Comune di Monteroni D'Arbia

Provincia di Siena

PIANO DI RECUPERO "EX-CIRCOLO ARCI"

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'EX-CIRCOLO ARCI DI PONTE A TRESSA

Piazza Risorgimento n. 2 – Ponte a Tressa

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Siena, Luglio 2016

Il Proponente

Società Cooperativa Culturale e

Ricreativa Coop. A.R.L.

Il Tecnico

Architetto Claudio Cianchi

Indice dei contenuti

Art. 1 – Ambito di applicazione delle norme 3

Art. 2 – Oggetto del Piano di Recupero 3

Art. 3 – Elementi costitutivi del Piano di Recupero 3

Art. 4 – Contenuti prescrittivi del Piano di Recupero 5

Art. 5 – Contenuti orientativi del Piano di Recupero 5

Art. 6 – Unità Minime di Intervento (U.M.I.) 5

Art. 7 – Metodo di calcolo del volume per pagamento oneri di urbanizzazione 7

Art. 8 – Modificabilità delle Unità Minime di Intervento 8

Art. 9 – Tipologie edilizie 8

Art. 10 – Criteri per il Controllo della Qualità Edilizia 8

Art. 11 – Standard urbanistici 10

Art. 12 – Autorimesse e parcheggi privati 11

Art. 13 – Attuazione e validità del Piano di Recupero 11

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

1. Le presenti norme hanno validità all'interno del Piano di Recupero denominato del "Ex-circolo Arci" (di seguito chiamato anche Piano o PdR) che individua una porzione dell'abitato di Ponte a Tressa, perimetrato e definito secondo la Scheda Norma 34 – Ex-circolo Arci (Ponte a Tressa) del vigente P.R.G.
2. L'edificato ricompreso nel perimetro di PdR è appartenente secondo il vigente P.R.G. alla zone R "Aree da sottoporre a riconversione funzionale e morfologica" di cui all'U.T.O.E. I "Ponte a Tressa e More di Cuna – urbano" del Piano Strutturale.
3. In conformità a quanto stabilito all'Art. 35 delle N.T.A. di P.R.G. e dalla Sn. 34 – Ex-circolo Arci (Ponte a Tressa) la disciplina individuata dal PdR riguarda le modalità di intervento e di utilizzo del patrimonio edilizio esistente e fornisce un sistema specifico di prescrizioni e indicazioni sugli aspetti urbanistici ed architettonici per il recupero, la riqualificazione e la riconversione del tessuto abitativo.
4. Il Piano di Recupero è redatto secondo i disposti degli Artt. 107 e 119 della L.R.T. n. 65/14; nonché dell'Art. 28 della Legge n. 457/78.
5. L'apparato normativo di PdR con tutti i suoi elementi costitutivi integra a tutti gli effetti, la normativa e le destinazioni di zona attualmente vigenti. Per quanto non disciplinato dal PdR, valgono le disposizioni contenute nelle N.T.A. di P.R.G. e nel Regolamento Edilizio Comunale.
6. La categoria di intervento ammessa è quella della Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (art. 134 comma 1 lett. h) p.2 L.R.T. 65/2014 e s.m.i.) consistente in intervento di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Il calcolo del volume deve seguire le disposizioni contenute nel D.P.G.R. 64/R/2013 in quanto sostituisce i difformi parametri e le definizioni contenute nello strumento di pianificazione urbanistica e nel regolamento edilizio del Comune di Monteroni d'Arbia.

ART. 2 – OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO

1. Il presente Piano di Recupero interessa una porzione di abitato di Ponte a Tressa delimitato da Piazza Risorgimento a Nord-Ovest, Via delle Gore ed un resede di proprietà privata a Nord-Est, Via dell'Arco a Sud-Ovest, ed un resede privato a Sud-Est; il Piano ha come obiettivo prioritario il recupero, la riqualificazione e la conversione funzionale del fabbricato e contiguo annesso che occupano interamente l'area di Piano.
2. L'ambito di intervento del PdR è altresì individuabile catastalmente al foglio 15 particella 118 subalterni 4 e 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Monteroni D'Arbia.

ART. 3 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

Il presente Piano di Recupero di Iniziativa Privata è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica con documentazione fotografica

- Fascicolo allegati
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione di fattibilità Geologica
- Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS

ELABORATI GRAFICI

Tavola 1 – Inquadramento

Contenuti:

- Planimetria di inquadramento, quote altimetriche, reti esistenti, profili, piante, prospetti, sezioni degli immobili esistenti, sezioni territoriali, estratti catastale e di P.R.G.
- Parametri e indici urbanistico-edilizi stato attuale
- Planivolumetrico stato attuale

Tavola 2 – Progetto di Piano

Contenuti:

- Planimetria di inquadramento – stato di progetto
- Parametri e indici urbanistico – edilizi
- Planivolumetrico di progetto
- Tipologie edilizie, prospetti e sezioni territoriali

Tavola 3 – Raffronto esistente – progetto

Contenuti:

- Planimetria di inquadramento
- Raffronto parametri e indici urbanistico – edilizi attuali e di progetto
- Raffronto planivolumetrico tra stato attuale e di progetto
- Raffronto pianta delle coperture, prospetti e sezioni territoriali
- Allineamenti dei fronti
- Computo analitico del volume attuale e di progetto

TAVOLA 4 – VERIFICHE URBNASITCHE - EDILIZIE

Contenuti:

- Contestualizzazione dell'intervento proposto all'interno del centro abitato di Ponte a Tressa con particolare riferimento al prospetto su Piazza risorgimento
- Verifica delle distanze fra pareti finestrate rispetto agli edifici circostanti
- Schede con calcolo analitico del Volume lordo allo stato attuale e di progetto

- Verifica del rapporto aereo illuminante per i vani di abitazione

ART. 4 – CONTENUTI PRESCRITTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

1. Il presente PdR attuando le prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti, determina contenuti sia prescrittivi, cioè vincolanti, che orientativi, cioè opzionali, che si propongono come elementi di riferimento per le successive fasi di attuazione.
2. Sono contenuti prescrittivi del presente Piano quelli che attengono agli indici e parametri edilizi ai sensi del D.P.G.R. 64/R/2013 di seguito riportati:
   - Volume lordo (Vl) ammissibile;
   - Superficie coperta (Sc) massima;
   - Altezza massima (Hmax) dei fronti;
3. Sono altresì elementi prescrittivi del presente Piano:
   - la disposizione planivolumetrica degli edifici
   - l'allinemanto del fronte Nord-Ovest prospiciente su Piazza Risorgimento/Via delle Gore
   - l'allinemanto del fronte Sud-Ovest prospiciente su Via dell'Arco
   - le distanze minime dall'edificato esistente
   - le destinazioni d'uso
   - il numero di alloggi massimo
4. I contenuti prescrittivi di Piano sopra citati sono riportati nelle presenti Norme oltre che nell'elaborato grafico Tavola 2 – Progetto di Piano.

ART. 5 – CONTENUTI ORIENTATIVI DEL PIANO DI RECUPERO

1. Sono contenuti orientativi del PdR quelli che riguardano le tipologie morfologiche e funzionali degli interventi edilizi, la disposizione delle unità immobiliari e la loro suddivisione.
2. Non sono altresì prescrittive le posizione, dimensione e numero degli accessi e delle aperture individuate negli elaborati del presente Piano. La loro posizione potrà essere modificata in sede di Permesso di Costruire senza per questo costituire Variante del presente PdR. Le nuove aperture eventualmente realizzate, dovranno comunque attenersi alla normativa vigente in ambito di distanze minime tra i fabbricati prospicenti, pareti finestrate, affacci, vedute e luci, in accordo anche agli strumenti urbanistici e regolamenti comunali.
3. I contenuti orientativi di Piano sono illustrati nell'elaborato grafico Tavola 2 – Progetto di Piano.

ART. 6 – UNITÀ MINIME DI INTERVENTO (U.M.I.)

1. Il Piano di Recupero individua 2 (due) Unità Minime di Intervento (U.M.I.) che costituiscono la più piccola entità territoriale cui è possibile riferire un Progetto Edilizio per il rilascio del titolo abilitativo.

2. Le U.M.I. sono contrassegnate da un numero che ne consente l'identificazione. Per ciascuna Unità Minima di Intervento sono stabilite ed hanno valenza di prescrizione:
   - la Superficie fondiaria (Sf);
   - il Volume lordo (Vl) ammesso;
   - la Superficie coperta (Sc) massima;
   - l'Altezza massima (Hmax) dei fronti;
   - gli interventi edilizi ammessi;
   - le destinazioni d'uso ammesse;
   - il numero massino di alloggi/unità immobiliari.
3. Si riportano di seguito per ciascuna U.M.I. gli indici e i parametri urbanistico – edilizi ammissibili con valore prescrittivo:

Parametri urbanistico – edilizi ammissibili	**U.M.I. 1** ***Fabbricato principale***	**U.M.I. 2** ***Annesso***	**Totale**
Superficie fondiaria (Sf)	224,95 mq	14,82 mq	239,77 mq
Volume lordo (Vl)	1376,46 mc	44,09 mc	1420,55 mc
Superficie coperta (Sc)	224,95 mq	14,82 mq	239,77 mc
Altezza massima (Hmax)	7,50 ml	3,10 ml	
Intervento edilizio	ristrutturazione edilizia ricostruttiva *(c. i Art. 134 L.R. 65/2014)*	ristrutturazione edilizia ricostruttiva *(c. i Art. 134 L.R. 65/2014)*	
Destinazioni d'uso	residenziale e accessori alla residenza	accessori alla residenza	
Numero di alloggi	4	-	
Numero di unità immobiliari	-	1	

4. Si riportano di seguito per ciascuna U.M.I. gli indici e i parametri urbanistico – edilizi di progetto:

Parametri urbanistico – edilizi di progetto	**U.M.I. 1** ***Fabbricato principale***	**U.M.I. 2** ***Annesso***	**Totale**
Superficie fondiaria (Sf)	224,95 mq	14,82 mq	239,77 mq
Volume lordo (Vl)	1365,21 mc	43,72 mc	1408,93 mc
Superficie coperta (Sc)	208,55 mq	14,82 mq	223,37 mq
Altezza massima (Hmax)	6,90 ml	3,10 ml	
Destinazioni d'uso	residenziale e accessori alla residenza	accessorio alla residenza	
Numero di alloggi	4	-	
Numero di unità immobiliari	-	1	

5. La consistenza delle singole U.M.I. è individuata nell'elaborato grafico Tavola 2 – Progetto di Piano.
6. Data la rispettiva e reciproca consistenza delle Unità Minime di Intervento l'esecuzione dell'intervento diretto sulla U.M.I. 2 non può precedere temporalmente quello della U.M.I. 1, può tuttavia essere contestuale. Spetta pertanto alla progettazione definitiva ed esecutiva sulla U.M.I. 1 la definizione puntuale degli aspetti specifici legati al controllo della qualità edilizia in accordo all'Art. 9 delle presenti norme i quali dovranno essere recepiti nella progettazione definitiva ed esecutiva della U.M.I. 2.
7. Per la definizione puntuale ed il calcolo dei parametri urbanistico – edilizi sopracitati si rimanda al D.P.G.R. 64/R/2013 e alla L.R. 65/2014 per quanto riguarda gli interventi edilizi ammissibili.

ART. 7 – METODO DI CALCOLO DEL VOLUME PER PAGAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Il Volume per il calcolo degli oneri di urbanizzazione farà riferimento alla volumetria effettivamente realizzata. Il volume da considerare dovrà corrispondere alla cubatura ricavata moltiplicando la Superficie utile lorda (Sul ex art. 10 DPGR 64/R/2013) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.

ART. 8 – MODIFICABILITÀ DELLE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO

1. In sede di procedura di attuazione del presente Piano è consentito trasferire Volume lordo dall'Unità Minima di Intervento 2 verso l'Unità Minima di Intervento 1 solo al fine di consentire la realizzazione di un solaio superiore orizzontale al piano primo del volume principale (H interna 2,70 m). In tal caso l'altezza esterna potrà essere aumentata di 20 cm (H. max 6,90 + 0,20 m). L'area risultante dalla demolizione dell'UMI 2, in tal caso, dovrà essere utilizzata come spazio scoperto.
2. Qualora se ne presentassero le condizioni sarà possibile utilizzare il volume della U.M.I. 2 ai fini residenziali quale ampliamento della U.M.I. 1.

ART. 9 – TIPOLOGIE EDILIZIE

1. Per ciascuna U.M.I. il Piano di Recupero propone gli elementi principali che connotano i tipi edilizi da realizzare e la loro disposizione planivolumetrica seguendo i criteri orientativi dell'elaborato grafico Tavola 2 – Progetto di Piano.

ART. 10 – CRITERI PER IL CONTROLLO DELLA QUALITÀ EDILIZIA

1. Al fine di garantire la qualità urbana ed edilizia degli interventi ed un coordinamento tipologico degli stessi si ritiene opportuno dare le seguenti indicazioni con valenza prescrittiva o orientativa.
2. Le seguenti indicazioni hanno <u>valenza prescrittiva</u>:

   <u>Caratteristiche architettoniche</u>

   a. I progetti edilizi dovranno rispettare le Norme del Regolamento Edilizio Comunale e tenere presente l'ambito e l'ambiente in cui verranno inseriti.
   b. L'altezza interna dei piani deve essere, nei locali di abitazione permanente, di almeno 2.70 ml; l'altezza libera dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di 2,40 ml.
   c. La copertura degli edifici residenziali sarà a falde con pendenza non superiore al 30% indipendentemente dalle tipologie costruttive prescelte, con manto in laterizio (coppi o similari).
   d. Strutture e tamponamenti si prevedono intonacati e tinteggiati, evitando l'uso di rivestimenti plastici murali; da ciò si escludono gli elementi architettonici che possono caratterizzare l'edificio quali, basamenti, marcapiani, architravi, archi, cornici, lesene, pilastri e cornicioni, che potranno essere realizzati anche in materiali lapideo o in laterizio; comunque l'uso dei materiali delle finiture e dei colori dovranno rispettare i canoni tradizionali dell'abitato circostante. In quanto elementi caratterizzanti i cromatismi ed i materiali nonché i disegni e la composizione saranno oggetto di valutazione da parte del collegio interno del settore urbanistica nell'ambito del rilascio dei titoli abilitativi.
   e. I serramenti delle finestre e portefinestre e gli elementi di oscuramento, potranno essere in legno trattato o verniciato, o in alternativa in alluminio tinteggiato.

f. Gli elementi di oscuramento potranno essere costituiti da oscuri interni in legno, persiane in legno o alluminio tinteggiato. Saranno comunque oggetto di valutazione da parte del collegio interno del settore urbanistica. Dovranno inoltre essere rispettate le norme del codice della strada in merito all'apertura degli infissi verso l'esterno previsti sulle pubbliche vie.
g. Porte di accesso agli edifici, alle autorimesse o di servizio potranno essere in legno trattato o verniciato o metallo rivestito in legno trattato o verniciato. L'accesso all'autorimessa, se confermata come da progetto, sul fronte che si affaccia sulla strada pubblica, dovrà rispettare le norme sul Codice della strada al fine di non intralciare la pubblica viabilità.
h. Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze a tasca in copertura, sono altresì ammesse le logge, i porticati e le corti comunque incidenti all'interno della sagoma dell'edifico. I parapetti potranno essere in ferro verniciato o muratura.
i. Canali di gronda e pluviali potranno essere in rame.

Comfort acustico

j. Nella fase di progettazione esecutiva dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico, così come previsto dalle normative vigenti, per insediamenti di tipo residenziale posti in prossimità di strade urbane di scorrimento e di quartiere.

Consumi energetici

k. Per contenere i consumi energetici, dovranno essere realizzati accorgimenti impiantistici e tecnologici che consentono un'ottimizzazione della dispersione, della produzione e della distribuzione del calore (sia per impianti di riscaldamento che di raffrescamento) in ottemperanza a quanto prescritto dalla normativa vigente.
l. L'obbiettivo della progettazione del PdR e della sua successiva realizzazione è quello di ottenere degli edifici in classe energetica non inferiore alla classe B, mediante anche l'utilizzo di fonti rinnovabili rimandando alla fase progettuale definitiva ed esecutiva le valutazioni sulle effettive necessità legate all'intervento oltre la reale possibilità di attuazione delle scelte proposte.

Inquinamento luminoso

m. L'illuminazione esterna, se prevista, dovrà essere progettata secondo le prescrizioni in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso. Tali prescrizioni dovranno essere osservate nella progettazione esecutiva e realizzazione con particolare attenzione nelle situazioni di illuminazione esterna verso gli spazi di natura pubblica o ad uso pubblico e verso spazi di natura privata.

3. Le seguenti indicazioni hanno valenza orientativa:

Comfort abitativo

a. Per aumentare il benessere abitativo, la qualità dell'aria interna e scongiurare i problemi di formazioni di condense o muffe, è raccomandabile dotare gli immobili di impianti di ventilazione

meccanica controllata "VMC" per tutti i locali abitativi, utilizzando recuperatori di calore ad altissima efficienza.

b. Al fine di migliorare il benessere abitativo interno è consigliabile adottare materiali di isolamento termico traspiranti e naturali con elevata massa, in grado di aumentare lo sfasamento termico estivo, scongiurando l'utilizzo di climatizzatori per il raffrescamento delle abitazioni.

c. È consigliabile dotare le abitazioni di sistemi di riscaldamento di tipo radiante a bassa temperatura in grado di aumentare i rendimenti degli impianti, riducendone i consumi ed offrendo un maggiore benessere rispetto all'utilizzo di radiatori.

ART. 11 – STANDARD URBANISTICI

1. Gli standard urbanistici nei rapporti minimi complessivi, per come stabiliti dal D.M. 1444/68 e dal Regolamento Edilizio comunale, sono così quantificati:

CALCOLO STANDARD per INSEDIAMENTI RESIDENZIALI D.M. 1444/68

VOLUME (Vl)	mc	**1420,55**	prescrittivo
ABITANTI INSEDIABILI (100 mc/ab)	n. ab	14	
Aree a STANDARD		mq/ab	mq
aree per l'istruzione		4,5	63,92
aree per attrezzature di interesse comune		2	28,41
aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport		9	127,85
aree per parcheggi		2,5	35,51
Totale A		18	**255,70**

CALCOLO STANDARD per PARCHEGGI PUBBLICI Art. 34 R.E. Comune di Monteroni d'Arbia

1 posto auto x n.ro di alloggi	**4**	prescrittivo
Aree per parcheggi		mq
aree per parcheggi richiesta da R.E.		60,00
di cui già previsti da D.M. 1444/68		- 35,00
Totale B		**24,00**
TOTALE STANDARD A+B		**279,70**

2. Il P.R.G. non individua aree a standard per impossibilità di reperimento delle stesse all'interno del comparto, pertanto, a compensazione degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 è consentita la monetizzazione, così come stabilito dall'art. 34 del R.E. e art. 140 L.R. 65/2014.
3. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 55,00 (euro cinquantacinque) al metro quadrato, come stabilito con delibera della Giunta Comunale n. 5 del 13.1.2005 per la Microzona 1, da indicizzare alla data del rilascio del permesso a costruire secondo gli Indici dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati stabiliti dall' ISTAT.

ART. 12 – AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI

1. È consentita la realizzazione di autorimesse e parcheggi privati all'interno della sagoma dei fabbricati o del perimetro delle singole U.M.I.
2. La dotazione minima di parcheggi privati e di autorimesse private, così come stabilita negli standard della L. 122/89 e nelle Norme del vigente P.R.G. è quantificata in 1 mq ogni 10 mc calcolati ai sensi dell'art. 23 del D.P.G.R. 64/R/2013.
3. Il PdR non individua integralmente aree da destinare a parcheggi privati pertinenziali degli immobili per impossibilità di reperimento totale delle stesse all'interno del comparto pertanto, in accordo con l'Amministrazione Comunale, si fa ricorso all'istituto della monetizzazione per le superfici in difetto.
4. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 55,00 (euro cinquantacinque) al metro quadrato, come stabilito con delibera della Giunta Comunale n. 5 del 13.1.2005 per la Microzona 1, da indicizzare alla data del rilascio del permesso a costruire secondo gli Indici dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati stabiliti dall' ISTAT.

ART. 13 – ATTUAZIONE E VALIDITÀ DEL PIANO DI RECUPERO

1. L'attuazione del Piano di Recupero avverrà mediante atti edilizi diretti nel rispetto delle presenti norme, di quelle contenute nel Piano Regolatore Generale, nel Regolamento Edilizio Comunale e più in generale nelle normative in materia urbanistica ed edilizia, vigenti al momento della presentazione dei relativi atti abilitativi.
2. La validità del Piano di Recupero è espressa in 10 anni dal momento della Delibera Comunale di approvazione.