COMUNE DI CASCIANA TERME

(Provincia di PISA)

P.R.G.C.
REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Allegato n° 1A
SCHEDE RELATIVE AI PIANI DI RECUPERO

Progetto urbanistico _ Adozione Del. C.C. N° 31 del 8-5-2007
A cura del Dott. Arch. Giuliano Colombini

Progetto urbanistico, controdeduzione, modifica
Approvazione Del. C.C. N° 46 del 27/09/2008 e C.C. n. 13 del 26 marzo 2009
A cura del Dott. Arch. Franco Panicucci

LUGLIO 2008

-SOMMARIO-

Piano di recupero N° 1 1
Piano di recupero area ex Vetreria Vitarelli e Consorzio, posta tra Via Magnani, via Giusti e Via Bonicoli....1
Caratteristiche e consistenza dello stato 1
Obiettivi....1
Destinazioni d'uso ammesse 1
Caratteristiche dell'intervento e parametri dimensionali....2
Parcheggi pubblici 2
Caratteristiche delle finiture 2

Piano di recupero N° 2 3
Piano di recupero ex fabbrica Lenzi, posta tra Via XXIV Maggio e Via Dante Alighieri....3
Caratteristiche e consistenza dello stato 3
Obiettivi....3
Destinazioni d'uso ammesse 3
Caratteristiche dell'intervento e parametri dimensionali....4
Parcheggi pubblici 4
Caratteristiche delle finiture 4

Piano di recupero N° 3 5
Piano di recupero posto tra Piazza Minati e Largo Mazzini 5
Obiettivi....5
Destinazioni d'uso ammesse 5
Caratteristiche dell'intervento e parametri dimensionali....6
Parcheggi pubblici 6
Caratteristiche delle finiture 6

Piano di recupero N° 4 7
Piano di recupero area ex Mobilificio "Formichi e Ciurli" posta tra Via Gherardi e Via Antica Pontederese 7
Caratteristiche e consistenza dello stato 7
Obiettivi....7
Destinazioni d'uso ammesse 7
Caratteristiche dell'intervento e parametri dimensionali....8
Parcheggi pubblici 8
Caratteristiche delle finiture 8

Piano di recupero N° 5 9
Piano di recupero Utoe 6 Fichino, relativo al fabbricato del Magazzino Comunale e adiacenza. 9
Caratteristiche e consistenza dello stato 9
Obiettivi....9
Destinazioni d'uso ammesse 9
Caratteristiche dell'intervento e parametri dimensionali....10
Parcheggi pubblici 10
Caratteristiche delle finiture 10

Piano di recupero N° 6 11
Piano di recupero UTOE N°1 vicolo Montalbano e Via del Picchia, relativo al fabbricati fatiscenti attualmente adibiti a magazzini e area degradata. 11
Caratteristiche e consistenza dello stato 11
Obiettivi....11
Destinazioni d'uso ammesse 11
Caratteristiche dell'intervento e parametri dimensionali....11
Parcheggi pubblici 12
Caratteristiche delle finiture 12

Piano di recupero N° 1

Piano di recupero area ex Vetreria Vitarelli e Consorzio, posta tra Via Magnani, via Giusti e Via Bonicoli.

Caratteristiche e consistenza dello stato

Attualmente l'area è occupata da una serie di manufatti ad uso commerciale e artigianale in parte ristrutturati con attività commerciali in essere ed in parte in stato di abbandono con notevole degrado.
Al fine di riorganizzare tale area, si propone di operare attraverso un piano di recupero che tenda alla riqualificazione complessiva del sistema urbano di riferimento.

Obiettivi

- Riqualificazione dell'area attraverso destinazioni il linea con il comparto urbano.
- Recupero della S.U.L. secondo le destinazioni sotto elencate e riorganizzazione degli spazi interni ed esterni al lotto.
- In relazione a ciò, si propone che l'area sia sottoposta ad un intervento di piano di recupero fino alla sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, in base all'art. 73 della L.R.N° 1/2005.

Area interessata dal piano di recupero Mq. 2765 rilievo da carte informatizzate.

Destinazioni d'uso ammesse

- Residenziale.
- Turistico ricettivo.

Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni:

- Commerciale, per un massimo del 20% della SUL con spazi commerciali non superiori a 150 mq cad. uno (negozi di vicinato).
- Direzionale, per un massimo del 10% della SUL.
- Artigianale, per un massimo del 10% della SUL.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un piano di recupero come definito dalla norme di attuazione ART 47, da realizzarsi anche per lotti funzionali.

Caratteristiche dell'intervento e parametri dimensionali.

Sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

1. demolizione e ricostruzione anche attraverso la riorganizzazione del lotto;
2. compreso la ristrutturazione urbanistica ;
3. recupero della superficie utile lorda dei manufatti esistenti in base alle vigenti norme, regolarmente autorizzati o condonati o costruiti prima del 1967, comunque da dimostrare attraverso documentazione probatoria.

Sono altresì ammessi i seguenti parametri dimensionali:

4. La SUL esistente potrà essere incrementata fino al 15% con possibilità di un ulteriore incremento del 15% nel caso in cui si adottino, nella ristrutturazione urbanistica ed edilizia, tecnologie e materiali specifici della Bioarchitettura e si preveda l'uso di energie rinnovabili o che le nuove edificazioni usino materiali per ridurre i consumi previsti da apposito regolamento che il comune prevederà, come previsto all'art 66 delle N.T.A.
5. All'interno dl lotto dovrà risultare un collegamento pedonale tra via Giusti e Via Bonicoli attrezzato con arredi fissi per la sosta e opportunamente alberato di larghezza Ml 3,5, tale collegamento in sede di progetto attuativo potrà essere proposto anche con ubicazione diversa, senza tuttavia perdere il principio informatore;
6. Rispetto alla Via Magnani e alla Bonicoli l'edificio dovrà distanziarsi almeno di ml 1,50 dal filo del marciapiede esistente : tale spazio dovrà essere sistemato con apposita finitura in linea con il progetto e concordata con gli uffici Comunali;
7. Rapporto di copertura (R.C.) massimo pari al 35% del lotto libero;
8. Altezza massima consentita ml 8,60 come somma di altezze utili;
9. Abitanti insediabili per standard urbanistico N° 40.

Parcheggi pubblici

I parcheggi a standard di interesse pubblico ad eccezione da quelli previsti dalla Legge 122/89, potranno essere ricavati:

- nel sottosuolo compatibilmente con le caratteristiche geologiche del terreno;
- in aree private di altre proprietà ma nelle strette vicinanze e con assenso scritto;
- in spazzi pubblici da convenzionare con la pubblica amministrazione.

Caratteristiche delle finiture

Le facciate dovranno essere finite con materiali di ottima qualità e nel rispetto del decoro locale.

Piano di recupero N° 2

Piano di recupero ex fabbrica Lenzi, posta tra Via XXIV Maggio e Via Dante Alighieri

Caratteristiche e consistenza dello stato attuale piano di recupero n° 2.

Attualmente l'area è occupata quasi per la sua totalità da un manufatto ad uso industriale, ormai abbandonato, che non può ormai essere considerato in linea con le caratteristiche che il tessuto urbano ha assunto.
Il complesso costituisce una sorta di degrado urbano ed edilizio dell'isolato.

Obiettivi

- Riqualificazione dell'area attraverso destinazioni il linea con il comparto urbano.
- Recupero della S.U.L. con scopi residenziali e riorganizzazione degli spazi interni al lotto.
- Miglioramento della viabilità e creazione di una fascia, sia lungo Via XXIV Maggio sia su Via D. Alighieri, che consenta un rapporto tra viabilità ed edificio più consona.

In relazione a ciò si propone che l'area sia sottoposta ad un intervento di piano di recupero fino alla completa sostituzione edilizia, anche attraverso una riorganizzazione e ristrutturazione urbanistica. In base all'art. 73 della L.R.N°1/2005

Area interessata dal piano di recupero Mq. 2818,00 , rilievo da carte informatizzate.

Destinazioni d'uso ammesse

Sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

- residenziale
- turistico ricettivo.

Sono altresì ammessi i seguenti parametri dimensionali:

- Commerciale, per un massimo del 10% della SUL con spazi commerciali non superiori a 150 mq cad. uno (negozi di vicinato).

- Direzionale, per un massimo del 10% della SUL.
- Artigianale, per un massimo del 10% della SUL.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un piano di recupero come definito dalla norme di attuazione ART 47

Caratteristiche dell'intervento e parametri dimensionali

Sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

1. demolizione e ricostruzione anche attraverso la riorganizzazione del lotto;
2. compreso la ristrutturazione urbanistica
3. Recupero della superficie utile lorda dei manufatti esistenti in base alle vigenti norme, regolarmente autorizzati o condonati o costruiti prima del 1967 comunque da dimostrare, attraverso documentazione probatoria.

Sono altresì ammessi i seguenti parametri dimensionali:

4. La SUL esistente potrà essere incrementata fino al 15% con possibilità di un ulteriore incremento del 15% nel caso in cui si adottino, nella ristrutturazione urbanistica ed edilizia, tecnologie e materiali specifici della Bioarchitettura e si preveda l'uso di energie rinnovabili o che le nuove edificazioni usino materiali per ridurre i consumi previsti da apposito regolamento che il comune prevedrà, come previsto all'art 66 delle N.T.A.
5. Graficamente si dovrà seguire quanto riportato nella cartografia. In particolare si dovrà seguire quanto previsto relativamente agli allargamenti per la rettifica stradale di Via XXIV Maggio – Via D. Alighieri;
6. Rispetto alla Via XXIV Maggio e alla Via D. Alighieri l'edificio dovrà distanziarsi almeno di ml 5,00 dal filo marciapiede esistente interno: tale spazio dovrà essere sistemato con apposito marciapiede ed opportunamente arredato;
7. Rapporto di copertura (R.C.) massimo pari al 35% del lotto libero, per quanto concerne i primi due piani fuori terra. Viceversa il terzo piano fuori terra non dovrà superare il 20% della superficie del lotto libero;
8. Altezza massima consentita pari a ml 8,60 come somma delle altezze utili.
9. Abitanti insediabili per calcolo standard urbanistico N° 47.

Parcheggi pubblici

Sia su Via XXIV Maggio che su Via Alighieri potranno essere ricavati spazi per parcheggi da destinare ad uso pubblico, con proposta non vincolante di tre posti auto per ciascuna strada.
I parcheggi a standard di interesse pubblico potranno essere ricavati anche in altre aree limitrofe.

Caratteristiche delle finiture
Le facciate dovranno essere finite con materiali di ottima qualità e nel rispetto del decoro locale.

Piano di recupero N° 3

Piano di recupero posto tra Piazza Minati e Largo Mazzini

Obiettivi

1. Riqualificazione dell'area attraverso destinazioni in linea con il comparto urbano.
2. Recupero della S.U.L. secondo le destinazioni sotto elencate e riorganizzazione degli spazi interni ed esterni al lotto.

In relazione a ciò si propone che l'area sia sottoposta ad un intervento di piano di recupero fino alla sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, in base all'art. 73 della L.R.N°1/2005.

Area interessata dal piano di recupero Mq 1716,00, rilievo da carte informatizzate.

Destinazioni d'uso ammesse

- Residenziale.
- Turistico ricettivo.

Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni:

- Commerciale, per un massimo del 10% della SUL con spazi commerciali non superiori a 150 mq cadauno (negozi di vicinato).
- Direzionale, per un massimo del 10% della SUL.
- Artigianale, per un massimo del 10% della SUL.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un piano di recupero, come definito dalla norme di attuazione ART 47

Caratteristiche dell'intervento e parametri dimensionali

Sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

1. Demolizione e ricostruzione, anche attraverso la riorganizzazione del lotto;
2. compreso la ristrutturazione urbanistica
3. Recupero della superficie utile lorda dei manufatti esistenti in base alle vigenti norme, regolarmente autorizzati o condonati o costruiti prima del 1967 comunque da dimostrare, attraverso documentazione probatoria.

Sono altresì ammessi i seguenti parametri dimensionali:

4. La SUL esistente potrà essere incrementata fino al 15% nel caso in cui si adottino, nella ristrutturazione urbanistica ed edilizia, tecnologie e materiali specifici della Bioarchitettura e si preveda l'uso di energie rinnovabili o che le nuove edificazioni usino materiali per ridurre i consumi previsti da apposito regolamento che il comune prevedrà, come previsto all'art 66 delle N.T.A.
5. Graficamente si dovrà seguire quanto riportato nella cartografia
6. Rapporto di copertura (R.C.) massimo pari al 35% del lotto libero;
7. Altezza massima consentita ml 8,60 come somma delle altezze utili.
8. Abitanti insediabili per calcolo standard urbanistico N° 18.
9. Taglio di alloggi non inferiori a mq. 45. di SUL (art. 35 param. Urban.)

Parcheggi pubblici

I parcheggi a standard di interesse pubblico, compreso quelli previsti dalla Legge 122, dovranno essere ricavati all'interno del lotto.

Caratteristiche delle finiture

Le facciate dovranno essere finite con materiali di ottima qualità e nel rispetto del decoro locale.

Piano di recupero N° 4

Piano di recupero area ex Mobilificio “Formichi e Ciurli” posta tra Via Gherardi e Via Antica Pontederese

Caratteristiche e consistenza dello stato

Attualmente l’area è occupata da un complesso edilizio ad uso artigianale. Per le caratteristiche di alcuni manufatti in via di degrado ed al fine di riorganizzare l’area nel suo insieme si propone di operare attraverso un piano di recupero che tenda alla riorganizzazione del sistema urbano.

Obiettivi

1. Riqualificazione dell’area attraverso destinazioni in linea con il comparto urbano.
2. Recupero delle volumetrie secondo le destinazioni sotto elencate e riorganizzazione degli spazi interni ed esterni al lotto.

In relazione a ciò si propone che l’area sia sottoposta ad un intervento di piano di recupero fino alla sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, in base all’art. 73 della L.R.N°1/2005.

Area interessata dal piano di recupero Mq 1409,00 , rilievo da carte informatizzate.

Destinazioni d’uso ammesse

- Residenziale
- Turistico ricettivo

Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni:

- Commerciale, per un massimo del 10% della SUL, con spazi commerciali non superiori a 150 mq cadauno (negozi di vicinato).
- Direzionale, per un massimo del 10% della SUL.
- Artigianale, per un massimo del 10% della SUL.

L’intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un piano di recupero come definito dalla norme di attuazione art 47.

Caratteristiche dell’intervento e parametri dimensionali

Sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

1. Demolizione e ricostruzione anche attraverso la riorganizzazione del lotto;
2. compreso la ristrutturazione urbanistica
3. Recupero della superficie utile lorda dei manufatti esistenti in base alle vigenti norme, regolarmente autorizzati o condonati o costruiti prima del 1967 comunque da dimostrare, attraverso documentazione probatoria.

Sono altresì ammessi i seguenti parametri dimensionali:

4. La SUL esistente potrà essere incrementata fino al 15% nel caso in cui si adottino, nella ristrutturazione urbanistica ed edilizia, tecnologie e materiali specifici della Bioarchitettura e si preveda l’uso di energie rinnovabili o che le nuove edificazioni usino materiali per ridurre i consumi previsti da apposito regolamento che il comune prevederà, come previsto all’art 66 delle N.T.A.
5. Graficamente si dovrà seguire quanto riportato nella cartografia
6. All’interno del lotto dovrà risultare un collegamento pedonale tra via Gherardi e Via Tafi, attrezzato con arredi fissi per la sosta e opportunamente alberato, di larghezza ml 3,00 tale collegamento in sede di progetto attuativo potrà essere proposto anche con ubicazione diversa, senza tuttavia perdere il principio informatore.
7. Rispetto alla Via Gherardi e Via Tafi, l’edificio dovrà distanziarsi almeno di ml 1,50 dal filo del marciapiede esistente: tale spazio dovrà essere sistemato con apposita finitura in linea con il progetto e concordata con gli uffici Comunali.
8. Rapporto di copertura (R.C.) massimo 30% del lotto libero;
9. Altezza massima consentita ml 8,60 come somma delle altezze utili.
10. Abitanti insediabili per calcolo standard urbanistico N° 37.

Parcheggi pubblici

I parcheggi a standard di interesse pubblico, ad eccezione da quelli previsti dalla legge 122, potranno essere ricavati:

- nel sottosuolo, compatibilmente con le caratteristiche geologiche del terreno;
- in aree private di altre proprietà, ma nelle strette vicinanze con assenso scritto;
- in spazi pubblici da convenzionare con la pubblica amministrazione.

Caratteristiche delle finiture

Le facciate dovranno essere finite con materiali di ottima qualità e nel rispetto del decoro locale.

Piano di recupero N° 5

Piano di recupero Utoe 6 Fichino, relativo al fabbricato del Magazzino Comunale e adiacenza.

Caratteristiche e consistenza dello stato

Attualmente, l'area è occupata da una serie di manufatti ad uso di magazzini sia privati sia comunali che, in considerazione al particolare luogo, di pregio ambientale, si ritiene contrastino con esso sia per la forma architettonica sia per l'attuale utilizzazione. Ai fini di riorganizzare l'area la soluzione ottimale è di operare attraverso un piano di recupero finalizzato alla riqualificazione del comparto.

Obiettivi

- Riqualificazione dell'area attraverso destinazioni il linea con il luogo urbano.
- Recupero della S.U.L. secondo le destinazioni sotto elencate e riorganizzazione degli spazi interni ed esterni al lotto.

In relazione a ciò si propone che l'area sia sottoposta ad un intervento di piano di recupero fino alla sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica. In base alla L.R.N°1/2005 art. 73

Area interessata dal piano di recupero Mq. 9838,00, rilievo da carte informatizzate.

Destinazioni d'uso ammesse

- Attività collettive;
- Ricettivo L.R. 23 Marzo N°42/2000 con particolare riferimento a zona di sosta per percorsi di escursionismo sia pedonale sia a cavallo;
- Modeste attività commerciali di piccole dimensioni (esercizi di vicinato), nonché le attività artigianali orientate alle trasformazioni delle produzioni tipiche ed altro.

Caratteristiche dell'intervento e parametri dimensionali

Sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

1. Demolizione e ricostruzione anche attraverso la riorganizzazione del lotto;
2. Compreso la ristrutturazione urbanistica
3. Recupero della superficie utile lorda dei manufatti esistenti in base alle vigenti norme, regolarmente autorizzati o condonati o costruiti prima del 1967 comunque da dimostrare, attraverso documentazione probatoria.

Sono altresì ammessi i seguenti parametri dimensionali:

4. La SUL esistente potrà essere incrementata fino al 15% nel caso in cui si adottino, nella ristrutturazione urbanistica ed edilizia, tecnologie e materiali specifici della Bioarchitettura e si preveda l'uso di energie rinnovabili o che le nuove edificazioni usino materiali per ridurre i consumi previsti da apposito regolamento che il comune prevedrà, come previsto all'art 66 delle N.T.A.
5. Rapporto di copertura (R.C.) massimo pari al 40% del lotto libero;
6. Altezza massima consentita ml 8,60 come somma delle altezze utili.
7. L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un piano di recupero come definito dalla norme di attuazione ART 47.

Parcheggi pubblici

I parcheggi a standard di interesse pubblico compreso quelli previsti dalla Legge 122/89, dovranno essere ricavati all'interno del lotto.

Caratteristiche delle finiture

Le facciate dovranno essere finite con materiali di ottima qualità e nel rispetto del decoro locale.

Piano di recupero N° 6

Piano di recupero UTOE N°1 vicolo Montalbano e Via del Picchia, relativo al fabbricati fatiscenti attualmente adibiti a magazzini e area degradata.

Caratteristiche e consistenza dello stato

Attualmente, l'area è occupata da una serie di manufatti ad uso di magazzini che in considerazione alla particolare vicinanza del centro storico e di strutture termali, contrastano con esso sia per la forma architettonica sia per l'attuale utilizzazione. Ai fini di riorganizzare l'area la soluzione ottimale è di operare attraverso un piano di recupero finalizzato alla riqualificazione del sito.

Obiettivi

- Riqualificazione dell'area attraverso destinazioni il linea con il luogo urbano.
- Recupero della S.U.L. ed incremento secondo le destinazioni sotto elencate e riorganizzazione degli spazi interni ed esterni al lotto.
- In relazione a ciò si propone che l'area sia sottoposta ad un intervento di piano di recupero fino alla sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica. In base alla L.R.N°1/2005 art. 73

Destinazioni d'uso ammesse

- Attività collettive;
- Modeste attività commerciali di piccole dimensioni (esercizi di vicinato), nonché le attività artigianali orientate alle trasformazioni delle produzioni tipiche ed altro.
- Residenziale

Caratteristiche dell'intervento e parametri dimensionali

Sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

1. Demolizione e ricostruzione anche attraverso la riorganizzazione del lotto;
2. Compreso la ristrutturazione urbanistica
3. Recupero della superficie utile lorda dei manufatti esistenti incrementati fino a raggiungere un massimo di SUL di mq 100,00, in base alle vigenti norme, regolarmente autorizzati o condonati o costruiti prima del 1967 comunque da dimostrare, attraverso documentazione probatoria.

Sono altresì ammessi i seguenti parametri dimensionali:

4. La SUL esistente potrà essere incrementata fino al 15% nel caso in cui si adottino, nella ristrutturazione urbanistica ed edilizia, tecnologie e materiali specifici della Bioarchitettura e si preveda l'uso di energie rinnovabili o che le nuove edificazioni usino materiali per ridurre i consumi previsti da apposito regolamento che il comune prevedrà, come previsto all'art 66 delle N.T.A.
5. Rapporto di copertura (R.C.) massimo pari al 40% del lotto libero;

6. Altezza massima consentita ml 7,00 come somma delle altezze utili.
7. L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve essere eseguito attraverso un piano di recupero come definito dalla norme di attuazione ART 47.
8. Abitanti insediabili per calcolo standard urbanistico N° 3.
9. Taglio di alloggi non inferiori a mq. 45 di SUL (art. 35 param. Urban.)

Parcheggi pubblici

I parcheggi a standard di interesse pubblico compreso quelli previsti dalla Legge 122/89, dovranno essere ricavati all'interno del lotto.

Caratteristiche delle finiture

Le facciate dovranno essere finite con materiali di ottima qualità e nel rispetto del decoro locale.