

# COMUNE DI GAVORRANO

Piano di Recupero di patrimonio edilizio esistente in stato di avanzato degrado, mediante sostituzione edilizia e parziale cambio di destinazione d'uso

R.U. Comune di Gavorrano Art. 86 comma 2 lett. "d"

Podere Santa Clorinda, Loc. Bivio di Ravi, GR

## FABBRICATO A, B

Proprietà : Simone Zannerini

Via Grosseto n° 57, Loc. Grilli GR

c.f. ZNNSMN74S27F032P

**N.T.A.**  
**Norme Tecniche di  
Attuazione**

N. Tav.

**N**

DATA: LUGLIO 2017

Progetto : Studio Pinocchio Design  
Architettura - Progettazione di Interni - Arredamenti

Via Aurelia Nord 219/221 - 58100 Grosseto Tel. 0564/20183

Studio PINOCCHIO DESIGN

Pinocchio Design *Group*



David Pizzinelli Geometra, Monica Bancalà Architetto, Giulia Finetti Architetto di Interni, Riccardo Billi Geometra  
Via Aurelia Nord 219-221, 58100 Grosseto - tel 0564 20183 pinocchiodesign@gmail.com www.pinocchiodesign.biz

## **Indice**

Art. 1 Ambito di applicazione.....	Pag. 1
Art. 2 Natura del Piano di recupero.....	Pag. 1
Art. 3 Rinvio alle Norme del Regolamento Urbanistico.....	Pag. 1
Art. 4 Elaborati del piano .....	Pag. 1
Art. 5 Dati complessivi del piano.....	Pag. 2
Art. 6 Modalità di attuazione del piano di recupero.....	Pag. 2
Art. 7 Parametri per l'edificazione degli edifici residenziali .....	Pag. 3
Art. 8 Destinazioni d'uso.....	Pag. 3
Art. 9 Fasi attuative.....	Pag. 3
Art. 10 Norme generali.....	Pag. 3
Art. 11 Urbanizzazione e reti.....	Pag. 4
Art. 12 Tolleranze di costruzione.....	Pag. 4

### ***Art. 1 Ambito di applicazione***

1. Le presenti Norme disciplinano gli interventi edilizi per la sostituzione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso degli immobili individuati catastalmente nella Tavola 1 (Inquadramento cartografico e urbanistico).
2. Secondo il Piano Strutturale vigente, l'edificio (che chiameremo Fabbricato A) e le sue pertinenze (che chiameremo Fabbricato B e C) ricadono nell'ambito insediativo Caldana - Ravi.
3. L'intervento si attua mediante il presente piano di recupero, con l'obiettivo di riqualificazione dell'area, realizzazione di due unità immobiliari e di opere di inserimento paesistico.

### ***Art. 2 Natura del Piano di recupero***

1. Il piano di recupero, adottato e approvato, ha efficacia ai sensi e per gli effetti dell'Art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni e dall'art. 119 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65.
2. Nel quadro delle indicazioni del regolamento urbanistico, il piano di recupero pone norme e vincoli per gli interventi sugli edifici e gli spazi aperti compresi nell'area.

### ***Art. 3 Rinvio alle Norme del Regolamento Urbanistico***

1. Per l'attuazione del piano di recupero valgono le definizioni e gli elementi normativi contenuti nelle Norme del regolamento urbanistico e nel regolamento edilizio vigenti, in quanto non modificati dalla presente normativa.

### ***Art. 4 Elaborati del piano***

1. Sono elementi costitutivi del piano di recupero i seguenti elaborati:

- Tav. 1 Inquadramento cartografico e urbanistico
- Tav. 2 Fabbricato A, B, C. Rilievo piano altimetrico dello stato attuale.
- Tav. 3 Fabbricato A, B, C. Stato di fatto. Piante, prospetti e sezioni.
- Tav. 4 Fabbricato A, B, C. Calcolo dei volumi - edifici esistenti
- Tav. 5a Fabbricato A, B, C. Rilievo piano altimetrico dello stato di progetto. Piante
- Tav. 5b Fabbricato A, B, C. Rilievo piano altimetrico dello stato di progetto. Sezioni.
- Tav. 5c Rilievo piano altimetrico. Ridistribuzione particella catastale.
- Tav. 6 Fabbricato A. Stato di progetto: piante, prospetti e sezioni.
- Tav. 7a Fabbricato B. Stato di progetto: piante.
- Tav. 7b Fabbricato B. Stato di progetto: prospetti.
- Tav. 7c Fabbricato B. Stato di progetto: prospetti.
- Tav. 7d Fabbricato B. Stato di progetto: sezioni.
- Tav. 7e Fabbricato B. Stato di progetto: sezioni.
- Tav. 8 Fabbricato A. Viste prospettiche.
- Tav. 9 Fabbricato B. Viste prospettiche.
- Tav. 10 Ortofoto con inserimento.
- Tav. 11a Fabbricato A, B. Fotoinserimenti.

- Tav. 11b          Fabbricato A, B. Fotoinserimenti.
- Tav. 12a          Fabbricato A. Calcolo dei volumi - stato di progetto.
- Tav. 12b          Fabbricato B. Calcolo dei volumi - stato di progetto.
- Tav. 13a          Fabbricato A. Schema degli smaltimenti.
- Tav. 13b          Fabbricato B. Schema degli smaltimenti.
- Tav. 14          Verifica L. 13/89 D.M. 236/89 Adattabilità
- Tav. 15          Livellette. Stato sovrapposto.
- Scheda urbanistica.
- Relazione tecnica.
- Relazione geologica.
- Relazione di Valutazione di incidenza ambientale strategica.
- Verbale di sopralluogo per verifica della volumetria esistente.

2. Hanno valore prescrittivo, oltre alle presenti norme, i seguenti elementi:

- la destinazione d'uso residenziale;
- i parametri urbanistici ed edilizi;
- il numero massimo di unità immobiliari;
- la posizione degli edifici.

3. Fatto salvo quanto contenuto nel precedente comma, le indicazioni contenute nel progetto sono illustrative di una possibile soluzione progettuale e sono definite in fase di richiesta di permesso di costruire.

4. Eventuali varianti contenute nel permesso di costruire rispetto al progetto del piano di recupero e riferite a elementi non prescrittivi, non costituiscono variante al piano di recupero.

### ***Art. 5 Dati complessivi del piano***

1. L'attuazione del piano di recupero avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

▪ Superficie territoriale	mq 15172
▪ Numero massimo di unità residenziali	2
▪ Massima superficie utile lorda totale (S.U.L.)	mq 407,60
▪ Massima volumetria ammissibile	mc 1087,47
▪ Altezza massima consentita	m 7,40

### ***Art. 6 Modalità di attuazione del piano di recupero***

1. L'attuazione del piano di recupero è subordinata al rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi edilizi di progetto e alla presentazione dell'istanza di demolizione degli edifici esistenti, evidenziati nelle Tav. 2 e 3.

2. Le fasi di lavorazione saranno le seguenti:

- Demolizione dei fabbricati esistenti;
- Dimensionamento delle particelle catastali suddivise tra superficie di pertinenza delle unità immobiliari e superfici da restituire al territorio aperto, affinché non ci sia ulteriore e nuovo consumo di suolo;

- Realizzazione dei due edifici residenziali sistemazione delle relative pertinenze private nel rispetto dei parametri edilizi urbanistici contenuti nel presente piano di recupero.

### ***Art. 7 Parametri per l'edificazione degli edifici residenziali***

1. Il progetto per la richiesta del permesso di costruire deve rispettare i parametri individuati dal presente piano di recupero per concerne la superficie utile lorda (S.U.L.), la volumetria, il numero di unità immobiliari, il rapporto di copertura, il rapporto tra i pieni e i vuoti, la distanza fra gli edifici e le soluzioni formali ed ambientali adottate.
2. In fase di richiesta di permesso di costruire sono consentite limitate variazioni e differenti soluzioni di dettaglio, comunque nel rispetto delle presenti norme e dei limiti di volume, rapporto di copertura e distanze ricavabili dagli allegati di progetto del piano di recupero.

### ***Art. 8 Destinazioni d'uso***

1. Con il piano di recupero, in attuazione del Regolamento Urbanistico, si modifica parzialmente la destinazione d'uso esistente - magazzini al piano terra - e diventa ammissibile la destinazione d'uso residenziale, così come è disciplinata e descritta nei relativi elaborati del piano di recupero.

### ***Art. 9 Fasi attuative***

1. Il progetto del fabbricato A e del fabbricato B si attuano in due fasi di intervento in conformità ai due permessi di costruire, richiesti per ciascun fabbricato, e alle prescrizioni che vi saranno contenute.
2. Le richieste di permesso di costruire di entrambi gli edifici residenziali saranno inoltrate contestualmente, ma possono avere tempistiche realizzative differenti.

### ***Art. 10 Norme generali***

1. Nel progetto definitivo per le richieste di permesso di costruire si devono rispettare i caratteri formali e gli elementi architettonici individuati dal piano di recupero. L'introduzione di ulteriori elementi di dettaglio può essere attuata usando elementi riconoscibili come appartenenti al linguaggio architettonico del progetto e comunque coerenti compositivamente con le linee di indirizzo delineate dal piano di recupero.
2. La qualità della progettazione deve promuovere la realizzazione di un edificio e delle relative pertinenze che siano riconoscibili per le soluzioni compositive adottate, per il repertorio dei materiali e dei colori scelti, per la realizzazione di tutte le componenti che qualificano l'immagine dei fabbricati e i loro inserimenti ambientale, per la scelta degli impianti e per le prestazioni complessive sul fronte del confort, della riduzione dei consumi, dei costi di gestione e del mantenimento in efficienza del prodotto edilizio.
3. Per favorire l'integrazione dei nuovi edifici nella struttura del paesaggio si prescrive di mettere a dimora, come elementi di mitigazione, specie arbustive e arboree adulte, tipiche della cenosi locale, allo scopo di preservare un consolidato equilibrio tra costruito e contesto ambientale.

4. I progetti definitivi delle piscine devono limitare l'impatto paesaggistico, sia mediante la scelta di un colore appropriato per il rivestimento della vasca (ad esempio sabbia o berige), che mediante l'uso di materiali appropriati (cotto, travertino o tufo) per le parti lastricate, per il bordo vasca e il canale di sfioro. Inoltre si deve limitare al minimo l'impatto paesaggistico mediante l'utilizzo di siepi e arbusti che ne mascherino la presenza.

5. Al fine di perseguire il massimo risparmio idrico mediante la razionalizzazione del consumo di acqua idropotabile, la piscina non può essere alimentata dall'acquedotto, ma approvvigionata da autobotte.

### ***Art. 11 Norme generali***

1. Le opere per la realizzazione delle reti dei servizi e le opere complementari per gli allacciamenti sono eseguite in conformità di un progetto esecutivo definitivo redatto in accordo con le prescrizioni degli Enti erogatori e degli Uffici Comunali, che deve essere presentato al Comune di Gavorrano contestualmente alla richiesta di permesso di costruire.

### ***Art. 12 Tolleranze di costruzione***

1. Le variazioni delle misure di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, che non eccedano il 2% delle misure progettuali definite dal permesso di costruire per la realizzazione dell'edificio a destinazione residenziale non si configurano come parziale difformità dal permesso di costruire, ai sensi dell'Art. 198 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65.