

**COMUNE DI MONTEMURLO**  
(PROVINCIA DI PRATO)

**PIANO DI RECUPERO**  
( Art.109 L.R. 10/11/2014, n.65)

**DEL COMPLESSO COLONICO DENOMINATO PODERE “I PIANACCI”**

Ubicazione: Via Baronese, 34

---

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

**SOVRAPPOSTO**

**Art. 1 - Generalità**

Le presenti norme tecniche d'attuazione valgono per la realizzazione delle opere previste nel piano di recupero relativo al podere denominato “I Pianacci”, costituito dall'immobile censito al N.C.T. del comune di Montemurlo al foglio di mappa n. 16 particella 14 e dalla relativa pertinenza che comprende i terreni censiti al Foglio 16 p.lle 12 – 32 – 8124 – 8127 – 8129, – 8130 .

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme valgono le norme generali del Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio Comunale, nonché le leggi nazionali e regionali in vigore.

Costituiscono parte integrante delle presenti norme gli elaborati grafici del Piano di Recupero.

**Art. 2 - Inquadramento e finalità.**

Il Piano di recupero di iniziativa privata pone norme e vincoli per il recupero del complesso edilizio e degli spazi circostanti, regolando l'uso dell'area interessata dall'intervento con la finalità di recuperare, risanare e conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che consentano la destinazione residenziale .

L'intervento riguarda il recupero del complesso edilizio denominato podere “I Pianacci” ed è classificato dal Regolamento Urbanistico vigente come classe 2 – edifici di rilevante interesse architettonico – ambientale, regolato dall'art. 109 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico.

Il Piano di Recupero ha come finalità il recupero dell'edificio ad uso residenziale oltre a opere di sistemazione e di riorganizzazione delle pertinenze esterne.

**Art. 3 – Elaborati del Piano di Recupero.**

Sono elementi costitutivi del Piano di Recupero i seguenti elaborati:

- 1) Tav. EZ 01 - Inquadramento generale del Piano;
- 2) RZ 01 - Relazione generale
- 3) RZ 02 – Documentazione fotografica

- 4) RZ 03 - Dichiarazione in materia di normativa antisismica
- 5) RZ 03b - Dichiarazione in materia di superamento di barriere architettoniche
- 6) RZ 03c - Dichiarazione di legittimità urbanistica
- 7) RZ 04 - Dichiarazione della Proprietà
- 8) RZ 05 - Indagini di fattibilità geologica e idraulica
- 9) RZ 11 - Relazione storica
- 10) EA 01a - Planimetria generale stato attuale
- 11) EA 01b - Planimetria generale stato attuale
- 12) EA 02a - Piante stato attuale
- 13) EA 02b - Prospetti e sezioni stato attuale
- 14) EP 01a - Planimetria generale stato di progetto
- 15) EP01 b - Planimetria generale stato di progetto
- 16) EP 02a - Piante stato di progetto
- 17) EP 02b - Prospetti e sezioni stato di progetto
- 18) EP 03 - Ubicazione e verifica delle aree permeabili
- 19) EP 04a - Conteggi urbanistici stato attuale
- 20) EP 04b - Conteggi urbanistici stato di progetto
- 21) EP 06 - Render e foto simulazioni
- 22) EP 06b - Sistemazioni esterne
- 23) EP 06b.bis - Sistemazioni esterne: soluzione alternativa della piscina**
- 24) Ep 06c - illuminazioni esterne
- 25) Eu 01 - Relazione tecnico illustrativa
- 26) ES 01a - Planimetria generale stato sovrapposto
- 27) ES 01b - Piante – stato sovrapposto
- 28) Es 01c - Prospetti e sezioni stato sovrapposto
- 29) INT 10 determinazione oneri di urbanizzazione e costo di costruzione
- 30) INT 10b Computo metrico estimativo per Piscina
- 31) Tav. 11 stato attuale determinazione volumi per oneri di deruralizzazione
- 32) Tav. 11b stato attuale determinazione volumi di progetto per oneri di urbanizzazione
- 33) Norme tecniche di attuazione
- 34) Schema di convenzione

Le presenti norme tecniche regolano gli interventi edilizi conseguenti l'approvazione del piano di recupero.

#### **Art. 4 – Valore normativo del Piano di Recupero**

Quanto descritto nelle seguenti tavole:

- EP 01a - Planimetria generale stato di progetto
- EP01 b - Planimetria generale stato di progetto
- EP 02a - Piante stato di progetto
- EP 02b - Prospetti e sezioni stato di progetto
- EP 06b - Sistemazioni esterne
- EP 06b.bis - Sistemazioni esterne:soluzione alternativa della piscina**
- Ep 06c - illuminazioni esterne

ha valore vincolante per il recupero dell'organismo edilizio, **salvo modeste ed episodiche variazioni planoaltimetriche, che non si configurino come variazione essenziale, e che risultino**

**compatibili e coordinate con l'impianto dell'immobile e delle sue pertinenze.** I restanti elaborati grafici hanno valore documentario, dimostrativo ed indicativo.

Le disposizioni e gli obblighi della convenzione attuativa prevalgono sulle disposizioni delle presenti norme.

#### **Art. 5 – Destinazioni d'uso**

E' ammissibile la destinazione d'uso residenziale e sono inoltre ammissibili quelle compatibili con la residenza

#### **Art. 6 – Dimensionamento del piano di recupero**

Il dimensionamento della superficie utile lorda prevista nel piano di recupero è quella risultante nella tavola di progetto denominata EP 04B.

Le altezze massime previste per i locali abitabili è pari a ml 2.70 mentre quella per i locali interrati deve essere pari o inferiore a ml 2.40.

#### **Art. 7 – Prescrizioni urbanistiche**

Gli interventi consentiti per l'edificato sono quelli indicati all'art.109 delle NTA del Regolamento Urbanistico e precisamente: Restauro e risanamento conservativo per l'edificio principale, con possibilità di demolizione e ricostruzione delle parti in precarie condizioni statiche, con applicazione di tecniche costruttive di tipo tradizionale nella ricostruzione; per gli annessi adiacente all'abitazione, demolizione e ricostruzione e sua ricostruzione a parità di volume con diversa dislocazione. Gli interventi dovranno porre particolare attenzione al mantenimento e alla valorizzazione dei connotati tipologici e formali propri dell'edilizia rurale, con soluzioni che si integrano con il paesaggio.

Per gli interventi urbanistici valgono le prescrizioni previste dalla L.R. 65/2014 e dalle N.t.A. del Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale. Gli interventi previsti sono necessari per la realizzazione di n.2 unità abitative come previsto dal P.d.R.

#### **Art.8 - Aree di intervento elementare**

Viene prevista un'unica area di intervento elementare che prevede:

- a) la demolizione e ricostruzione di annesso posto su lato sud dell'edificio originale e sua ricostruzione a parità di volume con diversa dislocazione.
- b) Restauro e risanamento conservativo dell'edificio e frazionamento in due unità abitative residenziali
- c) sistemazioni esterne e realizzazione di piscina

Gli interventi si attuano tramite permesso a costruire o con SCIA.

#### **Art. 9- strutture da demolire**

L'inizio di qualsiasi intervento, dovrà essere preceduto dalla demolizione di tutte le costruzioni precarie, quali depositi attrezzi, ricovero animali, tettoie, ecc insistenti nell'area di pertinenza, non autorizzate;

### **Art. 10 Modalità di intervento**

L'organismo edilizio oggetto del presente Piano di recupero è quello descritto negli elaborati grafici di rilievo: Tav. EA 01b - Planimetria generale , EA 02a - Piante ,EA 02b - Prospetti e sezioni allegati al Piano di recupero.

Per realizzare il recupero dell'intero organismo edilizio secondo quanto stabilito dall'art. 2 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione occorre intervenire in conformità alle seguenti norme:

- è consentito l'aumento del numero delle unità immobiliari abitative, nell'ambito della volumetria e della superficie coperta previste dal piano mediante un'insieme organico di interventi tendente a ricondurre l'originaria distribuzione dell'edificio, prima consistente in un'unica realtà asservita alla conduzione agricola del fondo, e formata da un annesso rustico, ad una nuova distribuzione consistente in due unità immobiliari a destinazione residenziale;

- è consentita la possibilità di creare percorsi pedonali e carrabili , mantenendo tuttavia caratteri tipologici conformi a quelli originari;

- è consentita la modifica della distribuzione, della forma e delle dimensioni delle aperture sui prospetti laterali e tergali, mantenendo tuttavia un rapporto di coordinamento e continuità col disegno generale dei vari fronti dell'edificio; sono consentite inoltre limitate modifiche alle aperture del fronte principale in relazione ad esigenze distributive e comunque tali da non alterare in modo sostanziale l'originaria espressione formale del fronte stesso;

- saranno ripristinati gli elementi decorativi presenti nelle facciate;

- Il trattamento del paramento murario dovrà essere concordato con U. T. e le nuove parti in faccia vista dovranno essere costituite in pietra del luogo.”

I materiali di finitura e la tipologia delle recinzioni dovranno essere concordate con il servizio Edilizia, con registrazione a verbale delle scelte fatte.

Una modesta variazione nelle distribuzioni interne delle unità immobiliari, e comunque quanto configurabile come variante ai sensi dell'art. 143 comma 2 della L.R. 65/2014, non costituisce variante al piano di recupero, a condizione che rispetti quanto previsto dalla convenzione attuativa e dalle norme di tutela del fabbricato .

### **Art. 11- Spazi interni ai lotti/sistemazioni esterne agli edifici**

Gli spazi antistanti l'edificio devono continuare a mantenere un carattere semi privato nel senso che non devono essere frazionati tra i diversi proprietari.

La pavimentazione di tutto il complesso richiede particolare cura: saranno distinte le parti per il transito degli autoveicoli, le aree a verde e i percorsi pedonali.

I percorsi pedonali di progetto sono quelli che collegano tra di loro: le unità abitative, gli ingressi pedonali e la zona destinata a piscina .

Sono realizzati in pietra locale squadrata e seguono perimetralmente l'edificio.

La spazio a comune e l'area intorno alla piscina viene mantenuta a prato.

I percorsi carrabili sono pavimentati con ghiaia

### **Art. 12” - Sistemazione delle aree di parcheggio per le auto**

E' ammessa la realizzazione di un unica autorimessa interrata, di superficie massima pari a 36 mq a servizio delle due U:I e di un locale interrato pari a 24 mq di Sul da destinare a deposito attrezzi agricoli.

Le indicazioni localizzative contenute nelle tavole di progetto hanno valore prescrittivo.

L'area destinata alla sosta sarà pavimentata con lo stesso materiale usato per i percorsi carrabili.

### **Art. 13 - Architetture vegetali diffuse**

Gli alberi d'alto fusto da collocarsi all'interno dell'area dovranno essere scelti tra le seguenti specie:

- Cipressus (cupressus semper virens)
- olivo (olea)
- gelso
- alberi da frutta

Le essenze arboree ammesse sono quelle autoctone e storicizzate. E' vietato l'inserimento di essenze e di tipologie di architetture vegetali di altre zone climatiche e paesaggistiche.

### **Art. 14 - Illuminazione**

Per la rete di adduzione dell'energia elettrica deve essere evitato l'attraversamento aereo con cavi di adduzione.

La scelta dei corpi illuminanti da adottare per la realizzazione degli interventi sarà guidata dai seguenti criteri:

- mettere in risalto la conformazione architettonica dello spazio nel suo complesso. Essi devono essere compatibili con i manufatti presenti e con l'ambiente urbanistico-architettonico, in modo da valorizzarne i caratteri senza forti contrasti;
- essere legati alla progettazione architettonica e di arredo urbano;
- dare all'ambiente una vivibilità discreta, senza luci forti.

### **Art. 15 - Recinzioni**

La delimitazione della proprietà sul lato prospiciente la via Baronese deve garantire il mantenimento delle alberature esistenti integrandole dove necessario.

Diverse e nuove delimitazioni non individuate in cartografia possono essere realizzate purché espressamente autorizzate dall'Amministrazione e costituiscano un disegno del terreno che si raccordi alla morfologia esistente.

All'interno del lotto di pertinenza eventuali delimitazioni delle area a verde dovranno essere realizzate con siepi.

#### **Art. 16– Durata del piano di recupero.**

Il piano di recupero ha validità di 10 anni dalla data della sua approvazione.

Se al termine dei dieci anni fossero ancora da eseguire opere già autorizzate, il piano si intende tacitamente prolungato fino allo scadere del termine della SCIA .