

# COMUNE DI SAN GIOVANNI VALDARNO

Provincia di Arezzo

**ORLANDI  
ASSOCIATI  
STUDIO DI  
ARCHITETTURA  
&  
DESIGN**

Lungarno Guido Reni, 55  
52027 - San Giovanni Valdarno (AR)  
Tel - Fax 055/944680  
P. IVA: 01748200514  
E-mail: orlandiassociati@gmail.com

## AREA ENGINEERING S.R.L.

Alessandro Bondi | Andrea Tellini  
ingegnere | ingegnere

Lungarno Guido Reni, 55 - 52027 San Giovanni V.no (AR)  
Tel.: 055-9544856 - Fax: 055-9544856 - e-mail: areaengineering@diluvio.it



## PIANO ATTUATIVO PER IL RECUPERO DELL' IMMOBILE DENOMINATO "LA CASUCCIA" VIA MONTECARLO - C.F. FOGLIO 24 - P.LLA 197

(ai sensi dell' Art. 107, comma 4, lettera c) della L.R. 65/2014)

SPAZIO A DISPOSIZIONE DEL COMUNE

REV.	DATA	CODICE COMMESSA:	13064	PROGETTISTA: arch. CLAUDIO ORLANDI	RICHIEDENTE: VESTA s.r.l.
00	23.12.2013	NOME FILE:	13064_PDR_R.02_rev.04.dwg		
01	28.03.2014				
02	14.11.2014	FORMATO FOGLIO:	A4		
03	06.03.2015	GLI ELABORATI SONO DI PROPRIETA' DI "VESTA s.r.l." LA RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE E LA COMUNICAZIONE A TERZI SONO VIETATI A TERMINI DI LEGGE			
04	28.05.2015				

CONTENUTI:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RELAZIONE

R.02

## INDICE

---

ART. 1	INQUADRAMENTO NORMATIVO
ART. 2	INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO
ART. 3	MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE
ART. 4	INTERVENTI AMESSI ALL'INTERNO DEL PIANO DI RECUPERO
ART. 5	PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI E DESTINAZIONI D'USO
ART. 6	PRESCRIZIONI SULLA TIPOLOGIA
ART. 7	NORME RELATIVE ALLE AREE ESTERNE
ART. 8	VARIANTI
ART. 9	PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITA'
ART. 10	DOCUMENTI DI PIANO
ART. 11	NORMA FINALE

---

## **Art. 1 – Inquadramento normativo**

---

Il presente piano di recupero si attua nel rispetto del vigente Regolamento Urbanistico, delle relative Norme di Attuazione, del Piano Strutturale approvato, della legislazione nazionale e regionale in materia, secondo quanto previsto negli elaborati dello stesso Piano di Recupero.

Per quanto non stabilito o specificato nelle presenti norme, si fa riferimento alla vigente legislazione in materia, in particolare alla L. 457/78 e L.R. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Art. 2 – Individuazione dell'area oggetto del Piano di Recupero**

---

L'oggetto del presente Piano è il recupero del fabbricato e delle aree circostanti di pertinenza dello stesso e le aree limitrofe, posti nel Comune di San Giovanni Valdarno, Via Montecarlo, presso il nucleo denominato "La Casuccia" di proprietà della società Vesta srl.

Il fabbricato, le aree di pertinenza e quelle limitrofe si trovano nella zona sud-est del territorio comunale, in adiacenza al Borro della Rigiaia, dove il terreno da pianeggiante comincia a salire per diventare collinare.

Urbanisticamente l'area è classificata dal vigente R.U. come "*PCV agricole collinari con paesaggio di rilevante valore*" ed è normata all'art. 17.1 delle N.T.A.; inoltre, essendo tale ambito individuato come zona a prevalente od esclusiva funzione agricola, si applicano anche le norme di cui all'art.25 delle N.T.A.

Catastalmente il fabbricato è individuato al C.F. del Comune di san Giovanni Valdarno al foglio 24 part. n. 19, mentre i terreni al C.T. p.lle 198, 199, 200, 204 e porzioni delle p.lle 201 e 202, il tutto come rappresentato nella Tav. 01.b del presente Piano di Recupero.

## Art. 3 – Modalità e tempi di attuazione

---

Il Piano di Recupero verrà approvato con le procedure previste dalla vigente normativa sopra riportata.

Per gli obiettivi previsti nello stesso Piano, sono state individuate *Due Unità Minime di Intervento* costituite dai due edifici con le relative aree di pertinenza.

L'area a comune ubicata tra l'edificio esistente ed il Borro della Rigiaia, e contenuta all'interno del perimetro descritto dalla viabilità di accesso carrabile sarà posta all'interno della U.M.I. 1 del fabbricato esistente (fabbricato A), mentre l'area ubicata al di sotto e a lato della viabilità, fino al confine con la proprietà adiacente sarà posta all'interno della U.M.I. 2 del fabbricato nuovo (fabbricato B). I percorsi di accesso carrabile e l'area di parcheggio con la relativa tettoia, così come la realizzazione delle reti di adduzione e smaltimento, saranno inserite nella U.M.I. 1 che sarà realizzata così come tutte le sistemazioni ambientali secondo quanto indicato nello specifico atto d'obbligo.

La suddivisione delle U.M.I. è rappresentata nell'immagine successiva.

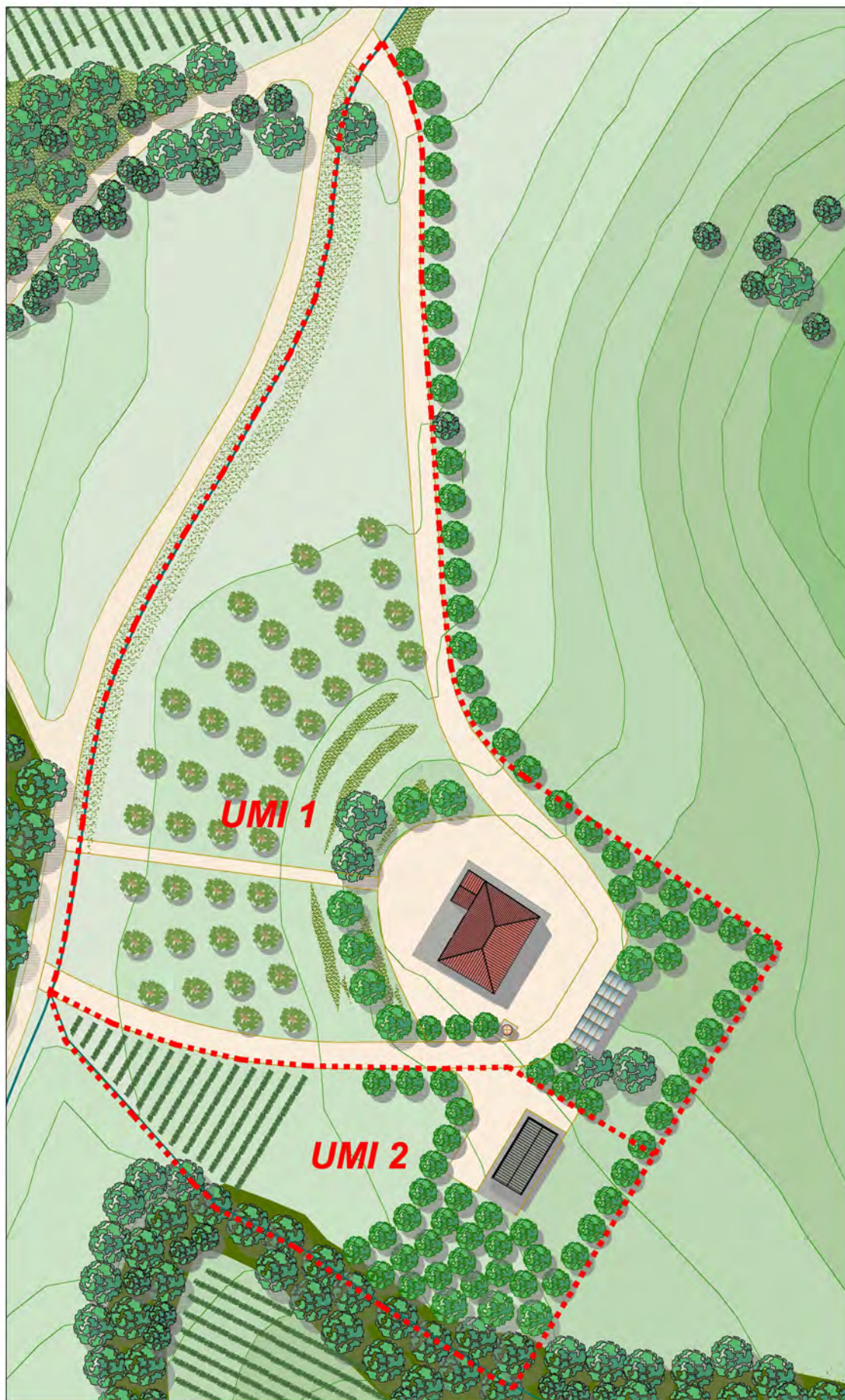
Le U.M.I. potranno essere presentate e realizzate separatamente.

L'ordine cronologico di attuazione delle due U.M.I. sarà il seguente:

- La prima U.M.I. ad essere realizzata sarà la U.M.I. 1;
- Nella U.M.I. 1 verranno demolite le superfetazioni della colonica esistente e si procederà alla sua totale ristrutturazione. In contemporanea o in tempi successivi, verranno realizzate tutte le opere di sistemazione ambientale e di urbanizzazione ricomprese all'interno del perimetro della U.M.I. 1;
- Le opere della U.M.I. 2 potranno iniziare solo dopo il completamento del 50% delle sistemazioni ambientali della U.M.I. 1;
- Nell'attuazione della U.M.I. 2 si procederà alla realizzazione dei relativi interventi di sistemazione ambientale e alla realizzazione del nuovo fabbricato;
- Soltanto alla conclusione di tutte le opere di sistemazione ambientale potrà essere richiesta l'agibilità per entrambi i fabbricati.

Il Piano di Recupero sarà attuato nel termine massimo di 10 anni dalla sua approvazione, come previsto dall'art. 110 della L.R. 65/2014.

La procedura per le esecuzioni delle trasformazioni edilizie previste, nel rispetto dei limiti e prescrizioni delle presenti N.T.A., sarà quella del Permesso a Costruire, in quanto il Piano di Recupero contiene solo le indicazioni di massima che potranno essere modificate in fase di progettazione esecutiva.





## **Art. 4 – Interventi ammessi all'interno del Piano di Recupero**

---

Al fine di consentire il concreto recupero dell'immobile e dell'area compresa all'interno del Piano di Recupero, sono previsti, per ciascuna delle due U.M.I., i seguenti tipi di intervento suddivisi in edilizi, ambientali e di urbanizzazione.

### **U.M.I. 1 – Fabbricato A**

#### **Interventi sul fabbricato**

- Demolizione superfetazioni esistenti;
- Demolizioni murature interne e solai interni;
- Demolizione, se le condizioni statiche non consentono il recupero, delle murature esterne dell'impianto originario (catasto leopoldino) con successiva ricostruzione nelle medesima posizione;
- Ricostruzione dell'edificio principale;
- Realizzazione delle pavimentazioni esterne in corrispondenza dei fronti dell'edificio.

#### **Interventi sulle aree esterne**

- Regolarizzazione del terreno in varie zone con riporto e risagomatura;
- Opere di sistemazione e regolarizzazione delle scarpate;
- Realizzazione delle reti impiantistiche a servizio dell'edificio;
- Opere necessarie per lo smaltimento delle acque reflue o meteoriche;
- Creazione di nuovi fossi di scolo delle acque meteoriche;
- Sistemazione del Borro della Rigiaia;
- Sistemazione delle essenze vegetali, mediante la conservazione delle alberature esistenti, dove possibile e la posa in opera di nuove alberature;
- Posa in opera di alberi da frutto di specie autoctone a valle del fabbricato;
- Ripristino dell'attuale viabilità di accesso poderale e del percorso esistente come previsto negli elaborati del Piano, con materiali naturali per la stabilizzazione del fondo stradale;
- Realizzazione del percorso pedonale che si articola dalla viabilità esistente al resede del fabbricato;
- Realizzazione dell'area di parcheggio a comune con relativa tettoia di copertura da utilizzare per l'installazione di pannelli fotovoltaici. Nelle zone di parcheggio potrà essere prevista una pavimentazione con elementi che garantiscono la permeabilità del terreno;
- Realizzazione della rete di adduzione dei sottoservizi.

## **U.M.I. 2 – Fabbricato B**

### **Interventi sul fabbricato**

- Costruzione del nuovo edificio nel rispetto dei parametri urbanistici previsti nelle presenti norme;
- Realizzazione delle pavimentazioni esterne in corrispondenza del fronte dell'edificio.

### **Interventi sulle aree esterne**

- Regularizzazione del terreno in varie zone con riporto e risagomatura;
- Opere di sistemazione e regularizzazione delle scarpate;
- Realizzazione delle reti impiantistiche a servizio dell'edificio;
- Opere necessarie per lo smaltimento delle acque reflue o meteoriche;
- Creazione di nuovi fossi di scolo delle acque meteoriche;
- Stabilizzazione del fosso esistente;
- Sistemazioni delle essenze vegetali, mediante la conservazione delle alberature esistenti e la posa in opera di nuove alberature, siepi ed arbusti dello stesso tipo di quelli presenti o caratteristici della zona.

## Art. 5 – Parametri Urbanistici, edilizi e destinazioni d'uso

Il Piano prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica, che si attua nella ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente (fabbricato A) al fine di riportarlo alla sua consistenza originaria mediante demolizione delle superfetazioni costruite successivamente e successiva ricostruzione dei volumi demoliti (fabbricato B) in una area adiacente.

L'edificio attuale ha una superficie invariante complessiva di 410.91 mq.

Una superficie da demolire costituita da 143.87 mq di SUL e 18.08 mq di SAL.

L'intervento sarà caratterizzato per i due fabbricati dai seguenti parametri.

### U.M.I. 1 Fabbricato A (edificio esistente)

<i>Tipo di Intervento:</i>	Ristrutturazione edilizia	
<i>Parametri urbanistici:</i>	SUL:	410.91 mq (porzione antica del fabbricato)
	N. max piani	2
	N. max unità immobiliari	4
<i>Destinazioni ammesse:</i>	Residenza ed attività compatibili	

### U.M.I. 2 Fabbricato B (nuovo edificio)

<i>Tipo di Intervento:</i>	Ristrutturazione urbanistica	
<i>Parametri urbanistici:</i>	SUL	143.78 mq
	SAL logge < 20% della SUL	27.90 mq < 28.76 mq
	N. max piani	2
	N. max unità immobiliari	2
<i>Destinazioni ammesse:</i>	Residenza ed attività compatibili	

Per il fabbricato A, oggetto di ristrutturazione, è stato considerato come parametro urbanistico di riferimento la superficie lorda dei due piani corrispondente a quella della porzione antica del fabbricato.

Per il fabbricato B, di nuova costruzione, è stata considerata come parametro urbanistico di riferimento la SUL ottenuta dalla demolizione delle superfetazioni successive.

In conformità all'art. 16.3 del R.E. la SAL massima non potrà essere superiore al 60% della SUL, di cui quella destinata a logge non potrà superare il 20% della SUL e quella destinata a locali tecnici e cantine il 40% della SUL.

Fatto salvo le quantità massime ammissibili di SUL e SAL, è ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati, nei limiti previste dalle vigenti norme del R.E. E' inoltre ammessa la realizzazione di pergolati in legno.



## **Art. 6 – Prescrizioni sulla tipologia**

---

### **U.M.I. 1 – Fabbricato A**

Il fabbricato sarà realizzati con struttura portante in muratura o in altro materiale previsto dalle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione, i solai di calpestio a piano terra di tipo areato, le tamponature a cassetta o con cappotto coibente in modo da raggiungere i livelli di isolamento termico ed acustico richiesti, le coperture saranno di tipo ventilato.

Per le finiture esterne si prevedono prospetti intonacati comunque mantenendo colori e finiture simili a quelli della facciata originale. Infissi in legno verniciato o naturale, rispettando le specchiature originarie. Il manto di copertura sarà in coppi e tegoli.

### **U.M.I. 2 – Fabbricato B**

Il fabbricato sarà realizzati con struttura portante in muratura o in c.a. o in altro materiale previsto dalle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione, i solai di calpestio a piano terra di tipo areato, le tamponature a cassetta o con cappotto coibente in modo da raggiungere i livelli di isolamento termico ed acustico richiesti, le coperture saranno di tipo ventilato.

Per le finiture esterne si prevedono prospetti intonacati o rivestiti con materiali lapidei o laterizi.

Gli infissi saranno in legno verniciato o naturale o in altro materiale previsto da Regolamento Edilizio.

Il manto di copertura sarà realizzato in pannelli di lamiera grecata coibentata o in altro materiale previsto da Regolamento Edilizio.

## Art. 7 – Norme relative alle aree esterne

---

Per le sistemazioni esterne è vietato l'uso di asfalti bituminosi, mentre è previsto l'utilizzo dei seguenti sistemi di pavimentazione:

- Terra battuta stabilizzata per i percorsi carrabili con l'utilizzo di terra del posto.
- Ghiaia e terra stabilizzata, masselli autobloccanti in calcestruzzo e grigliati ecologici per le aree destinate a parcheggio.
- Cotto o pietra o battuto in cemento per le pavimentazioni esterne in fronte ai fabbricati.

Saranno realizzati parcheggi a comune coperti con una tettoia in materiali leggeri tipo legno e/o acciaio per l'istallazione di pannelli fotovoltaici utilizzata per il fabbisogno energetico delle unità immobiliare.

Potrà essere realizzata una piscina, a comune di più unità immobiliari o ad uso esclusivo, per ciascuna U.M.I.. La dimensione massima sarà di 100 mq.

Potranno essere realizzati pergolati in legno o materiale analogo, con essenze autoctone, non alterando i caratteri principali dei prospetti.

Come previsto dal comma 1 art. 83 della L.R. 65/14 saranno eseguite nell'area del piano di recupero, opere di sistemazione ambientale che saranno oggetto di specifico atto d'obbligo.

Nelle aree ricadenti in pericolosità geologica elevata G.3 e molto elevata G.4 saranno da prevedersi interventi di regimazione delle acque meteoriche e messa a dimora di essenze arboree ed arbustive finalizzate alla stabilizzazione delle aree in relazione ai movimenti di versante.

Nel dettaglio gli interventi di sistemazione delle aree esterne previsti sono:

- sistemazione dei percorsi di accesso al fabbricato e dei resedi di pertinenza del fabbricato esistente e di quello di nuova realizzazione, mediante un sistema in terra battuta stabilizzata. I percorsi di accesso avranno una larghezza di 5 m; per la loro realizzazione, si provvederà a uno scotico superficiale, una compattazione del terreno, la posa di tessuto non tessuto e di un successivo strato di sottofondo in misto di cava di spessore circa 20 cm e infine la stesura dello strato superficiale di spessore pari a circa 10 cm, costituito da un aggregato terroso del posto misto a legante idraulico, debitamente compattato in loco. I resedi dei fabbricati potranno essere realizzati con la stessa metodologia e/o prevedendo aree a verde e percorsi di accesso.
- realizzazione di un percorso pedonale di ripristino della viabilità di accesso alla colonica presente al Catasto Leopoldino, realizzato con terra battuta e elementi di sostegno in legno. Il dislivello sarà superato se necessario con gradoni e/o con tratti lineari in pendenza.
- inerbimento del terreno con semina manuale a spaglio di idonea miscela di sementi e di eventuali concimanti organici. Prima di procedere alla semina verrà preparato il terreno in sito, eliminando i ciottoli più grossi e gli arbusti e le specie erbacee di tipo spontaneo attualmente presenti nell'area,

che le conferiscono un aspetto degradato. Ove necessario verrà ripristinata la base di terreno con l'utilizzo di terra del posto e di compost organico;

- piantumazione di alberi da frutto di specie autoctone nel rispetto dell'Allegato C del vigente R.E.. In particolare gli alberi da frutto da impiantare potrebbero essere l'olivo (*Olea Europea*), la vite, il noce (*Juglans regia*) o comunque gli alberi da frutto ricompresi nell'elenco delle essenze del Regolamento Edilizio;
- piantumazione di alberi appartenenti alla specie esistente nell'area boscata limitrofa al perimetro del PDR (acacia – Robinia Pseudoacacia);
- realizzazione di un sistema di fossi di scolo per la regimazione delle acque meteoriche. I fossi dovranno essere tali da consentire una facile manutenzione; essi saranno realizzati mediante scavo a sezione obbligata con profondità di circa 30 cm, larghezza di circa 30 cm e pendenza di 45°. Successivamente il terreno verrà compattato e poi inerbito. Occorrerà prevedere la realizzazione di pozzetti 60x60 ogni 20-30 m, realizzati con rivestimento in legno o altro materiale;
- verranno eseguite opere di sistemazione e di stabilizzazione della sponda del fondo esistente a sud, mediante stendimento di biostuoia biodegradabile in fibra vegetale da fissare al terreno con picchetti metallici e successiva semina e messa a dimora di talee di specie arbustive autoctone. Al di sotto del livello medio dell'acqua verranno posizionati massi di almeno 15-20 cm. Il fosso verrà risagomato, conferendogli una larghezza di circa 50 cm e un'altezza di 70 cm; a monte del fosso si prevederanno due vasche di accumulo di lunghezza 1,5 m e profondità 1 m circa per il rallentamento delle acque in scorrimento;
- localmente, ove necessario, per la porzione del Borro della Rigiaia ricompresa all'interno del perimetro del PDR, si prevedono opere di sistemazione della sponda, mediante stendimento di biostuoia biodegradabile in fibra vegetale da fissare al terreno con picchetti metallici e successiva semina. Al di sotto del livello medio dell'acqua verranno posizionati massi di almeno 15-20 cm;
- sistemazione e stabilizzazione delle scarpate esistenti mediante stendimento di biostuoia biodegradabile in fibra vegetale da fissare al terreno con picchetti metallici e successiva semina e messa a dimora di talee di specie arbustive autoctone;
- decespugliamento meccanico e leggero livellamento del terreno con eliminazione di piccoli dossi per l'area compresa all'interno del perimetro del PDR; inoltre sarà effettuata la potatura degli alberi esistenti attraverso il taglio dei rami di ogni ordine finalizzata al risanamento, al ringiovanimento e al riequilibrio del carico della chioma della pianta.

## Art. 8 – Prescrizioni sulla fattibilità

---

Alla porzione occidentale e centrale del Piano di Recupero, caratterizzata da pendenze limitate, assenza di movimenti gravitativi e ricadente in pericolosità geologica media G.2, si può attribuire una fattibilità con normali vincoli in relazione agli aspetti geologici F2.

In questa porzione del Piano di Recupero viene inserita la nuova edificazione derivante dai volumi recuperati dalla demolizione delle superfetazioni al corpo originario della Colonica. Sempre in questa area verrà realizzata un'area destinata a parcheggi con una tettoia di copertura.

Alla porzione orientale del Piano di Recupero, caratterizzata da pendenze medie, al limite di movimenti gravitativi o in corrispondenza delle loro aree di influenza o possibile evoluzione, ricadente in pericolosità geologica elevata G.3 si può attribuire una fattibilità condizionata in relazione agli aspetti geologici F3. In queste aree è vietata l'edificazione di fabbricati e sono fortemente condizionati i movimenti di terra di qualsiasi tipo, anche limitati. Sono invece permessi la demolizione dei volumi e la ristrutturazione ed il consolidamento, in condizioni di sicurezza, di quelli esistenti, oltre alla realizzazione di tettoie e pergolati (in legno o struttura metallica leggera) per uso non abitativo. Alle aree ricadenti in pericolosità geologica molto elevata G.4, corrispondenti alle aree di possibile evoluzione dei movimenti gravitativi, si può attribuire una fattibilità limitata in relazione agli aspetti geologici F4. In queste aree è vietata l'edificazione e qualsiasi rimodellamento morfologico se non legato ad interventi di sistemazione. Sono invece permessi la demolizione dei volumi e la ristrutturazione ed il consolidamento, in condizioni di sicurezza, di quelli esistenti. L'intervento di recupero con demolizioni delle superfetazioni, previsto per la colonica esistente, è quindi fattibile e coerente con i limiti imposti.

## Art. 9 – Varianti

---

Le modifiche alle norme del presente Piano di Recupero che costituiscono varianti sostanziali, saranno considerate come varianti di Piano e la loro eventuale attuazione sarà possibile a seguito dell'esito positivo dell'iter di approvazione della suddetta variante prevista dalla normativa vigente per i piani attuativi.

Sono considerate varianti sostanziali quelle modifiche che incidono in modo rilevanti sulla tipologia dell'edificio da ristrutturare all'interno dell'U.M.I. 1 e su quello da ricostruire all'interno dell'U.M.I. 2, riassumibile nei seguenti punti:

- mancato rispetto di quanto previsto dall'art. 5 delle presenti norme
- modifiche sostanziali della posizione planimetrica del fabbricato B, che porterebbero lo stesso all'esterno dell'area delimitata dalla viabilità di progetto e dai confini dell'area oggetto di Piano.

In particolare non costituiscono varianti al piano le modifiche dimensionali dettate da approfondimenti progettuali e da esigenze tecnologiche purché tali variazioni, comunque contenute entro i parametri dimensionali, non costituiscano impoverimento qualitativo e ne venga dimostrata la necessità tecnica.

Sono da ritenersi ammissibili tutti gli interventi non vietati dalla presenti norme ma consentite dagli strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione.

## **Art. 10 – Documenti di Piano**

---

Il presente Piano di Recupero è composto dai seguenti elaborati che descrivono gli interventi e riportano la definizione delle caratteristiche edilizie ed urbanistiche:

R01 – Relazione Tecnica

R02 – Norme Tecniche di Attuazione

R03 – Documentazione fotografica

R04 – Indagini geologiche

A00 – Contenuti del Piano di Recupero

A01.a – Estratti cartografici

A01.b – Planimetria catastale

A02.a – Rilievo: planimetria generale e sezioni ambientali

A02.b – Rilievo: piante, prospetti e sezioni – Fabbricato A (colonica)

A02.c – Rilievo: elementi di degrado e di pericolosità

A03.a – Progetto: planimetria generale e sezioni ambientali

A03.b – Progetto: piante, prospetti e sezioni – Fabbricato A (colonica)

A03.c – Progetto: piante, prospetti e sezioni – Fabbricato B

A04 – Sovrapposto: planimetria generale e Fabbricato A

A05 – Sistemazioni ambientali

A06 – Verifica superficie di recupero

A07 – Schemi impianti

## **Art. 11 – Norma finale**

---

Per quanto non espressamente previsto si rimanda alle NTA del vigente Regolamento Urbanistico ed ai titoli specifici del Regolamento edilizio.