NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO ATTUATIVO

“POGGIO AL VENTO”

Soggetti Attuatori

MARCALE S.R.L.

Il Tecnico

Arch. Giuseppino Pulicanò

Art. 1 - Criteri Generali

L’area di intervento è localizzata nella frazione di Massa dei Sabbioni, precisamente in via Poggio al Vento n.283. dove si trova un'complesso edilizio e relativo resede con destinazione uffici precedentemente proprietà di ENEL. L’area ricade in zona FTD1 del Regolamento Urbanistico Comunale ai sensi dell’art. 31 delle relative NTA, cioè una zona già edificata vocata all’insediamento di attività turistico ricettive, attraverso il completo recupero degli edifici esistenti e previa approvazione di un piano attuativo esteso a tutta l’area.

Il Piano Attuativo (PA) che interviene in detta area, si rende necessario per il recupero del complesso edilizio volto alla realizzazione di una struttura turistico ricettiva.

Le presenti Norme tecniche di Attuazione regolano e disciplinano l’attività edilizia all’interno dell’area del PA, in particolare gli interventi sul suolo e sugli edifici, compresi nel perimetro di tale area, sono subordinati a tali norme.

Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano di Recupero

Il PA nel rispetto di quanto previsto dall’’art. 109 della L.R. 65/2014, si compone dei seguenti Elaborati:

Elaborati grafici:

Tav. 01 – Inquadramento territoriale/urbanistico/catastale

Tav. 02 – rilievo plano altimetrico/rilievo fotografico

Tav. 02.b – sezioni territoriali

Tav. 03 – stato attuale immobili

Tav. 04 – stato di progetto immobili

Tav. 04.b – rapporto aereo-illuminanti

Tav. 04. c – percorsi e barriere architettoniche

Tav. 05 – stato sovrapposto immobili

Tav. 06 – stato attuale aree esterne

Tav. 07 – stato progetto aree esterne

Tav. 08 – stato sovrapposto aree esterne

Tav. 09 – viste foto-render progetto

Tav. 10 – Verifiche Urbanistiche

Tav. 11 – Verifiche Parcheggi

Relazioni:

- Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica
- Relazione Tecnica
- Relazione Motivata
- N.T.A Piano Attuativo
- Contributo fotografico

Allegati:

"A" Impianto fotovoltaico

"B" linee vita

"C" Utenze

"D" Relazione impianto di depurazione

Art. 3 - Ambito di applicazione del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo in oggetto trova applicazione nell'abito degli strumenti urbanistici approvati o in fase di approvazione del Comune di Cavriglia.

Il Comune di Cavriglia è ad oggi dotato di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigenti, redatti ai sensi della Legge Regionale n.01/2005.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 29/11/2000 l'Amministrazione Comunale ha approvato il Piano Strutturale successivamente modificato con una variante di minima entità approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014 "Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico e variante di minima entità al Piano Strutturale";

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 23.12.2003 è stato approvato il Regolamento Urbanistico, poi interessato da variante generale approvata definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n.80 del 09.11.2007 e successivamente interessato dalla "Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico e variante di minima entità al Piano Strutturale.", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014 divenuta efficace con pubblicazione al BURT in data 07/05/2014 ;

Entrambi gli strumenti sono stati redatti in attuazione dell'allora vigente legge urbanistica regionale (L.R. n.1/2005) e sono stati sottoposti al procedimento di valutazione ambientale Strategica di cui L.R. n.10/2010 (D.G.C. n.69/2014).

Con deliberazione n. 78 del 16/12/2025 e deliberazione n. 42 del 15/12/2025, i Consigli Comunali di San Giovanni Valdarno e di Cavriglia, hanno adottato il Piano Strutturale Intercomunale. Adozione del Piano Strutturale Intercomunale.

Art. 4 - Obiettivi

L'obbiettivo del PA è la realizzazione di una struttura turistico ricettiva attraverso il recupero degli edifici esistenti nell'area interessata che ne comporta anche il cambio di destinazione d'uso da direzionale (uffici) a turistico ricettiva.

Le attività turistico ricettive che si prevedono di avviare sono:

- Attività turistico ricettiva extra-alberghiera con caratteristiche della civile abitazione quali "appartamenti per vacanze" ai sensi dell'art. 44 della L.R. 61/2024 e dell'art. 46 del Regolamento regionale n. 47/R del 2025

- Organizzazione di eventi che prevedono la Somministrazione di alimenti e bevande in locali idonei da un punto di vista igienico sanitario;

Art. 5 - Validità, efficacia e modalità di attuazione del piano di recupero

Il Pdr avrà validità 10 anni dalla data della sua approvazione.

L'attuazione potrà avvenire attraverso un Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2024 o in alternativa SCIA ai sensi dell'art. 137 c.2 della L.R. 65/2014

Art. 6 - Usi consentiti

- Turistico ricettivo

Art. 7 - Parametri urbanistici e edilizi

Parcheggi

Dovranno essere realizzati spazi per parcheggio di autoveicoli con una superficie, compreso gli spazi di manovra, non inferiore:

- a 1/10 della superficie dell'area di intervento in cui insiste il complesso edilizio

- alla superficie coperta del complesso edilizio;

Oltre alle superfici minime di parcheggi di cui sopra, dovrà essere reperito un ulteriore posto auto per ogni camera prevista nel progetto.

Il numero totale dei parcheggi dovrà risultare sufficiente e proporzionato rispetto ai livelli di utenza ipotizzabili per le attività che si andranno a collocare all'interno della struttura.

Dovrà essere previsto un numero di parcheggi per disabili come da normativa di riferimento

Superfice permeabile

Superfice permeabile non inferiore al 25% dell'area di intervento;

Art. 8 - Distanze ed altezze

Eventuali interventi di ampliamento o nuova costruzione dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di m. 10,00 dalle strade e da spazi pubblici, salvo diverse limitazioni imposte dal codice della strada;

- m. 5,00 dai confini con privati, salvo diverso accordo tra i confinanti da formalizzare attraverso atto pubblico;

- m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

- m. 6,00 tra pareti non finestrate.

Gli interventi pertinenziali in modo isolato, cioè come corpi di fabbrica indipendenti che non condividono muri o strutture portanti con altri edifici, poste all'interno del resede nel rispetto delle distanze di cui sopra, dovranno avere un massimo di n.1 piano fuori terra e avere un'altezza massima sotto gronda di mt 3.50

Nel presente Piano di Recupero è stato sottoscritto attraverso atto pubblico un accordo tra i confinanti per rispettare una distanza minima dai confini pari a mt 3,00.

Art. 9 - Categorie di intervento consentite

È ammessa la realizzazione di interventi pertinenziali all'interno del resede di riferimento da destinarsi ad uso turistico ricettivo, purché non in aderenza all'edificio principale, nel rispetto di entrambi i seguenti limiti:

- SE fino ad un massimo del 20% della SE dell'edificio principale

- Volume (VE) fino ad un massimo del 20% della volumetria complessiva (VE) dell'edificio principale

Tale volume pertinenziale dovrà essere rimosso qualora venissero meno le finalità turistico ricettive.È ammessa la realizzazione di piscine nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la vasca della piscina dovrà essere totalmente interrata riducendo al minimo gli scavi e i rinterri;

- la pavimentazione perimetrale alla vasca dovrà avere caratteristiche di cui all'art.10 delle presenti norme;

- Non è ammesso l'approvvigionamento idrico della piscina attraverso l'uso dell'acquedotto pubblico;

- Rivestimento delle pareti con colori che si integrino con l'ambiente circostante.

- Superfice massima 75 mq di forma regolare

- Altezza massima 1,50 m

- Volume tecnico dovrà essere privo di autonomia funzionale, destinato a contenere esclusivamente gli impianti, le attrezzature e i materiali indispensabili per il funzionamento e la pulizia della piscina, con dimensioni strettamente proporzionate agli ingombri utili a quanto indispensabile all'alloggiamento e alla manutenzione degli impianti e dei macchinari tecnologici, dovrà essere parzialmente o totalmente interrato, comunque nascosto alla vista da schermature di essenze arboree di tipo autoctono;

- l’avvio dell’utilizzo della piscina per usi pubblici è sottoposto a SCIA ai sensi della L.R. n.8 del 09/03/2006 e del Regolamento regionale n.23/R del 05/03/2010

È ammessa la realizzazione di strutture temporanee con modalità e procedure indicate dalla L.R. 65/2014 che non determinino trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, con caratteristiche fisiche, materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo devono garantirne una facile rimozione.

È ammessa la realizzazione di volumi tecnici utili all’alloggiamento degli impianti tecnologici funzionali alla struttura turistico ricettiva, aventi dimensioni strettamente proporzionate agli ingombri utili e a quanto indispensabile all’alloggiamento e alla manutenzione di tali impianti, con predilezione di manufatti parzialmente o totalmente interrati e comunque nascosti alla vista da schermature di essenze arboree di tipo autoctono.

Esaurito il PA saranno consentiti in via diretta le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo, con esclusione degli interventi che comportino l’aumento del numero delle unità immobiliari;

- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

Art. 10 - Sistemazioni esterne

Le sistemazioni esterne riguardano:

- Pavimentazioni: recuperare dove è possibile le pavimentazioni esistenti se coerenti con il recupero del complesso, nuove pavimentazioni potranno essere previste utilizzando materiali tipici della zona.

- Le opere in muratura presenti nel resede, che delimitano le aree a verde dovranno essere recuperate secondo le loro caratteristiche originarie o in alternativa utilizzando materiali coerenti con il preesistente e comunque con materiali tipici della zona;

- Superfici a verde e alberature: mantenere le aree a verde e le alberature esistenti inoltre potrà essere integrato l’esistente con essenze arboree autoctone

- La realizzazione di interventi pertinenziali all’interno del resede dovrà avvenire attraverso l’utilizzo di materiali semplici già in uso, quindi vetrature, ferro e alluminio nei colori che si integrano con le aree verdi circostanti, pavimentazioni in pietra, travertino, legno e/o cotto già in uso, coperture verdi al fine di integrarsi nel contesto e comunque tutto quello che mitiga e favorisce l’inserimento.

Art. 11 - Viabilità di accesso

Fino alla presa in carico da parte del Comune della nuova viabilità di progetto legata alla lottizzazione privata adiacente, sarà considerato l’accesso principale quello già in uso su via Poggio al Vento e quindi dalla viabilità pubblica.