievo fotografico d'insieme stato attuale*
- *Tav. 05 – Documentazione fotografica stato attuale della U.M.I. - 1*
- *Tav. 06 – Documentazione fotografica stato attuale della U.M.I. - 2*
- *Tav. 07 – Stato attuale, planivolumetrico con destinazioni d'uso*
- *Tav. 08 – Stato attuale, rilievo plano-altimetrico con sezioni ambientali, 1:500*
- *Tav. 09 – Stato di progetto, planivolumetrico con destinazioni d'uso, 1:500*
- *Tav. 10 – Stato di progetto, rilievo plano-altimetrico con sezioni ambientali, 1:500*
- *Tav. 11 – Stato di progetto, planimetria degli interventi, con superfici aree pertinenziali, 1:500*
- *Tav. 12 – Stato di progetto, planimetria schema del trattamento acque domestiche e sistema di contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli, 1:500*
- *Norme Tecniche di Attuazione*

Art. 5 – CATEGORIE D'INTERVENTO E INTERVENTI CONSENTITI

Gli interventi edilizi, per la realizzazione del recupero sul patrimonio edilizio esistente in essere, saranno quelle previste dagli artt. 19, 20, 21 e 22 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente, oltre alle disposizioni generali ivi previste per il territorio rurale delle zone omogenee "E" ed alle normative del Regolamento Edilizio, con le relative prescrizioni e caratteristiche dovute all'introduzione di nuovi elementi di arredo, come la piscina, l'inserimento di una loggia, modifiche per una migliore soluzione di recupero delle parti già esistenti, la sostituzione edilizia della capannina accessoria.

Ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, le nuove unità immobiliari, con le relative pertinenze di terreno, sono state divise in due Unità Minime d'Intervento (UMI-1 e UMI-2) quali aree di studio con valenze territoriali omogenee del piano, a sua volta divise in porzioni per il rispetto delle disposizioni indicate per la proposta di dettaglio progettuale, preliminari ai titoli abilitativi da presentarsi successivamente all'approvazione, con efficacia a seguito della pubblicazione sul BURT:

UMI-1, Porzioni 1, 2 e 3; UMI-2, porzioni 1 e 2, come segue:



Art. 5.1 Categorie d'intervento:

Le categorie d'intervento sul Patrimonio Edilizio Esistente, si riferiscono alla Legge Regionale 65/2014, e alle rispettive NTA del Regolamento Urbanistico, individuate come segue:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo;
- Addizioni volumetriche
- Ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo;

- Sostituzione edilizia.

Art. 5.2 Criteri e modalità d'intervento:

Per i criteri e metodi d'intervento relativamente all'esecuzione delle opere di cui al presente P.di R., si rimanda alle norme previste nel Regolamento Urbanistico art. 22.1 (criteri di intervento), avendo valore prescrittivo per gli edifici ricadenti in zona agricola.

UMI - 1	Porzione 1
Destinazioni ammesse:	<i>n. 2 nuove unità abitative una al piano terra e una al piano primo, con accessori al piano seminterrato.</i>
Categorie d'intervento ammesse:	- <i>Manutenzione ordinaria;</i> - <i>Manutenzione straordinaria;</i> - <i>Restauro e risanamento conservativo;</i> - <i>Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo;</i> - <i>Addizioni volumetriche;</i> - <i>Ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo;</i> - <i>Sostituzione edilizia.</i>
Condizioni particolari d'intervento:	- <i>E' ammessa per l'edificio in oggetto una riconfigurazione dei prospetti nell'ottica di un riordino delle aperture.</i> - <i>E' ammessa sulla facciata principale in corrispondenza del corpo scala scoperto esistente, la costruzione di una piccola loggia "tipo toscana", delle dimensioni massime di ml. 2,00 in profondità e ml. 3,00 in larghezza, comprensiva della tamponatura del sottoscala, in sostituzione del balcone attualmente prospettante lateralmente sulla limitrofa proprietà Ferretti, previo consenso scritto tra le due proprietà confinanti e in deroga alle distanze minime dal confine e tra edifici di cui all'art. 140 della LR 65/2014 e all'art. 9 del DM 1444/68.</i> - <i>Sistemazione dell'area esterna a resede comune, con marciapiedi girocasa, arredo vegetazionale, recinzione e cancello ingresso sulla strada e pavimentazioni limitate alle parti strettamente necessarie all'uso carrabile-pedonabile e del parcheggio, di cui all'art. 22 delle attuali NTA del R.U.</i> - <i>L'edificio dovrà essere interamente intonacato compreso i pilastri del loggiato, i quali dovranno essere possibilmente dimensionati in modo da dargli più effetto di costruzione in muratura (setti murari).</i> - <i>Nella realizzazione delle finiture del fabbricato dovranno essere utilizzate soluzioni progettuali in modo da inserire l'immobile nel contesto ambientale e paesaggistico del territorio rurale, anche attraverso il ridimensionamento dell'apertura delle logge ed in generale attraverso una rilettura dei rapporti vuoto-pieno delle facciate. Tali scelte progettuali potranno essere previste anche nell'ambito dell'efficientamento energetico delle murature.</i>

<u>UMI - 1</u>	Porzione 2
Destinazioni ammesse:	<i>Area scoperta pertinenziale l'unità abitativa del piano terra.</i>
Categorie d'intervento ammessa:	
Condizioni particolari d'intervento:	- <i>Conservazione e riforma dell'impianto ad oliveto; è ammesso la recinzione con siepi vive nelle essenze tradizionali corredate da rete metallica verde all'interno; è ammessa l'introduzione di essenze arboree e arbustive autoctone di cui all'art. 22 delle NTA del R.U.</i> - <i>E' ammessa la costruzione di manufatto per ricovero per attrezzature da giardinaggio nei limiti di SUL di mq. 9 con struttura in legno appoggiata a terra senza opere di fondazione e pergolati in legno con limite massimo di mq. 20, di cui all'art. 22 delle NTA del R.U.</i>

<u>UMI - 1</u>	Porzione 3
Destinazioni ammesse:	<i>Area scoperta pertinenziale 'unità abitativa del piano primo.</i>
Categorie d'intervento ammessa:	
Condizioni particolari d'intervento:	- <i>E' ammessa la costruzione di una piscina interrata a servizio dell'unità abitativa del piano primo, sul relativo terreno di pertinenza con dimensioni massime di ml. 6 x 14, oltre superfici pavimentate e opere murarie per piccoli livellamenti del terreno circostante, tramite SCIA di cui all'art. 134, comma 2, let. m), come all'art. 23, comma 01, del DPR 380/2001.</i> - <i>E' ammessa la costruzione di manufatto per ricovero per attrezzature da giardinaggio nei limiti di SUL di mq. 9 con struttura in legno appoggiata a terra senza opere di fondazione e pergolati in legno con limite massimo di mq. 20, di cui all'art. 22 delle NTA del R.U.</i> - <i>Conservazione e riforma dell'impianto ad oliveto salvo la superficie necessaria dell'impianto piscina; è ammesso la recinzione con siepi vive nelle essenze tradizionali corredate da rete metallica verde all'interno; è ammessa l'introduzione di essenze arboree e arbustive autoctone, di cui all'art. 22 delle NTA del R.U. e art. 91 del Regolamento Edilizio.</i>

UMI - 2	Porzione 1
Destinazioni ammesse:	<i>Unità abitativa su tre piani fuori terra.</i>
Categorie d'intervento ammesse:	- <i>Manutenzione ordinaria;</i> - <i>Manutenzione straordinaria;</i> - <i>Restauro e risanamento conservativo;</i> - <i>Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo;</i> - <i>Ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo;</i> - <i>Sostituzione edilizia.</i>
Condizioni particolari d'intervento:	<i>Sistemazione dei due resede laterali, comprensivi di marciapiede, pavimento e arredo vegetazionale, recinzione e cancello ingresso sulla strada, di cui all'art. 22 delle attuali NTA del R.U.</i>

UMI - 2	Porzione 2
Destinazioni ammesse:	<i>Locale accessorio con area scoperta, pertinenziali alla frontale unità abitativa su tre piani fuori terra.</i>
Categorie d'intervento ammesse:	- <i>Manutenzione ordinaria;</i> - <i>Manutenzione straordinaria;</i> - <i>Restauro e risanamento conservativo;</i> - <i>Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo;</i> - <i>Ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo;</i> - <i>Sostituzione edilizia.</i>
Condizioni particolari d'intervento:	- <i>E' ammessa la demolizione e ricostruzione, senza incremento di volume, con diversa sagoma, articolazione e collocazione, comunque all'interno dell'area di pertinenza;</i> - <i>Il locale accessorio dovrà essere interamente intonacato;</i> - <i>Sistemazione dell'area esterne a resede, incremento dell'arredo vegetazionale, recinzione e cancello ingresso sulla strada, parcheggio e pavimentazioni limitate alle parti strettamente necessarie all'uso carrabile-pedonabile e del parcheggio, di cui all'art. 22 delle attuali NTA del R.U.</i> - <i>E' ammessa la costruzione di manufatto per ricovero per attrezzature da giardinaggio nei limiti di SUL di mq. 9 con struttura in legno appoggiata a terra senza opere di fondazione e pergolati in legno con limite massimo di mq. 20, di cui all'art. 22 delle NTA del R.U.</i> - <i>E' ammessa la costruzione di una piscina interrata a servizio dell'unità abitativa, nell'area di pertinenza con dimensioni massime di ml. 6 x 14, oltre superfici pavimentate.</i>

Vinci, Novembre 2018

I proprietari:

Fabio Corsinovi

Lorenzo Morosi

Stefano Morosi

I progettisti:

Ing. Marco Chiti

Geom. Andrea Parri

Geom. Claudio Lapi