

ARCHITETTO
ROBERTA GORACCI

GEOMETRA
CARLO BARBETTI

Allegato "D"

COMUNE DI SINALUNGA (SI)

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA "EX-PARMOBIL"

AMBITO RQ02c – Area ubicata in via Piave, Sinalunga

Variante Semplificata art. 112 L.R. 65/2014



Proponenti: Centro Italia Distribuzione s.r.l.

Norme Tecniche d'Attuazione **(STATO ~~APPROVATO~~ VARIATO)**

Data: 09 Giugno 2022

Il progettista
Arch. Roberta Goracci

Parte I – Disciplina generale

Art. 1 (Definizione del Piano di Recupero - Finalità)

Il Piano di Recupero (P. di R.) in oggetto, tramite le seguenti Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.) e gli elaborati progettuali di cui al successivo art. 4, ha come obiettivo il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della Legge n. 457 del 5/8/1978, mediante la riqualificazione dell'edificio esistente con la trasformazione della Superficie Utile Lorda (SUL) in funzioni direzionali e commerciali.

Il patrimonio edilizio di cui al presente P. di R., è situato nell'ambito della UTOE n.2 Pieve, in zona omogenea D ed è un'area RQ (Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali a destinazione prevalentemente produttiva). Nello specifico, ai sensi dell'art.74 delle N.T.A. e dell'elaborato PR06 (*Schede normative e di indirizzo progettuale*) del Regolamento Urbanistico vigente, si tratta di un'Area di Riqualificazione RQ02c denominata "Ex Parmobil".

La zona è dettagliatamente individuata sull'estratto di mappa catastale, allegato al presente piano (Tavola n.1).

Ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie nell'area od immobile ricompresi nel presente Piano di Recupero, ai sensi e per gli effetti delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, dell'art.27-28-29-30 della Legge 457/1978 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art.118 e seguenti, dai cc.8 e 10 dell'art.4 Legge Regionale n.65/2014, è disciplinata dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del Piano di Recupero.

Art. 2 (Contenuti del P.di R.)

Il P. di R. individua le metodologie per il recupero, definisce la dotazione degli spazi comuni, modifica le destinazioni d'uso, prescrive le tipologie costruttive per la riqualificazione urbanistica, architettonica relative ad un edificio produttivo dismesso sito in via Piave a destinazione d'uso direzionale e commerciale.

Art. 3 (Delimitazione del perimetro del P.di R.)

Le presenti norme si applicano all'immobile da riqualificarsi in via Piave di Sinalunga (Si) ubicato all'interno di un'area individuata al Catasto dei Terreni e dei Fabbricati del Comune di Sinalunga al foglio 52 particella 661-663-844-845-846-847, il tutto meglio evidenziato nel progetto allegato di cui al successivo art. 4.

Art. 4 (Elenco degli elaborati progettuali)

Il presente Piano di Recupero di iniziativa privata si compone dei seguenti elaborati costitutivi:

- Tav. n. 1A - Estratti planimetrici – Planimetria generale. (Stato Approvato)
- Tav. n. 2A – Piante - Prospetti – Calcolo SUL – Volume - (Stato Attuale Approvato)
- Tav. n. 3aA – Acquedotto, Scarico acque bianche bionde e nere - (Stato Attuale Approvato)
- Tav. n. 3bA – Reti tecnologiche: Gas, Telefono, Elettricità - (Stato Attuale Approvato)
- Tav. n. 4A – Planimetria generale – (Stato Progetto Approvato).
- Tav. n. 4V – Planimetria generale – (Stato Variato).
- Tav. n. 5A – Unità minime di Intervento – (Stato Progetto Approvato).
- Tav. n. 5V – Indicazione Destinazioni d’uso – (Stato Variato).
- Tav. n. 6aA – Acquedotto, Scarico acque bianche bionde e nere - (Stato Progetto Approvato).
- Tav. n. 6aV – Acquedotto, Scarico acque bianche bionde e nere - (Stato Variato).
- Tav. n. 6bA – Reti tecnologiche: Gas, Telefono, Elettricità - (Stato Progetto Approvato).
- Tav. n. 6bV – Reti tecnologiche: Gas, Telefono, Elettricità - (Stato Variato).
- Tav. n. 7aA – Verifica Parcheggi – (Stato Progetto Approvato).
- Tav. n. 7aV – Verifica Parcheggi – (Stato Variato).
- Tav. n. 7bA - Verifica Alberature – (Stato Progetto Approvato).
- Tav. n. 7bV - Verifica Alberature – (Stato Variato).
- Tav. n. 8A – Opere a scomputo – Marciapiede Via Piave – (Stato Progetto Approvato).
- ~~- Tav. n. 9a – Acquedotto, Scarico acque bianche bionde e nere – (Stato Sovrapposto).~~
- ~~- Tav. n. 9b – Reti tecnologiche: Gas, Telefono, Elettricità – (Stato Sovrapposto).~~
- "A" – Relazione tecnica.
- "B" - Documentazione Fotografica con Planimetria punti di ripresa.
- "C" - Doc. catastale con elenco proprietà comprese nel PdR.
- "D" – Norme Tecniche d’Attuazione.
- "E" – Schema di Convenzione.
- "F" – Computo Metrico "Opere a scomputo per realizzazione marciapiede".

Art. 5 (Modalità attuative)

L’attuazione del Piano è subordinata alla stipula, con l’Amministrazione Comunale, dell’atto di convenzione di cui allo schema allegato (elaborato "E").

Gli interventi di recupero di cui alle presenti N.T.A., saranno eseguiti a seguito dell'ottenimento dei titoli abilitativi previsti di legge.

Le opere di urbanizzazione (*marciapiede, sottoservizi, viabilità, aree di parcheggio, sistemazione a verde*) verranno realizzate ~~insieme alla prima Unità Minima di Intervento che verrà intrapresa~~ contestualmente agli interventi da intraprendere all'attuazione del PdR.

Per l'attuazione del presente Piano di recupero, ~~la numerazione~~ avverrà senza suddivisione in Unità Minime d'Intervento (U.M.I.), in maniera da consentire, nel rispetto delle U.M.I., ~~riportata negli elaborati grafici e nella relazione tecnica, è solo indicativa: esse potranno essere realizzate indipendentemente dall'ordine progressivo utilizzate~~ Superfici Utili Lorde (SUL) previste per ogni destinazione d'uso ammissibile, una ripartizione flessibile in base alle richieste di mercato.

L'arco temporale di validità ed efficacia del presente Piano di Recupero è di 10 anni. Alla sua scadenza, per gli intervenuti e giustificati motivi, può essere prorogato secondo le prescrizioni della legislatura urbanistica vigente.

Art. 6 (Categorie d'intervento ammesse)

Le categorie d'intervento ammesse nel presente P.d.R. sono quelle nella scheda normativa e di indirizzo RQ02c del vigente Regolamento Urbanistico.

Le categorie d'intervento, previste solo per ~~la sola U.M.I. n.4~~ le porzioni che mantengono l'originaria destinazione d'uso artigianale e residenziale, sono quelle ricomprese fino alla ~~Re1~~ Rc2 (*Ristrutturazione edilizia conservativa*) del vigente Regolamento Urbanistico, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso, frazionamenti e ampliamenti di Volume (V).

Art. 7 (Destinazioni d'uso ammesse)

Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito dell'immobile realizzato in attuazione del seguente Piano di recupero, con riferimento all'art. 1.5.1 delle N.T.A. del R.U., sono le seguenti destinazioni:

- *Funzioni direzionali*
- *Commerciale media distribuzione*
- *Commercio di vicinato e attività di servizio.*

Per quanto riguarda la parte di immobile ~~ricompresa nella U.M.I. n.4~~ che mantiene l'originaria destinazione artigianale e residenziale – non è consentito il cambio di destinazione d'uso diverso da quello originario (artigianale e residenziale). Per le categorie di intervento si rimanda al precedente art. 6.

Parte II – Disciplina delle aree e delle Unità d'intervento e Disciplina per la redazione dei progetti

Art. 8 (Unità Minime d' Intervento)

Il piano ~~prevede quattro~~ verrà attuato nel suo complesso senza divisione in Unità Minime d'Intervento (U.M.I.) ~~e così come riportato nell'elaborato grafico~~ consentendo, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammissibili una ripartizione flessibile in base alle richieste di mercato.

Di conseguenza la distribuzione delle Superfici Utili Lorde (SUL) e relative destinazioni d'uso deve intendersi puramente indicativa ~~Tav. n.5 del presente PdR.~~

Art. 9 (Dimensionamento di progetto)

Parametri urbanistici	Stato attuale	Stato progetto
Superficie territoriale	24.000 mq.	Invariata
SUL interessata al presente PdR	5.495,93 mq.	5.495,93 mq.
Volume interessato al presente PdR	30.120,61 mc.	30.120,61 mc.

Art. 10 (Parametri edilizi di progetto)

Superficie Utile Lorde	SUL	Invariata . Pari all'esistente.
Altezza max	H	Non superiore a quelle esistenti salvo deroghe di legge
Numero massimo piani fuori terra	n.	Non superiore a quelli esistenti salvo deroghe di legge
Distanza dai fili stradali e spazi pubblici	Ds	Non inferiore a quelle esistenti salvo deroghe di legge
Distanza minima fra fabbricati	Df	Non inferiore a quelle esistenti salvo deroghe di legge

Art. 11 (Dotazione parcheggi)

~~All'interno delle singole U.M.I. individuate, dal presente Piano di Recupero, le~~ Le porzioni di edificio interessate al cambio di destinazione d'uso, dovranno disporre di una dotazione di spazi di parcheggio per la sosta stanziale e la sosta di relazione, secondo quanto previsto dall'art. 8 e art. 9 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente.

In particolare, ai sensi del comma 11 dell'art. 8 sopracitato, poiché questa disposizione non è prescrittiva, si prescrive in questa sede, che le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie dovranno essere dotate di alberature nella misura minima di un albero ogni ~~120~~240 mq. di superficie netta dei posti auto, al netto degli spazi di accesso e manovra Gli spazi per il parcheggio privato potranno essere ricavati sia all'interno dell'immobile che nell'area di sua pertinenza.

Art. 12 (Elementi indicativi e prescrittivi del piano di recupero)

Le indicazioni grafiche del Piano, riguardanti le ipotesi progettuali del corpo di fabbrica, hanno valore indicativo.

Hanno carattere prescrittivo, le indicazioni grafiche contenute negli elaborati di progetto, le quali definiscono gli ambiti edificabili per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse, gli ambiti destinati ai parcheggi, indicando conseguentemente il relativo dimensionamento per tali aree.

Art. 13 (Criteri di progettazione e riqualificazione)

Per tutto quanto concerne i criteri di progettazione e riqualificazione dell'edificio, quali la definizione degli elementi particolari, l'aspetto esterno dell'edificio, le prescrizioni igienico-sanitarie degli ambienti interni, oltre a far esplicito riferimento alle norme vigenti, si prescrive quanto segue:

- ~~Non potranno essere installati pluviali in alluminio anodizzato o in plastica arancione non verniciati. Questi dovranno essere opportunamente pitturati con colorazioni simili al rame e/o al marrone.~~
- Le tinteggiature delle pareti dovranno essere di tinte e colorazioni tenui e "terrose", come quelle tipiche e presenti nel contesto urbano adiacente.

Art. 14 (Disposizioni finali)

Per tutto quanto non specificato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si applicano le disposizioni del vigente Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio Comunale, nonché le prescrizioni delle leggi statali e regionali vigenti in materia.

Sinalunga, lì 09 Giugno 2022

Il progettista
Arch. Roberta Goracci