

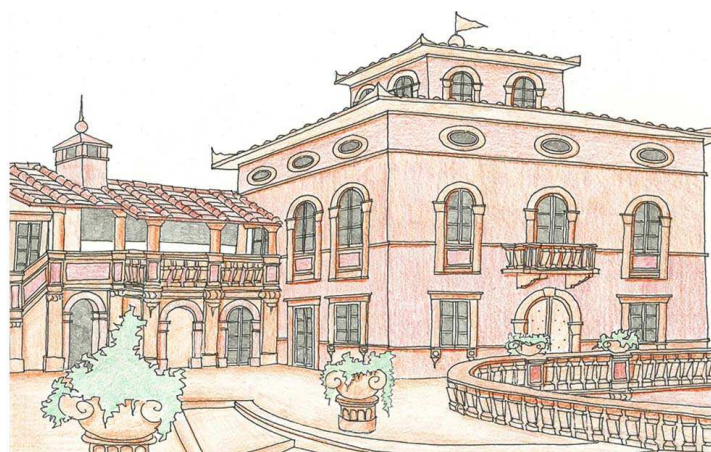
Piano di Recupero

“Villa Donati”

UTOE a prevalente carattere residenziale di Cevoli/Ripoli

zona A – aree storicizzate soggette a P.d.R.

Comparto 1* art.23c)



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Novembre 2014

INDICE

Art. 1 - Campo di applicazione	3
Art. 2 - Elaborati del Piano di Recupero	3
Art. 3 - Modalità di attuazione del Piano di Recupero	3
Art. 4 - Individuazione Unità Ambientali	4
Art. 5 - Destinazioni d'uso	4
Art. 6 - Opere di Urbanizzazione	5
Art. 7 – Indicazioni progettuali Ambito D	5
Art. 8 - Parcheggi e viabilità privata	5
Art. 9 - Verde privato	5

Fermo restando quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e le indicazioni del Regolamento Edilizio del Comune di Lari, si specifica quanto segue:

Art. 1 - Campo di applicazione

Le presenti norme si applicano nell'ambito del Piano di Recupero Comparto 1* art.23c) N.T.A. zona A – aree storicizzate soggette a P.d.R., individuato negli elaborati grafici di progetto e relativi allegati.

Art. 2 - Elaborati del Piano di Recupero

Elaborati grafici

1. Tavola 1 – Inquadramento Urbanistico comparto 1* Cevoli – 1* Ripoli
2. Tavola 2 – Individuazione Unità Ambientali A-B-C-D
3. Tavola 3 – Unità Ambientale C – Stato attuale – Ipotesi di progetto
4. Tavola 4 – Unità Ambientale C - Specifiche dimensionali fabbricato oggetto di demolizione
5. Tavola 5 – Unità Ambientale D – 1° Ipotesi Progettuale - Parametri urbanistici di progetto.
6. Tavola 6 – Unità Ambientale D – 2° Ipotesi Progettuale
Planivolumetrico di progetto con indicazione di inserimento del fabbricato oggetto di intervento nel contesto ambientale ed urbanistico esistente – Parametri urbanistici di progetto.
7. Tavola 7 – Unità Ambientale D – 2° Ipotesi Progettuale
Piano quotato, sezioni stato attuale, modificato e sovrapposto, indicazione sterri e riporti.
8. Tavola 8 – Unità Ambientale D – 2° Ipotesi Progettuale
Tipologie – Pianta piano interrato.
9. Tavola 9 – Unità Ambientale D – 2° Ipotesi Progettuale
Tipologie – Pianta piano terra.
10. Tavola 10 – Unità Ambientale D – 2° Ipotesi Progettuale
Tipologie – Pianta piano primo.
11. Tavola 11 – Unità Ambientale D – 2° Ipotesi Progettuale
Tipologie – Pianta piano copertura.
12. Tavola 12 – Unità Ambientale D – 2° Ipotesi Progettuale
Rete fognatura.
13. Tavola 13 – Unità Ambientale D – 2° Ipotesi Progettuale
Rete gas.
14. Tavola 14 – Unità Ambientale D – 2° Ipotesi Progettuale
Rete Enel.

15. Tavola 15 – Unità Ambientale D – 2° Ipotesi Progettuale
Rete Acque.
16. Tavola 16 – Unità Ambientale D – 2° Ipotesi Progettuale
Rete Telecom
17. Tavola 17 – Unità Ambientale D – 2° Ipotesi Progettuale
Rete Geofor.
18. Tavola 18 – Sistemazione da realizzarsi al limite di proprietà dell'unità ambientale D con la viabilità pubblica di via Ripoli
19. Tavola 19 - Documentazione fotografica Unità Ambientali A-B-C-D

Documenti

1. Relazione tecnica
2. Computo metrico estimativo
3. Norme tecniche attuative
4. Bozza dello schema di convenzione
5. Relazione geologica
6. Atti sostitutivi di notorietà

Art. 3 - Modalità di attuazione del Piano di Recupero

Il piano di Recupero prevede la realizzazione delle opere attraverso i seguenti titoli abilitativi:

- 1) opere di urbanizzazione: Permesso di Costruire
- 2) realizzazione fabbricati Unità Ambientale D: Permesso di Costruire
- 3) realizzazione pertinenze Unità Ambientale D: Permesso di Costruire - SCIA
- 4) demolizione fabbricati Unità Ambientale C e D: SCIA

Per le modalità di rilascio dei titoli abilitativi e il collaudo delle opere da realizzare si veda la Convenzione stipulata tra i Lottizzanti e il Comune di Lari.

Art. 4 – Individuazione Unità Ambientali (Unità minime d'Intervento) Art 73 c.1 L.R.1/2005

Il piano di recupero attua il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree all'interno degli ambiti connotati da condizioni di degrado individuate dal regolamento urbanistico, individuando le unità minime di intervento.

Le unità minime di intervento sono state individuate tenendo conto dello stato dei luoghi della tipologia ed epoca di costruzione degli immobili al fine di prevedere per ognuna interventi unitari attraverso norme specifiche.

Le unità sono così individuate:

Unità Ambientale A – fraz. Cevoli - Edificio Principale a destinazione residenziale

Unità Ambientale B– fraz. Cevoli - Edificio a destinazione commerciale

Unità Ambientale C– fraz. Cevoli - Edifici a destinazione artigianale da demolire

Unità Ambientale D– fraz. Ripoli - Area soggetta ad edificazione della volumetria demolita Unità C e D

Per ogni Unità Ambientale sono individuate:

Vedi TAV.2

NORME SPECIFICHE

SCHEDE GRAFICHE

ASSETTO CATASTALE

DATI URBANISTICI

Vedi TAV.7

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Art. 5 - Destinazioni d'uso

Unità Ambientale A

Per l'edificio esistente a destinazione residenziale vale quanto stabilito dalle norme indicate nello strumento urbanistico approvato.

Unità Ambientale B

Per l'edificio esistente a destinazione commerciale vale quanto stabilito dalle norme indicate nello strumento urbanistico approvato.

Unità Ambientale C

Per gli edifici esistenti a destinazione artigianale è prevista esclusivamente la demolizione, per l'area di sedime non sono previste significative modifiche dell'andamento del terreno tali da comportare sterri o riporti.

Unità Ambientale D

Per l'edificio esistente è prevista la demolizione.

Per i fabbricati in progetto in accordo con quanto stabilito dalle N.T.A. del R.U. del Comune di Lari è prevista la destinazione residenziale, ricettiva e di ristorazione, turistica, per il tempo libero, ed infine pertinenziale.

In particolare nell'ipotesi progettuale n°2 è stata dimensionata una struttura ricettiva composta da sala congressi, reception, uffici, centro benessere, palestra, bar-ristorante, piscina e n°20 alloggi.

Art. 6 - Opere di Urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria dimensionate nel presente piano di recupero (tab.tav.3) potranno essere realizzate nell'abitato di Cevoli previo accordo con codesta Amministrazione, nel caso sarà monetizzata la differenza se dette opere risultassero di importo minore.

In alternativa detto importo potrà essere completamente monetizzato.

Non sono previste all'interno degli Ambiti A-B-C-D:

- a) Opere d'urbanizzazione primaria e secondaria:
- b) Spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- c) Proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità delle leggi statali e dell' articolo 66 L.R. n°1/05 ;

Art. 7 - Indicazioni progettuali Ambito D

Per l'Ambito D sono indicate due ipotesi progettuali schematizzate nella scheda Ambito D Tav.2.

In particolare per la 2° progettuale nelle TAV.6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 sono specificate:

- a) l'indicazione delle masse e delle altezze delle costruzioni;
- b) l'identificazione degli edifici destinati a demolizione;
- c) l'individuazione delle suddivisioni dei volumi secondo la tipologia indicata nel piano;
- d) l'inserimento dell'edificio nel contesto di riferimento.

Le tipologie edilizie proposte ed il numero dei lotti non sono vincolanti. I lottizzanti si riservano eventualmente, previa presentazione di relativa Variante, di frazionare, accorpare e distribuire il volume in maniera alternativa su tutta la superficie del comparto oltre all'aumento o diminuzione del numero dei lotti edificabili sempre nell'ambito della superficie fondiaria individuata tenendo comunque conto degli impatti visuali e ambientali.

Art. 8 - Parcheggi e viabilità privata

La dotazione a parcheggio privato riferito al comparto 1* avrà una superficie in accordo con quanto stabilito dalla legge 122/89. La viabilità interna al comparto 1* - Ripoli avrà una larghezza minima di m 4,50 con affiancato un marciapiede di m 1,50.

La finitura della viabilità e dei marciapiedi potrà essere in asfalto od in alternativa in autobloccanti in cls prefabbricati.

Art. 9 - Verde privato

Le aree a verde privato dovranno essere opportunamente sistemate a prato e con piantumazione di alberature autoctone, considerando in special modo lo spostamento degli olivi, già presenti sull'area. La sistemazione delle scarpate da ricostruire o da sistemare dovrà seguire le indicazioni eventualmente inserite nella relazione geologica.

Ponsacco Novembre 2014

In fede
Arch. Carlo Menicagli