

# Piano di Recupero

al sensi della L.R.  
65,2014 art. 35

## COMUNE DI PORCARI

SETTORE URBANISTICA Piazza Felice Orsi, 1 • 55016 Porcari (LU)



Proprietà:



PIANO DI RECUPERO AL COMPLESSO INDUSTRIALE PER LO SPOSTAMENTO DI VOLUMETRIA DA REALIZZARSI IN PORCARI VIA ROMANA OVEST 212 E RELATIVA VARIANTE PUNTUALE AL R.U. AI SENSI DELL'ART. 8 D.P.R. N°160 DEL 07/09/2010 E ART. 35 DELLA L.R. 65 DEL 10/11/2014

oggetto:

Norme di attuazione

data

OTTOBRE 2015

tavola n.

17B

progettista:

dott. arch. **ezio andreotti**

via Don Aldo Mel 64/k 55012 Capannori (LU) - tel e fax +390583429869 - e-mail: eandreatti@archiwork.it

## **ARTICOLO 1 ELEMENTI DEL PIANO DI RECUPERO**

Il presente Piano di Recupero si compone dei seguenti elementi:

### **ANALISI E STATO ATTUALE**

- 01. PLANIMETRIA CATASTALE 1:2000;  
AEROFOTOGRAMMETRICO 1:5000;
- 02. STATO ATTUALE INDIVIDUAZIONE U.M.
- 03. STATO ATTUALE URBANIZZAZIONI;
- 04. STATO ATTUALE Planimetria Generale;
- 05. STATO ATTUALE Prospetti Sezioni;
- 06. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE FABBRICATO;
- 07. TIPO DI DEGRADO U.M.;
- 08. ESTRATTI CARTOGRAFICI;
- 09. RILIEVO FOTOGRAFICO;

### **IPOTESI PROGETTUALE**

- 10. INDIVIDUAZIONE UNITA' MINIMA DI INTERVENTO;
- 11. INTERVENTI AMMESSI Planimetria Generale;
- 12. STATO DI PROGETTO planimetria generale;
- 13. STATO DI PROGETTO Piante, Prospetti, Sezioni;
- 15. PLANIMETRIA GENERALI DEI VOLUMI+SCHEMA CALCOLI;
- 16. RELAZIONE DESCRITTIVA;
- 17. LE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE;
- 18. RELAZIONE GEOLOGICA;
- 19. VERIFICA SUPERFICI PERMEABILI;
- 20. DOCUMENTAZIONE PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S;

## **ARTICOLO 2 ATTUAZIONE DEL PIANO E PROCEDURE DI INTERVENTO**

Gli interventi previsti dal Piano di Recupero devono essere effettuati rispettando sia le presenti norme, sia quelle generali dello strumento urbanistico vigente, nonché tutte le prescrizioni di carattere igienico e sanitario e di sicurezza degli impianti.

Dovranno essere altresì rispettate le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Le procedure per l'attuazione degli interventi diretti sono le seguenti:

**a) Permesso di costruire:**

è necessaria per tutti gli interventi previsti atti alla trasformazione urbanistica ed edilizia di cui all'art. 134 Legge Regione Toscana del 10 novembre 2014 n.65.

**b) Attività libera :**

per tutti gli interventi senza titolo abilitativo di cui all'art. 136 Legge Regione Toscana del 10 novembre 2014 n.65

**c) Segnalazione Certificata di Inizio Attività:**

è necessaria per attuare gli interventi previsti all'art. 135 Legge Regione Toscana 10 novembre 2014 n.65

**d) Nulla-osta ai sensi D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio:**

Al fine del Controllo e gestione dei beni soggetti a tutela e la valorizzazione del patrimonio culturale di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142 è necessaria, per attuare gli interventi inerenti a modifiche esterne dei fabbricati e ad opere realizzate sul territorio, la funzione autorizzatoria ai sensi degli artt. 146, 153 e 156 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

## **ARTICOLO 3 COMPARTI URBANISTICI ED UNITA' MINIME DI INTERVENTO**

Il presente Piano di Recupero si articola in un solo comparto edificatorio ed una sola Unità Minima di Intervento.

### **UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N.1**

#### **UBICAZIONE IN COMUNE DI PORCARI LOCALITA' RUGHI VIA ROMANA OVEST 212**

**E' RAPPRESENTATO ALL' AGENZIA DEL TERRITORIO DI LUCCA NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI PORCARI FOGLIO DI MAPPA N. 1 PARTICELLA N. 262 sub. 6,7 e 8**

## **ARTICOLO 4 DESTINAZIONE D'USO**

Le destinazioni d'uso e le seguenti attività nei fabbricati interessati dal presente Piano di Recupero sono le seguenti:

- a) insediamenti ed impianti industriali e artigianali;
- b) attività commerciali, di deposito e di distribuzione delle merci anche all'ingrosso inclusi depositi e magazzini utili agli impianti industriali ed artigianali;
- c) uffici amministrativi e direzionali, uffici tecnici degli impianti e centri servizi; eventuale residenza per il titolare o per l'addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, con superficie utile massima di mq. 120 e volume massimo di 400 mc.: tutto questo previo motivato parere favorevole della U.S.L. in merito alla compatibilità della residenza con le attività produttive esistenti e riguardo agli aspetti di salubrità totale. Non è ammessa la costruzione della sola parte abitativa ed inoltre essa non deve neppure essere preponderante rispetto all' impianto produttivo.
- d) attività turistico ricettive.

## **ARTICOLO 5 INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI, ARTICOLATI PER U.M.I.**

### **U.M.I. N° 1**

#### **Destinazioni d'uso:**

industriale, artigianale;

#### **Modalità di intervento:**

sono consentite le seguenti modalità di intervento, così come disciplinate nelle Legge 5 agosto 1978 n.457 art. 31 lettera e) e L.R. 03.01.2005 n. 1 art.79

– Interventi di Ristrutturazione Urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e delle rete stradale.

#### **Suddivisioni, accorpamenti ed incremento volumetrico:**

- è ammessa, all'interno dell' unità minima di intervento il recupero di volumetrie mediante la demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti con spostamento planivolumetrico nella misura strettamente necessaria nel rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici e del Codice Civile

- è ammessa, all'interno dell' unità minima di intervento il recupero di volumetrie mediante la demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti con spostamento planivolumetrico anche all'interno della zona omogenea E4 "aree di pianura ad indirizzo culturale promiscuo" di cui all'art. 23 del vigente Regolamento Urbanistico
- immobiliari esistenti attraverso le opere di ristrutturazione consentite dalla relativa categoria di intervento e nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, la costituzione di nuove unità immobiliari;
- non è ammesso l'incremento volumetrico alla volumetria esistente di recupero.
- Sono escluse dal computo urbanistico della Superficie Utile Lorda le volumetrie di cui all'art. 146 comma 2 della L.R. 03.01.2005 n. 1.

### **Assetto Figurativo:**

Considerato che gli edifici o manufatti sono privi di ogni valore architettonico e di testimonianza storica, la cui presenza nel contesto del tessuto e della scena urbana non costituisce soluzione di continuità ma elemento di disordine visuale in relazione all'immagine dei luoghi l'intervento sui prospetti dell' U.M.I. in oggetto può prevedere il rinnovamento totale dell'assetto figurativo.

Al fine di poter tendere a ricomporre la qualità ed il livello di definizione in relazione a quello di edifici e manufatti circostanti anche attraverso l'introduzione di materiali e tecnologie costruttive diverse da quelle tradizionali e comunque sempre rispondenti a reali esigenze di migliore utilizzazione di spazi ed ambienti.

Sono consentiti tutti gli interventi necessari al raggiungimento delle suddette finalità.

### **Prescrizioni particolari:**

E' prescritta la conservazione dei seguenti elementi:

- deve essere mantenuta la perimetrazione esterna dell'attuale lotto urbano corrispondente alla linea di proprietà;

E' consentita inoltre:

- a) la realizzazione di coperture piane ed a terrazza;
- b) infissi in alluminio anodizzato e/o acciaio ;
- c) l'uso di frangisole in acciaio o alluminio per elemento oscurante per grandi superfici;
- d) l'uso di pareti ventilate con rifinitura in lamiera preverniciata o alluminio;

l'uso di materiali innovativi;

Quanto disciplinato nel presente paragrafo delle prescrizioni particolari dovrà essere attuato contestualmente a primo Permesso di Costruire interessante l'U.M.I. in oggetto.

### **Interventi sulle resedi esterne dell'U.M.I.:**

Sono consentiti gli interventi di sistemazione esterna, per le resedi di questa U.M.I., così come disciplinato all' **art. 6** delle presenti norme di attuazione

## **ARTICOLO 6 OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA**



AREA RICADENTE Art. 17  
Zone D.1 aree produttive  
prevalentemente edificate.  
Di cui al vigente R.U.

MQ. 2087,96

FABBRICATO INDUSTRIALE  
Superficie utile lorda  
Volume esistente

**MQ. 366,17**  
**MC. 1941,73**

	<i>Lunghezza</i>	<i>larghezza</i>	<i>superficie</i>	<i>altezza</i>	<i>volume</i>
S	20,50	13,95	285,98	5,50	1.572,86
T	6,60	12,15	80,19	4,6	368,87
			<b>366,17</b>		<b>1941,73</b>

## STATO DI PROGETTO

	<i>Lunghezza</i>	<i>larghezza</i>	<i>superficie</i>	<i>altezza</i>	<i>volume</i>
S	20,50	13,95	285,98	5,50	1.572,86
T	6,60	12,15	80,19	4,6	368,87
			<b>366,17</b>		<b>1941,73</b>

DESTINAZIONE D'USO  
industriale

## PIANO TERRA

S.U.L.                      Sup. Coperta                      Volume

INDUSTRIALE      MQ. 366,17      MQ. 366,17      MC.1949,75

## UNITA' IMMOBILIARI

Industriale      n. 1

ALTEZZA MAX.                      ML. 5,50 < 10,00

## ARTICOLO 9 VOLUMI INTERRATI AREA A PARCHEGGIO

E' consentita la realizzazione di volumi interrati, ad uso di vani di servizio od autorimesse, nel rispetto delle Leggi e Regolamenti vigenti in materia.

L'ubicazione di tali volumi può essere realizzata sia sotto gli edifici di progetto che sotto le aree esterne già destinate a parcheggi.

I parcheggi di cui alle Vigenti Normative sono già conteggiate nelle aree esterne destinate a parcheggi dell'intero comparto immobiliare.

## ARTICOLO 10 VALIDITA' DEL PIANO

Il presente Piano di Recupero ha una validità di DIECI anni dalla data di definitiva approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

## **ARTICOLO 11 SOLUZIONI PROGETTUALI**

Le soluzioni di progetto costituiscono esplicitazione delle norme di intervento e possono subire variazioni all'atto della presentazione del Permesso di Costruire di cui alla U.M.I. in merito alla configurazione planivolumetrica nella misura del 50% sia a livello di pianta che di altezza del fabbricato, sempre nel rispetto delle norme del presente Piano di Recupero.

arch. ezio andreotti