

PIANO ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART.107 DELLA L.R. 65/2014	
<p style="text-align: center;"><i>Relazione generale</i></p> <p style="text-align: center;">Località La Molletta, Punta Ala - Castiglione della Pescaia</p>	
DATA	14/04/2018
Progetto: 	Committenti: Rondinaia s.r.l. 02407860390 Mor Christine MROCRS58B44Z103K Gardens s.r.l. 00914430491 ARCH. MICHELE VITI CF VTIMHL77H24E202Y

Sommario

RELAZIONE GENERALE.....	3
ESTRATTO ART. 13 NTA DEL RU: STATO VIGENTE E CORRISPONDENTE ALLO ADOTTATO VARIANTE PIANO ATTUATIVO (INALTERATO).....	5
ESTRATTO ART. 13 NTA DEL RU (STATO DI PROGETTO).....	7
SCHEDA INTERVENTO N.12 LA MOLLETTA (STATO DI PROGETTO).....	8
ESTRATTO TAV. 2_PUNTA ALA: STATO VIGENTE.....	11
ESTRATTO TAV. 2_PUNTA ALA: STATO ADOTTATO PIANO ATTUATIVO	11
ESTRATTO TAV. 2_PUNTA ALA: STATO MODIFICATO	12
NTA PIANO ATTUATIVO: STATO ADOTTATO	13
NTA PIANO ATTUATIVO: STATO MODIFICATO.....	21

RELAZIONE GENERALE

Il progetto iniziale proposto in variante alle norme del R.U. vigente aveva esclusivamente la finalità di migliorare ed ottimizzare il recupero delle aree urbane residuali ad ambiti consolidati comprese all'interno del perimetro del Piano Attuativo.

I principali motivi per cui è stato valutato di modificare il progetto definito nello strumento urbanistico comunale vigente erano:

1. erronea rappresentazione dell'area B5.2, poiché viene incluso in tale ambito edificatorio specifico, una porzione di proprietà di terzi già occupata da manufatti edilizi;
2. la ricerca di un miglior inserimento ambientale dei manufatti, garantendo una fascia continua di verde lungo la viabilità principale, matrice e caratteristica del comparto della Molletta.

Gli elaborati sono stati successivamente e progressivamente modificati a seguito delle richieste espresse dalle seguenti conferenze.

1. A seguito del contributo istruttorio del 25/05/2017 della Direzione Urbanistica e Politiche Abitative (Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio) della Regione Toscana per la proposta di variante al Regolamento Urbanistico con contestuale adozione del Piano Attuativo in oggetto, si illustrano, di seguito, le modifiche apportate. Vista l'osservazione che individua la mancata associazione al perimetro di progetto definito con la lettera B5.2 con i manufatti da demolire, si propone l'inserimento negli elaborati grafici del RU, dei perimetri denominati "E" ed "R" che definiscono gli ambiti di intervento nel Piano (corrispondenti rispettivamente agli ambiti 1 e 2 già descritti negli elaborati del Piano). Inoltre, al fine di un migliore controllo della gestione delle aree a verde e della formazione di manufatti pertinenziali è stata individuata nelle NTA del Piano la classificazione degli spazi residuali destinati a giardino, a seguito dell'attuazione dell'intervento. Si precisa inoltre che al fine comunque, di prevenire e normare l'installazione di serre e ombrari nell'Ambito R, è stato proposto di consentire la sola trasformazione del patio dell'edificio aziendale in serra, rimanendo all'interno della sagoma (con h max 350 cm) e poi di consentire la sola installazione di ombrari all'interno delle aree rappresentate nelle tavole di progetto.
2. A seguito della Conferenza Paesaggistica del 12/01/2018, è stata ridefinita l'area B5.2 secondo le prescrizioni indicate; infine, è stato previsto un progetto generale per la formazione di fasce a verde lungo le viabilità principali e la modalità di riqualificazione delle aree a verde.

3. Infine, a seguito della Conferenza Paesaggistica del 23/03/2018 viene completamente revisionata la documentazione del piano al fine di eliminare le incongruenze dovute al processo di aggiornamento.

In sintesi, per un maggior dettaglio delle variazioni apportate agli atti, seguono gli estratti del:

- art. 13 del RU, stato vigente e stato di progetto;
- Scheda Intervento n.12, stato di progetto;
- Tavola 2 del RU, stato vigente, adottato e di progetto;
- NTA del Piano Attuativo, stato adottato e di progetto.

ESTRATTO ART. 13 NTA DEL RU: STATO VIGENTE E CORRISPONDENTE ALLO ADOTTATO VARIANTE PIANO ATTUATIVO (INALTERATO)

7. Zona D6 Zona Florovivaistica

- riguarda la zona esistente destinata ad attività di tipo florovivaistico per la quale sono ammessi:

a) il mantenimento dell'attività esistente con i seguenti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

- la manutenzione qualitativa (Art. 8);
- la ristrutturazione edilizia (Art. 9);

b) previa formazione di un piano attuativo che comprenda l'area esistente e quella di nuovo insediamento (individuate con lettera "E" e "R" nella Tavola 2 del R.U.), è ammessa la rilocalizzazione dell'attività florovivaistica alle seguenti condizioni:

Nell'area esistente (indicata con la sigla alfanumerica B5.2 nella Tav. n° 2 del R.U.) adibita ad attività florovivaistica è ammesso un intervento di sostituzione edilizia con ampliamento mediante demolizione integrale di manufatti esistenti e loro sostituzione con una nuova costruzione, che dovrà essere ubicata all'interno dell'area individuata come B5.2, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, edilizi e ambientali:

- Sul max = 500 mq;
- destinazioni d'uso ammesse: a/1;
- tipologia edifici villino/villa (mono/bifamiliare);
- numero edifici max: 2
- numero alloggi max: 2
- Np max = 2; H max = 6,50 ml;
- dimensione minima dell'alloggio mq. 100 di Sul;
- distanza dai confini di proprietà e/o di zona \geq a ml. 10,00; distanza tra fabbricati \geq a ml. 10,0 se una delle due pareti è finestrata e \geq a ml. 6,0 se entrambi le pareti non sono finestate; distanza dalla strada comunale, vicinale o ad esse assimilate = ml. 10,00;

Nell'area nella quale è prevista la rilocalizzazione dell'attività florovivaistica (perimetrata come D6 nella Tav. 2 del RU) è prevista la realizzazione dei seguenti manufatti:

i) edificio di servizio all'attività produttiva e di vendita, ad un solo piano.

Destinazioni ammesse: e/1, e/2, c/4.

SUL max: 350 mq

Tipologia edificio: unitario;

Np max = 1; H max = 3,50 ml;

Distanza dai confini di proprietà e/o di zona \geq a ml. 10,00; distanza dalla strada comunale, vicinale o ad esse assimilate = ml. 10,00;

ii) Serre aventi le seguenti caratteristiche e vincoli:

- struttura realizzata in ferro o in alluminio verniciato con specchiature che potranno essere in vetro policarbonato o materiali similari;
- altezza massima non superiore a 4 metri in gronda e 7 metri al colmo; - distanze minime: metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5, metri 1 se questa altezza è uguale o inferiore a metri 5; distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada.

All'interno del piano attuativo, il disegno dei lotti e la localizzazione dei fabbricati dovranno tenere conto della tipicità dell'assetto attuale, caratterizzato dall'impianto urbanistico originario del "Piano Quaroni" risalente agli anni '60 e con il quale dovranno integrarsi.

A tale scopo il piano attuativo dovrà individuare opportuni sistemi di mitigazione al fine di mantenere inalterata la percezione dell'assetto originario. (A titolo esemplificativo: fasce verdi di idoneo spessore a schermatura dei fabbricati retrostanti, divieto di realizzazione di recinzioni in muratura o metallo, materiali compatibili con il contesto dei luoghi, ecc.).

Il piano dovrà essere corredato altresì da un progetto unitario dell'intera area per la sistemazione ambientale dei luoghi ai sensi del comma quarto del successivo Art. 17.

Misure compensative:

1. Realizzazione e cessione gratuita al comune di un'area per la sosta degli autoveicoli di circa mq 800 per almeno 35 posti auto in prossimità della limitrofa area commerciale D2 contrassegnata con la sigla alfanumerica P.1 nella tavola 2.
2. Preventiva messa in sicurezza idraulica delle aree ed eliminazione della pericolosità geomorfologica.

ESTRATTO ART. 13 NTA DEL RU (STATO DI PROGETTO)

7. Zona D6 Zona Florovivaistica

- riguarda la zona esistente destinata ad attività di tipo florovivaistico per la quale sono ammessi:

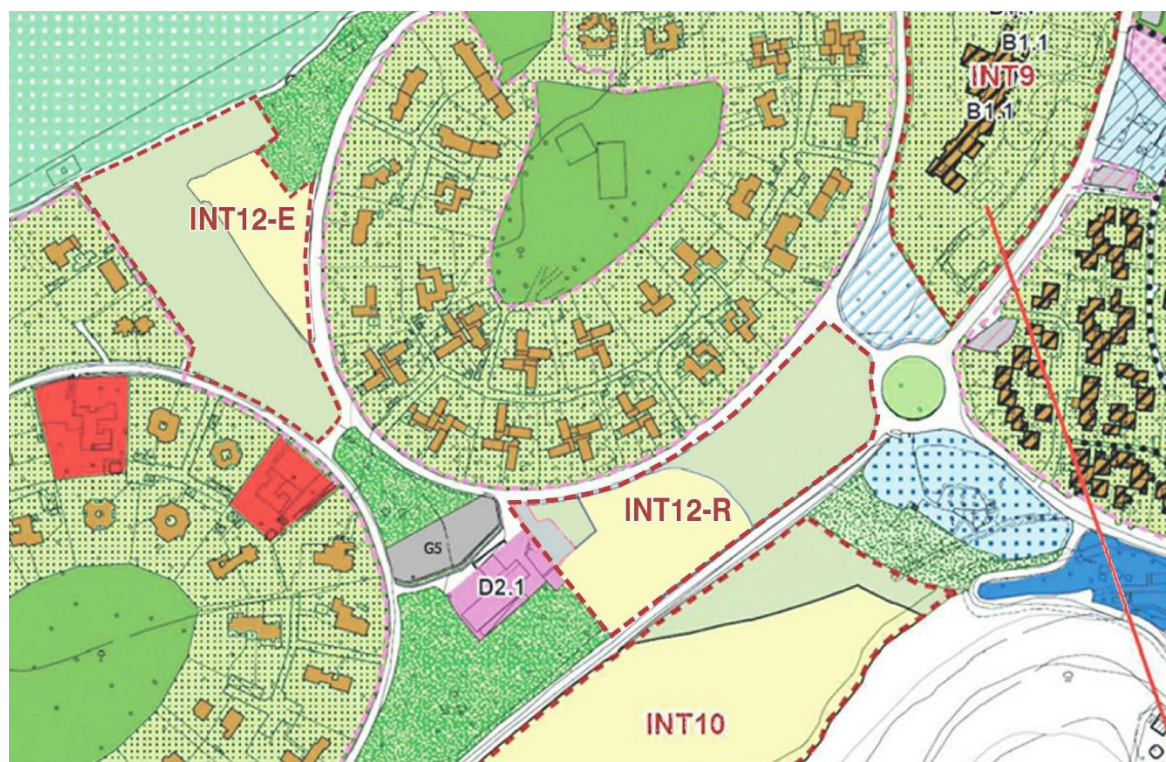
a) il mantenimento dell'attività esistente con i seguenti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

- la manutenzione qualitativa (Art. 8);

- la ristrutturazione edilizia (Art. 9);

b) formazione di un piano attuativo come disposto nella Scheda di Intervento n.12 La Molletta.

SCHEDA INTERVENTO N.12 LA MOLLETTA (STATO DI PROGETTO)



SCALA 1:5000

Zona D6 Zona Florovivaistica

~~— riguarda la zona esistente destinata ad attività di tipo florovivaistico per la quale sono ammessi:~~

È una zona destinata ad attività di tipo florovivaistico dove il RU prevede azioni finalizzate a consolidare l'attività attualmente in essere e al contempo riqualificare la vegetazione a margine della lottizzazione della Molletta.

~~a) il mantenimento dell'attività esistente con i seguenti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:~~

~~— la manutenzione qualitativa (Art. 8);~~

~~— la ristrutturazione edilizia (Art. 9);~~

~~b) previa~~ *Prevvia* formazione di un piano attuativo che comprenda l'area esistente e quella di nuovo insediamento (individuate con lettera "E" e "R" nella Tavola 2 del R.U.), è ammesso ~~la~~ *la* ~~rilocalizzazione~~ *il ricollocamento* dell'attività florovivaistica alle seguenti condizioni.

All'interno del piano attuativo, il disegno dei lotti e la localizzazione dei fabbricati dovranno tenere conto della tipicità dell'assetto attuale, caratterizzato dall'impianto urbanistico originario del "Piano Quaroni" risalente agli anni '60 e con il quale dovranno integrarsi.

A tale scopo il piano attuativo dovrà individuare opportuni sistemi di mitigazione al fine di mantenere inalterata la percezione dell'assetto originario. (A titolo esemplificativo: fasce verdi di idoneo spessore a schermatura dei fabbricati retrostanti, divieto di realizzazione di recinzioni in muratura o metallo, materiali compatibili con il contesto dei luoghi, ecc.).

Il piano dovrà essere corredato altresì da un progetto unitario dell'intera area per la sistemazione ambientale dei luoghi ai sensi del comma quarto del successivo Art. 17.

Misure compensative:

1. Realizzazione e cessione gratuita al comune di un'area per la sosta degli autoveicoli di circa ~~800 per almeno 35 posti mq 200 per almeno 17 posti~~ auto in prossimità della limitrofa area commerciale D2. ~~contrassegnata con la sigla alfanumerica P.1 nella tavola 2.~~
2. Realizzazione e cessione gratuita al comune di un'area a verde di circa di 600mq
3. Preventiva messa in sicurezza idraulica delle aree ed eliminazione della pericolosità geomorfologica.



AMBITO E

Nell'area esistente (~~indicata con la sigla alfanumerica B5.2 nella Tav. n° 2 del R.U.~~) adibita ad attività florovivaistica è ammesso un intervento di sostituzione edilizia con ampliamento mediante demolizione integrale di manufatti esistenti e loro sostituzione con una nuova costruzione, che dovrà essere ubicata all'interno ~~dell'area individuata come B5.2 dell'area insediabile~~, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, edilizi e ambientali:

- Sul max = 500 mq;
- destinazioni d'uso ammesse: a/1;
- tipologia edifici villino/villa (mono/bifamiliare);
- numero edifici max: 2
- numero alloggi max: 2
- Np max = 2; 1 H max = 6,50 ml; 5,50ml
- dimensione minima dell'alloggio mq. 100 di Sul;
- distanza dai confini di proprietà e/o di zona > = a ml. 10,00; distanza tra fabbricati > = a ml. 10,0 se una delle due pareti è finestrata e > = ml. 6,0 se entrambi le pareti non sono finestrate;
- distanza dalla strada comunale, vicinale o ad esse assimilate = ml. 10,00.

“La presente scheda è un dettaglio di quanto previsto dall’Intervento 12 del RU. È rappresentata mediante la legenda RU del territorio compreso all’interno delle UTOE e costituisce il riferimento normativo per la gestione delle aree e dei fabbricati a scadenza del piano attuativo.”



AMBITO R

Nell'area nella quale è ~~prevista~~ ~~previsto~~ *il ricollocamento* ~~la rilocalizzazione~~ dell'attività florovivaistica (~~perimetrata come D6 nella Tav. 2 del RU~~) è prevista la realizzazione dei seguenti manufatti:

i) edificio di servizio all'attività produttiva e di vendita, ad un solo piano.

Destinazioni ammesse: e/1, e/2, c/4.

SUL max: 350 mq

Tipologia edificio: unitario;

Np max = 1; H max = 3,50 ml;

Distanza dai confini di proprietà e/o di zona \geq a ml. 10,00; distanza dalla strada comunale, vicinale o ad esse assimilate = ml. 10,00;

ii) Serre aventi le seguenti caratteristiche e vincoli:

- realizzabile solo all'interno della sagoma del nuovo edificio EP, attraverso la chiusura del patio interno o perimetrale;

- struttura realizzata in ferro o in alluminio verniciato con specchiature che potranno essere in vetro policarbonato o materiali similari;

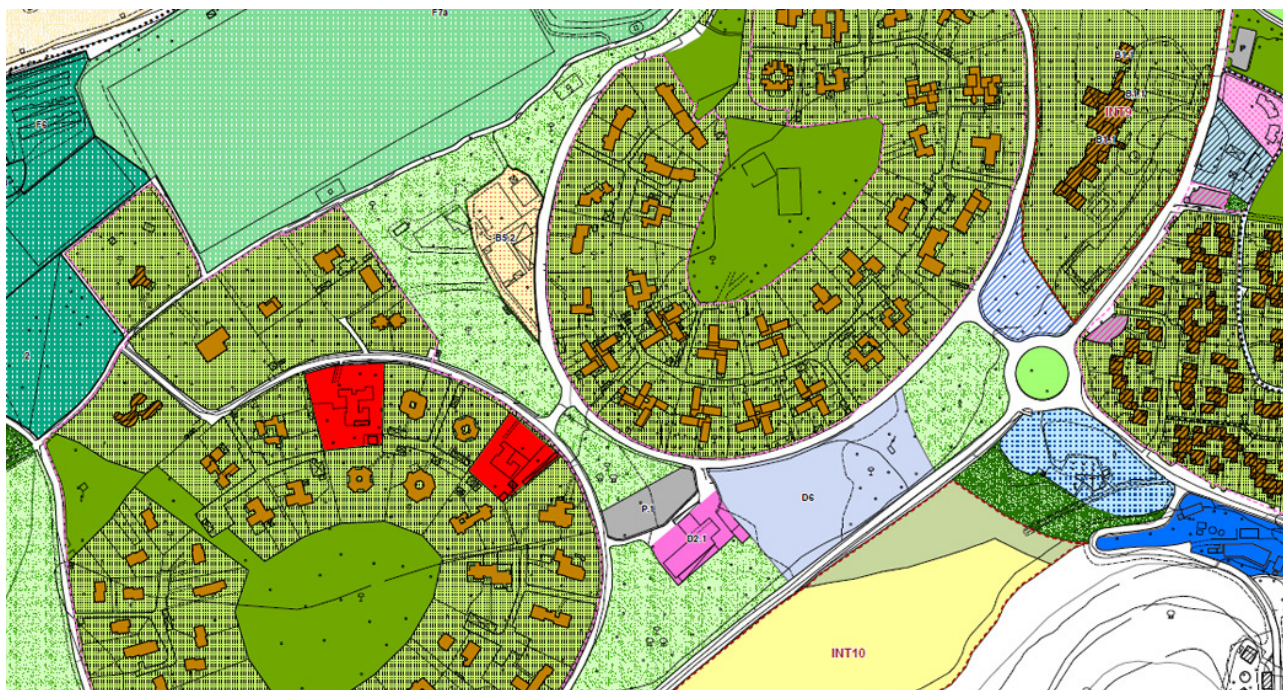
- altezza massima non superiore a 4 metri in gronda e 7 metri al colmo;

- distanze minime: metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5, metri 1 se questa altezza è uguale o inferiore a metri 5; distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada.

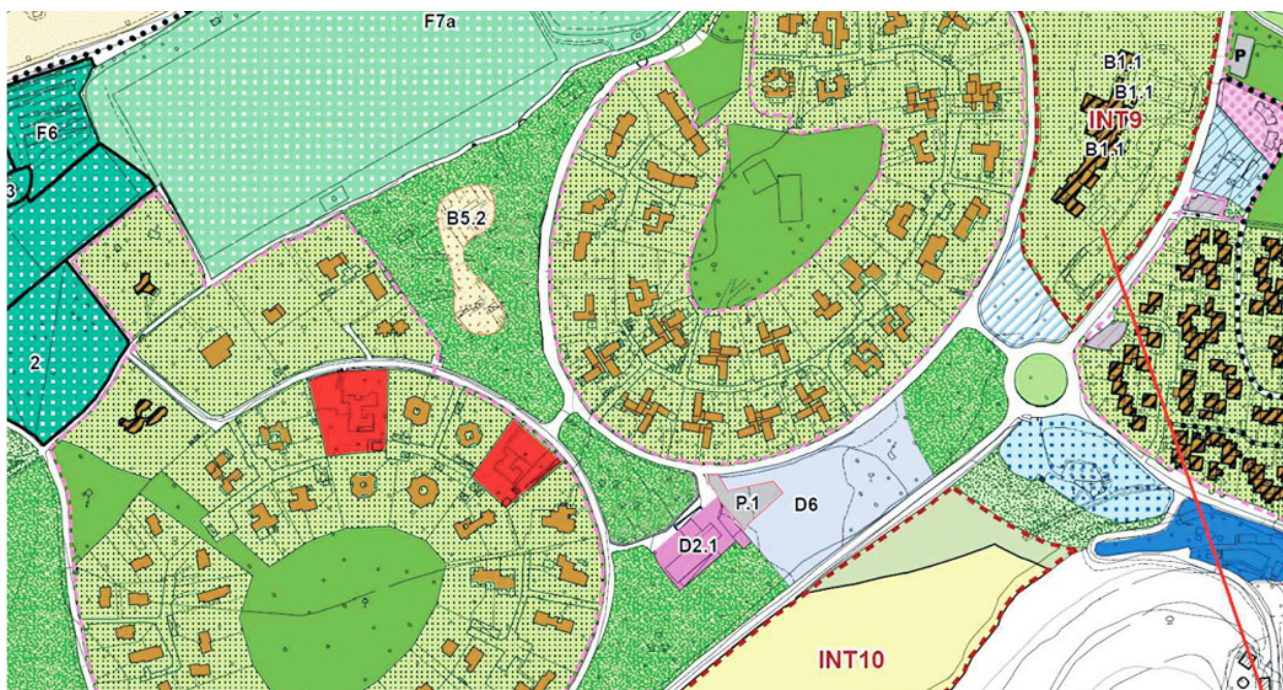
iii) E' ammessa la realizzazione di ombrari nelle sole aree classificate H2.

"La presente scheda è un dettaglio di quanto previsto dall'Intervento 12 del RU. È rappresentata mediante la legenda RU del territorio compreso all'interno delle UTOE e costituisce il riferimento normativo per la gestione delle aree e dei fabbricati a scadenza del piano attuativo."

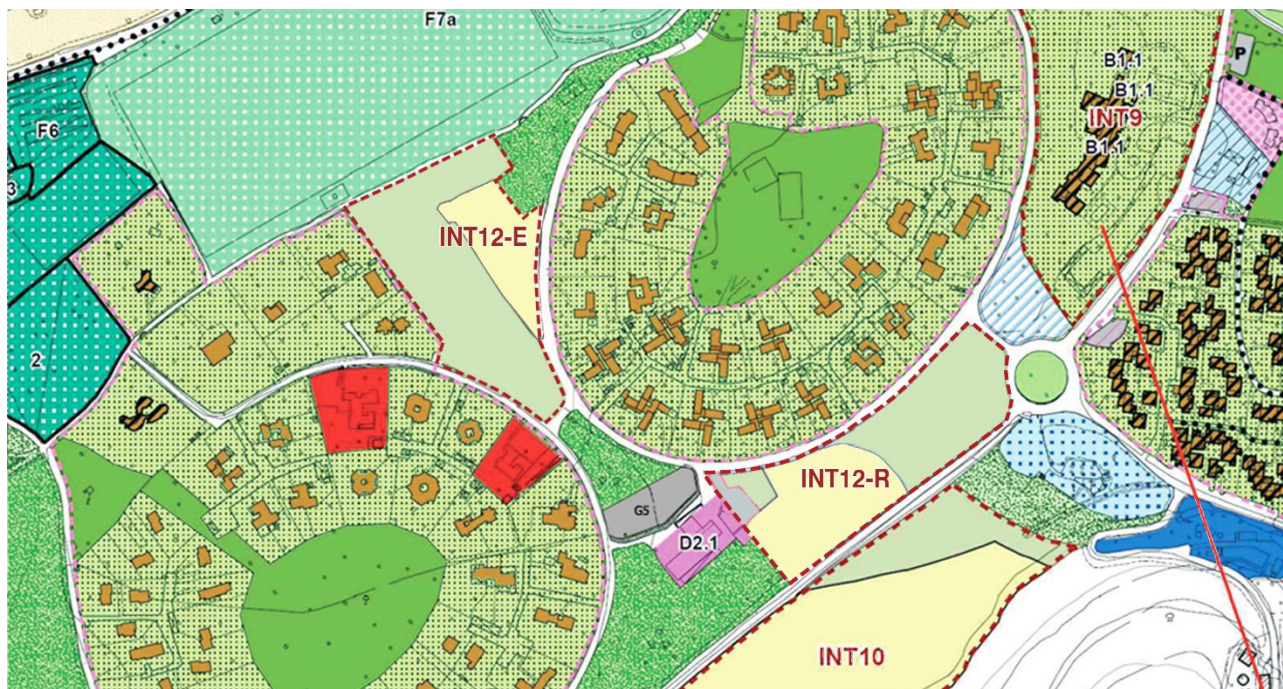
ESTRATTO TAV. 2_PUNTA ALA: STATO VIGENTE



ESTRATTO TAV. 2_PUNTA ALA: STATO ADOTTATO PIANO ATTUATIVO



ESTRATTO TAV. 2_PUNTA ALA: STATO MODIFICATO



NTA PIANO ATTUATIVO: STATO ADOTTATO

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Ambito di applicazione

L'ambito di applicazione del Piano è il territorio comunale indicato con apposita grafia nelle seguenti tavole grafiche e descritta negli allegati, parti integranti del piano stesso. La normativa integra e sostituisce, ove in contrasto, la normativa di R.U.

Il piano è costituito dai seguenti elaborati:

DOCUMENTI

- All.01** Elenco elaborati
- All.02** Relazione illustrativa
- All.03** Norme Tecniche di Attuazione
- All.04** Relazione paesaggistica
- All.05** Relazione geologia e idraulica
- All.06** Bozza di convenzione
- All.07** Computo metrico Opere di Urbanizzazione

ELABORATI	Quadro
GRAFICI	conoscitivo

- Tav.01** Estratti cartografici - Inquadramento
- Tav.02** Estratti cartografici - Rilievo e sezioni Lidar
- Tav.03** Rilievo area di intervento
- Tav.04** Sezioni ambientali - Ambito 1
- Tav.05** Sezioni ambientali - Ambito 2
- Tav.06** Rilievo edifici esistenti - Proprietà Gardens srl
- Tav.07** Rilievo edifici esistenti - Proprietà Mor Christine
- Tav.08** Rilievo essenze arboree e canalette
- Tav.09** Perimetro piano attuativo e variazioni standards

ELABORATI

GRAFICI	Progetto
----------------	-----------------

- Tav.10** Planivolumetrico
- Tav.11** Planimetria generale: Stato di Progetto
- Tav.12** Planimetria stato di progetto: Ambito 1

- Tav.13** Planimetria stato di progetto: Ambito 2
- Tav.14** Sezioni ambientali stato di progetto - Ambito 1
- Tav.15** Sezioni ambientali stato di progetto - Ambito 2
- Tav.16** Planimetria generale stato sovrapposto
- Tav.17** Opere di urbanizzazione parcheggio
- Tav.18** Villa tipo: piante e sezioni
- Tav.19** Villa tipo: prospetti e pertinenze
- Tav.20** Vivaio
- Tav.21** Fotoinserimenti

PROCEDURE DI ATTUAZIONE

Art. 2 - Strumenti di attuazione degli interventi

Il Piano si attua mediante interventi diretti, nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale, e delle norme e regolamenti comunali.

Art. 3 - Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria

Il Piano prevede l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Area a parcheggio, dotata di impianto di illuminazione e di impianto di smaltimento delle acque meteoriche.

NORME DI CARATTERE GENERALE

Art.4 - Le Invarianti

L'assetto generale del lotto edificatorio.

- L'assetto dell'impianto edilizio;
- L'assetto e l'ubicazione delle aree di uso pubblico (parcheggio);
- Le destinazioni d'uso successivamente indicate.

Art. 5 - Le varianti

Con il termine variante si intende definire le parti del progetto che possono subire modifiche nell'ambito della progettazione di dettagli. Risulteranno varianti:

- L'assetto tipologico - architettonico degli edifici,
- L'articolazione e il dimensionamento dei singoli alloggi nel rispetto dei parametri e indicazioni definiti dagli articoli seguenti e dalle N.T.A., nonché dalle normative vigenti.

ELEMENTI NORMATIVI DEGLI INTERVENTI E DEFINIZIONI URBANISTICHE

Art. 6 – Indici edilizio urbanistici

La superficie fondiaria Sf all'interno del perimetro del piano è di circa 17.296,00 mq.

La SUL massima prevista all'interno del piano è pari a 850,00 mq.

L'altezza massima prevista all'interno dell'Ambito 1 del piano è pari a 6.50 m, mentre all'interno dell'Ambito 2 è 3.50m.

Art. 7 – Parametri edilizi, distanze ed altezze

Gli interventi edilizi dovranno essere attuati secondo le indicazioni della Tav. 11 (planimetria generale: Stato di Progetto), che rappresenta l'ingombro massimo della volumetria consentita, e nel rispetto dei seguenti parametri:

PARAMETRI	TOTALE	AMBITO1	AMBITO2
St SUPERFICIE TERRITORIALE	37107,00	17652,00	19455,00
Sf SUPERFICIE FONDARIA Var.	14549,00	3847,00	10702,00
Sc SUPERFICIE COPERTA	1160,00	810,00	350,00
Sc/Sf RAPPORTO DI COPERTURA Var.	0,08	0,21	0,03
VOLUME	3498,30	2273,30	1225,00
SUL	850,00	500,00	350,00
Ut UTILIZZAZIONE TERRITORIALE Sul/St	0,02	0,03	0,02
Uf UTILIZZAZIONE FONDARIA Sul/Sf Var.	0,06	0,13	0,03
ALTEZZA MASSIMA	//	6,50	3,50
NUMERO DI PIANI	//	2,00	1,00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI/STRADE	//	10,00	10,00

Art. 8 - Destinazioni d'uso

Con il termine destinazione d'uso si definisce la destinazione d'uso di ciascuna delle singole unità immobiliari presenti all'interno del Piano. La destinazione d'uso consentita, nel rispetto della destinazione generale di zona, è la seguente:

AMBITO1: residenziale a/1

AMBITO2: attività produttiva e di vendita e/1, e/2, c/4.

Art. 9 - Volumi tecnici

Sono consentiti esclusivamente volumi tecnici interrati, posti preferibilmente sotto il sedime degli edifici e dimensionati secondo le reali necessità impiantistiche.

Art. 10 – Pertinenze esterne e posti auto.

E' consentita la costruzione in aderenza a ciascun fabbricato di civile abitazione, di pergolati in legno/metallo nella misura massima del 30% della SUL.

E' ammessa la realizzazione di una piscina per ciascun fabbricato nella misura massima di 120,00 mq di superficie complessiva (area della vasca + superficie pavimentata circostante).

E' ammessa la formazione di un'area coperta a servizio dell'edificio destinato all'attività produttiva, costituita da almeno 3 lati liberi, definita superiormente da un solaio, quale pertinenza del fabbricato nella dimensione massima del 10% della SUL.

Per ciascuna abitazione è ammessa la formazione di una struttura in legno ad uso posto auto delle dimensioni di 12 x 5.2 mt. La struttura dei manufatti dovrà essere completamente in legno e la copertura dovrà essere permeabile. Su quest'ultima è consentita l'istallazione di pannelli fotovoltaici fino ad una dimensione massima di 45,00mq.

I manufatti ad uso posto auto dovranno non potranno avere accesso diretto dalla viabilità pubblica, ma dovranno essere separati da questa da almeno una fascia di verde.

TIPOLOGIE EDILIZIE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 11 - Tipologie edilizie ammesse dal presente piano

Nell'ambito 1, le tipologie edilizie ammesse dal presente piano sono:

- casa isolata monofamiliare (villa)

Gli impianti planimetrici delle case sono vincolati all'area rappresentata con la sigla B5.2 nella tavola 09 (riquadro planimetria variante) e meglio specificati nella tavola 11 (Planimetria generale: Sato di Progetto).

Presentano un giardino che varia in dimensioni in funzione della ampiezza dei lotti e si configurano con massimo di un piano fuori terra.

All'interno dei lotti possono trovarsi anche corpi di servizio, quali ad esempio pergolati ad uso posto auto.

Art. 12 - Definizione delle categorie di intervento ammesse

Le tipologie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente sono quelle definite dalla LRT 65/2014 artt. 134, 135, 136 e 137, in particolare:

- Interventi di **manutenzione ordinaria** che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere gli impianti tecnologici esistenti.
- Interventi di **manutenzione straordinaria**, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche della destinazione d'uso e che non creino aumenti di superficie utile.

- Interventi di **restauro e di risanamento conservativo**, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.
- Interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento o recupero di superficie utile, tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- Interventi di ristrutturazione urbanistica, limitatamente al seguente intervento: demolizione totale dei manufatti presenti nell'area in proprietà e la loro ricostruzione secondo le prescrizioni contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione.

Tutti gli interventi edilizi dovranno comunque essere attuati nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione.

Art. 13 - Caratteristiche costruttive

Le sagome edilizie ed i caratteri architettonici dei fabbricati residenziali, così come la localizzazione ed il dimensionamento delle superfici destinate a verde privato, viabilità privata e parcheggi privati all'interno dell'area residenziale, costituiscono indirizzo di progettazione e potranno essere modificati nel rispetto dei valori dei parametri edilizi di cui al precedente articolo in sede di redazione dei progetti esecutivi allegati all'istanza per il rilascio del titolo abilitativo.

Gli interventi di cui all'art.12 devono essere attuati con materiali e tecniche costruttive tali da armonizzarsi nel contesto tipico dell'edilizia dell'area di Punta Ala.

Gli interventi suddetti dovranno comunque assicurare il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente, anche in accordo con le linee guida per l'edilizia sostenibile di cui all'art.219 della L.R.T. n°65/2014.

Strutture verticali

Sono ammessi i seguenti tipi di strutture portanti:

- telaio in cemento armato, acciaio o legno;
- muratura portante
- strutture miste

Coperture

Sono ammesse le seguenti tipologie:

- coperture di tipo tradizionale a falda o padiglione con manto di copertura in laterizio, in pietra o di metallo;
- gronda e pluviali dovranno essere in rame o lamiera zincata verniciata. È esclusa la plastica;
- tetto a copertura piana;
- tetto rovescio, giardino pensile.

Pareti perimetrali esterne

Sono ammesse:

- murature in laterizio normale o alleggerito.

Al fine di ridurre i consumi energetici è ammessa la realizzazione fino a 25cm oltre i 30cm dello spessore murario senza incidere sui parametri urbanistici, quali SUL e Volume.

Materiali di finitura

I materiali di finitura che possono essere utilizzati per i tamponamenti esterni sono i seguenti;

- intonaco di tipo civile anche coibente;
- tinteggiature con intonaci colorati in pasta;
- pittura a calce;
- pietra;

Infissi

I materiali per gli infissi ammessi sono:

- legno;
- alluminio;
- alluminio e legno;
- pvc.

Sistemazioni esterne

Le pavimentazioni esterne sono ammesse con pietra naturale; con elementi autobloccanti o con ghiaia. Le sistemazioni a verde con area a seminato e vegetazione autoctona.

Colori e tinteggiature

Il progetto architettonico dovrà essere accompagnato da campioni delle tinte e dei materiali o, in alternativa, la loro descrizione dettagliata con riferimento al catalogo cromatico prescelto.

Recinzione esterna

Le recinzioni esterne potranno essere realizzate:

- nell'ambito 1, con pali e traversi in legno con rete metallica interposta.
- nell'ambito 2, con pali metallici (anche con cordolo di fondazione emergente dal terreno per max 10cm) di colore verde e rete metallica a maglia sciolta;

Al fine di ridurre l'impatto derivato dalla linearità delle recinzioni si prescrive di sistemare lungo le barriere piante autoctone.

L'altezza massima della recinzione non può superare 2,00mt.

Pertinenza esterna (posto auto)

La copertura dovrà essere permeabile a capanna a falda unica. L'altezza massima prevista è di 2,50m.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 14 - Opere di fognatura

In relazione a:

- nuovi condotti fognari;
- eventuali interventi ai condotti fognari esistenti ed alle strutture accessorie (fognoli di collegamento tra caditoie stradali e fognature stradali, griglie e pozzetti sottostanti);

dovranno essere richieste le relative prescrizioni attuative ai competenti Uffici dell'Acquedotto del Fiora s.p.a..

Tali prescrizioni riguarderanno le varie tipologie da adottarsi sia a livello di dimensionamento che di materiale.

A tale Società dovranno inoltre essere trasmesse le Istanze per la realizzazione dei fognoli privati di allacciamento alle fognature comunali.

Art. 15 - Opere stradali e parcheggi pubblici

Tali opere presentano una casistica molto ampia, non sempre facilmente inquadrabile, considerato che spesso volte si innestano su un tessuto già urbanizzato.

In questa sede si riportano pertanto gli standard dimensionali più comuni da adottarsi per le nuove opere pubbliche di urbanizzazione primaria, che comunque risulteranno meglio precisati nei documenti progettuali:

- carreggiata: larghezza 3,00 - 5,00 m;
- banchine stradali: larghezze variabili;
- parcheggio a accorpato a pettine:
 - stalli di sosta "auto" = profondità 4,80 m x larghezza 2,40 m;
 - stalli di sosta "accessibili" = profondità 4,80 m x larghezza min. 3,20 m;
 - accesso dalla viabilità pubblica = larghezza 5,00 m

-corsia di scorrimento/percorsi interni di collegamento = larghezza minima 3,00 m

La struttura della carreggiata stradale e dei parcheggi, e nelle zone di carreggiata eventualmente interessate da interventi, sarà così composta (tutti gli spessori si riferiscono a materiale già compresso):

- fondazione in misto granulometrico di fiume o di cava calcarea dello spessore minimo di cm 35;
- strato di base in conglomerato bituminoso 0/30 dello spessore di cm 8;
- strato di collegamento in conglomerato bituminoso 0/20 (binder) dello spessore di cm 4;
- tappeto d'usura in conglomerato bituminoso 0/10 dello spessore minimo di cm 3;

Il riempimento degli scavi, eventualmente realizzati per la posa in opera di condotti fognari, tubazioni ecc. andrà eseguito con misto granulometrico di fiume o di cava calcarea da compattarsi a strati successivi di altezza non superiore a cm. 30.

Gli spazi di sosta riservati ai disabili dovranno presentare sovrastruttura bituminosa.

La struttura stradale, in corrispondenza dell'insediamento dei nuovi condotti di fognatura (fognoli di collegamento tra le caditoie stradali e la fognatura) dovrà essere ricostruita in conformità a quanto disposto dal relativo "Disciplinare per interventi che interessano il suolo pubblico comunale".

Art. 16 - Impianto di illuminazione

Nei casi in cui sono previste nuove opere relative alla "illuminazione pubblica", i soggetti interessati (titolare del Permesso di Costruire, direttore dei lavori, impresa ecc.) dovranno richiedere le relative prescrizioni esecutive alla Amministrazione Comunale.

Art. 17 - Aree a verde pubblico

In relazione alle aree a verde pubblico, le previsioni progettuali, potranno presentare sistemazioni a verde quale corredo stradale, con presenza o meno di essenze arboree.

NTA PIANO ATTUATIVO: STATO MODIFICATO

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Ambito di applicazione

L'ambito di applicazione del Piano è il territorio comunale indicato con apposita grafia nelle seguenti tavole grafiche e descritta negli allegati, parti integranti del piano stesso. La normativa integra e sostituisce, ove in contrasto, la normativa di R.U.

Il piano è costituito dai seguenti elaborati:

ELENCO ELABORATI

DOCUMENTI

All.01	Elenco elaborati
All.02	Relazione illustrativa
All.03	Norme Tecniche di Attuazione
All.04	Relazione paesaggistica
All.05	Relazione geologia e idraulica
All.06	Relazione agronomica
All.07	Relazione generale

ELABORATI GRAFICI Quadro conoscitivo

Tav.01	Estratti cartografici - Inquadramento
Tav.02	Estratti cartografici - Rilievo e sezioni Lidar
Tav.03	Rilievo area di intervento
Tav.04	Sezioni ambientali - Ambito E
Tav.05	Sezioni ambientali - Ambito R
Tav.06	Rilievo edifici esistenti - Proprietà Gardens srl
Tav.07	Rilievo edifici esistenti - Proprietà Mor Christine
Tav.08	Rilievo essenze arboree e canalette
Tav.09	Perimetro piano attuativo e variazioni standards

ELABORATI GRAFICI Progetto

Tav.10	Planimetria generale stato di progetto
Tav.11	Sezioni ambientali stato di progetto Ambito E
Tav.12	Sezioni ambientali stato di progetto Ambito R
Tav.13	Planimetria generale stato sovrapposto
Tav.14	Progetto essenze arboree

PROCEDURE DI ATTUAZIONE

Art. 2 - Strumenti di attuazione degli interventi

Il Piano si attua mediante interventi diretti, nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale, e delle norme e regolamenti comunali.

Art. 3 - Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria

Il Piano prevede l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- area a parcheggio, dotata di impianto di illuminazione e di impianto di smaltimento delle acque meteoriche;
- area a verde pubblico di circa 600 mq di superficie.

NORME DI CARATTERE GENERALE

Art.4 - Le Invarianti

L'assetto generale del lotto edificatorio.

- L'assetto dell'impianto edilizio;
- L'assetto e l'ubicazione delle aree di uso pubblico (parcheggio);
- Le destinazioni d'uso successivamente indicate.

Art. 5 - Le varianti

Con il termine variante si intende definire le parti del progetto che possono subire modifiche nell'ambito della progettazione di dettagli. Risulteranno varianti:

- L'assetto tipologico - architettonico degli edifici,
- L'articolazione e il dimensionamento dei singoli alloggi nel rispetto dei parametri e indicazioni definiti dagli articoli seguenti e dalle N.T.A., nonché dalle normative vigenti.

ELEMENTI NORMATIVI DEGLI INTERVENTI E DEFINIZIONI URBANISTICHE

Art. 6 – Indici edilizio urbanistici

La superficie fondiaria Sf all'interno del perimetro del piano è di circa 17.296,00 mq.

La SUL massima prevista all'interno del piano è pari a 850,00 mq.

L'altezza massima prevista all'interno dell'Ambito E del piano è pari a 5,50 m, mentre all'interno dell'Ambito R è 3,50m.

Art. 7 – Parametri edilizi, distanze ed altezze

Gli interventi edilizi dovranno essere attuati secondo le indicazioni della Tavola n. 10 (planimetria generale: Stato di Progetto), che rappresenta l'ingombro massimo della volumetria consentita, e nel rispetto dei seguenti parametri:

PARAMETRI	TOTALE	AMBITO E	AMBITO R
St SUPERFICIE TERRITORIALE	37107,00	17652,00	19455,00
Sf SUPERFICIE FONDIARIA Var.	15436,00	4734,00	10702,00
SUL	850,00	500,00	350,00
Ut UTILIZZAZIONE TERRITORIALE Sul/St	0,02	0,03	0,02
Uf UTILIZZAZIONE FONDIARIA Sul/Sf Var.	0,06	0,11	0,03
ALTEZZA MASSIMA Var.	//	5,50	3,50
NUMERO DI PIANI Var.	//	1,00	1,00
ALLOGGI a/1	//	2,00	0,00
ALTRA DESTINAZIONE e/1, e/2, c/4	//	0,00	1,00
SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI	200,00	//	//
AREA A VERDE PUBBLICO	600,00	//	//

Art. 8 - Destinazioni d'uso

Con il termine destinazione d'uso si definisce la destinazione di ciascuna delle singole unità immobiliari presenti all'interno del Piano classificate secondo le definizioni specificate nell'art.6 delle NTA del R.U. La destinazione d'uso consentita, per ciascun ambito, è la seguente:

AMBITO E: a/1

AMBITO R: e/1, e/2, c/4.

Art. 9 - Volumi tecnici

Sono consentiti esclusivamente volumi tecnici interrati, posti preferibilmente sotto il sedime degli edifici e dimensionati secondo le reali necessità impiantistiche.

Art. 10 – Pertinenze esterne e posti auto.

È consentita la costruzione in aderenza a ciascun fabbricato di civile abitazione, di pergolati in legno/metallo nella misura massima del 30% della SUL.

È ammessa la realizzazione di una piscina per ciascun fabbricato nella misura massima di 120,00 mq di superficie complessiva (area della vasca + superficie pavimentata circostante).

Per ciascuna abitazione è ammessa la formazione di una struttura in legno ad uso posto auto delle dimensioni di 12 x 5.2 mt. La struttura dei manufatti dovrà essere completamente in legno e la copertura dovrà essere permeabile. Su quest'ultima è consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici fino ad una dimensione massima di 45,00mq.

I manufatti ad uso posto auto dovranno avere accesso diretto dalla viabilità pubblica, ma dovranno essere separati da questa da almeno una fascia di verde.

È ammessa la formazione di un'area coperta a servizio dell'edificio destinato all'attività produttiva, costituita da almeno 3 lati liberi, definita superiormente da un solaio, quale pertinenza del fabbricato nella dimensione massima del 10% della SUL.

TIPOLOGIE EDILIZIE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 11 - Tipologie edilizie ammesse dal presente piano

Nell'ambito E, le tipologie edilizie ammesse dal presente piano sono:

- casa isolata monofamiliare (villa)

Gli impianti planimetrici delle case sono vincolati all'area rappresentata con la sigla B5.2 nella Tavola n.9

(riquadro planimetria variante) e meglio specificati nella tavola 10 (Planimetria generale: Sato di Progetto). Le pertinenze ed i corpi di servizio dovranno essere realizzati all'interno dell'area B5.2.

Presentano un giardino che varia in dimensioni in funzione della ampiezza dei lotti e si configurano con massimo di un piano fuori terra.

All'interno dei lotti possono trovarsi anche corpi di servizio, quali ad esempio pergolati ad uso posto auto.

Nell'ambito R il fabbricato e gli ombrari sono vincolati all'area rappresentata con la sigla D6 nella Tavola n.9.

Art. 12 - Definizione delle categorie di intervento ammesse

A seguito dell'attuazione del piano, gli edifici residenziali apparterranno alla classe B2 ai sensi dell'art.12 del R.U. vigente, mentre l'edificio dell'attività florovivaistica apparterrà alla classe D6 ai sensi dell'art.13 del R.U. Le aree residuali saranno invece classificate ai sensi dell'art. 16 del R.U., I3 come da Tavola n. 2 del R.U. vigente.

Le tipologie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente sono quelle definite dalla LRT 65/2014 artt. 134, 135, 136 e 137, in particolare:

- Interventi di **manutenzione ordinaria** che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere gli impianti tecnologici esistenti.
- Interventi di **manutenzione straordinaria**, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche della destinazione d'uso e che non creino aumenti di superficie utile.
- Interventi di **restauro e di risanamento conservativo**, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.
- Interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento o recupero di superficie utile, tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- Interventi di ristrutturazione urbanistica, limitatamente al seguente intervento: demolizione totale dei

manufatti presenti nell'area in proprietà e la loro ricostruzione secondo le prescrizioni contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione.

Tutti gli interventi edilizi dovranno comunque essere attuati nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione.

Art. 13 - Caratteristiche costruttive

Le sagome edilizie ed i caratteri architettonici dei fabbricati residenziali, così come la localizzazione ed il dimensionamento delle superfici destinate a verde privato, viabilità privata e parcheggi privati all'interno dell'area residenziale, **costituiscono parametri prescrittivi per la redazione del progetto e l'attuazione del Piano.**

Gli interventi di cui all'art.12 devono essere attuati con materiali e tecniche costruttive tali da armonizzarsi nel contesto tipico dell'edilizia dell'area di Punta Ala.

Gli interventi suddetti dovranno comunque assicurare il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente, anche in accordo con le linee guida per l'edilizia sostenibile di cui all'art.219 della L.R.T. n°65/2014.

Strutture verticali

Sono ammessi i seguenti tipi di strutture portanti:

- telaio in cemento armato, acciaio o legno;
- muratura portante;
- strutture miste.

Coperture

Sono ammesse le seguenti tipologie:

- coperture di tipo tradizionale a falda o padiglione con manto di copertura in laterizio, in pietra o di metallo;
- gronda e pluviali dovranno essere in rame o lamiera zincata verniciata. È esclusa la plastica;
- tetto a copertura piana;
- tetto rovescio, giardino pensile;
- **h max nel colmo: 550 cm (ambito E) e 350 cm (ambito R).**

Pareti perimetrali esterne

Sono ammesse:

- murature in laterizio normale o alleggerito.

Al fine di ridurre i consumi energetici è ammessa la realizzazione fino a 25cm di isolamento, oltre i 30cm dello spessore murario senza incidere sui parametri urbanistici, quali SUL e Volume.

Materiali di finitura

I materiali di finitura che possono essere utilizzati per i tamponamenti esterni sono i seguenti;

- intonaco di tipo civile anche coibente;
- tinteggiature con intonaci colorati in pasta;
- pittura a calce;
- pietra;

Infissi

I materiali per gli infissi ammessi sono:

- legno;
- alluminio;
- alluminio e legno;
- pvc.

Sistemazioni esterne

Le pavimentazioni esterne sono ammesse con pietra naturale; con elementi autobloccanti o con ghiaia. Le sistemazioni a verde con area a seminato e vegetazione autoctona.

Colori e tinteggiature

Il progetto architettonico dovrà essere accompagnato da campioni delle tinte e dei materiali o, in alternativa, la loro descrizione dettagliata con riferimento al catalogo cromatico prescelto.

Recinzione esterna

Le recinzioni esterne potranno essere realizzate:

- nell'ambito E, con pali e traversi in legno con rete metallica interposta.
- nell'ambito R, con pali metallici (anche con cordolo di fondazione emergente dal terreno per max 10cm) e rete metallica a maglia sciolta di colore verde;

Al fine di ridurre l'impatto derivato dalla linearità delle recinzioni si prescrive di sistemare lungo le barriere piante autoctone, come indicato nella Tavola n.14.

L'altezza massima della recinzione non può superare 2,00mt.

Pertinenza esterna (posto auto)

La copertura dovrà essere permeabile a capanna a falda unica. L'altezza massima prevista è di 2,50m.

Serre ed Ombrari (solo ambito R)

È ammessa la sola trasformazione in serra del patio/ombrario previsto nell'edificio sede dell'azienda florovivaistica.

È ammessa inoltre l'installazione di ombrari secondo la planimetria rappresentata nella Tavola n.10.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 14 - Opere di fognatura

In relazione a:

- nuovi condotti fognari;
- eventuali interventi ai condotti fognari esistenti ed alle strutture accessorie (fognoli di collegamento tra caditoie stradali e fognature stradali, griglie e pozzetti sottostanti);

dovranno essere richieste le relative prescrizioni attuative ai competenti Uffici dell'Acquedotto del Fiora S.p.A.

Tali prescrizioni riguarderanno le varie tipologie da adottarsi sia a livello di dimensionamento che di materiale.

A tale Società dovranno inoltre essere trasmesse le Istanze per la realizzazione dei fognoli privati di allacciamento alle fognature comunali.

Art. 15 - Opere stradali e parcheggi pubblici

Tali opere presentano una casistica molto ampia, non sempre facilmente inquadrabile, considerato che spesso volte si innestano su un tessuto già urbanizzato.

In questa sede si riportano pertanto gli standard dimensionali più comuni da adottarsi per le nuove opere pubbliche di urbanizzazione primaria, che comunque risulteranno meglio precisati nei documenti progettuali:

- carreggiata: larghezza 3,00 - 5,00 m;
- banchine stradali: larghezze variabili;
- parcheggio a accorpato a pettine:
 - stalli di sosta "auto" = profondità 4,80 m x larghezza 2,40 m;
 - stalli di sosta "accessibili" = profondità 4,80 m x larghezza min. 3,20 m;
 - accesso dalla viabilità pubblica = larghezza 5,00 m
 - corsia di scorrimento/percorsi interni di collegamento = larghezza minima 3,00 m

La struttura della carreggiata stradale e nelle zone di carreggiata eventualmente interessate da interventi, sarà così composta (tutti gli spessori si riferiscono a materiale già compresso):

- fondazione in misto granulometrico di fiume o di cava calcarea dello spessore minimo di cm 35;
- strato di base in conglomerato bituminoso 0/30 dello spessore di cm 8;

- strato di collegamento in conglomerato bituminoso 0/20 (binder) dello spessore di cm 4;
- tappeto d'usura in conglomerato bituminoso 0/10 dello spessore minimo di cm 3.

La struttura della pavimentazione dei parcheggi invece, poiché dovrà avere un trattamento del sottofondo che garantisca la permeabilità e si armonizzi con il contesto naturale, sarà di tipo autobloccante e realizzata applicando un sistema di elementi posati a secco su letto di sabbia e sigillati a secco con sabbia fine essiccata. Tale soluzione può essere impiegata anche per la realizzazione delle carreggiate.

Il riempimento degli scavi, eventualmente realizzati per la posa in opera di condotti fognari, tubazioni ecc. andrà eseguito con misto granulometrico di fiume o di cava calcarea da compattarsi a strati successivi di altezza non superiore a cm. 30.

Gli spazi di sosta riservati ai disabili dovranno presentare sovrastruttura bituminosa.

La struttura stradale, in corrispondenza dell'insediamento dei nuovi condotti di fognatura (fognoli di collegamento tra le caditoie stradali e la fognatura) dovrà essere ricostruita in conformità a quanto disposto dal relativo "Disciplinare per interventi che interessano il suolo pubblico comunale".

Art. 16 - Impianto di illuminazione

Nei casi in cui sono previste nuove opere relative alla "illuminazione pubblica", i soggetti interessati (titolare del Permesso di Costruire, direttore dei lavori, impresa ecc.) dovranno richiedere le relative prescrizioni esecutive alla Amministrazione Comunale.

Art. 17 - Aree a verde pubblico

In relazione alle aree a verde pubblico, le previsioni progettuali, potranno presentare sistemazioni a verde quale corredo stradale, con presenza o meno di essenze arboree.

AREE A VERDE E MODALITA' DI RIQUALIFICAZIONE

Art. 18 – Gestione e riqualificazione delle aree a verde

Tutti gli interventi finalizzati alla realizzazione del Piano non dovranno comportare l'abbattimento di alcuna alberatura.

Per ciascun ambito del Piano (E e R) è obbligatoria la riqualificazione delle rispettive aree verdi secondo le indicazioni della Tavola n.14.

All'interno di tutta la superficie interessata del Piano sarà inoltre vietato l'abbattimento di alberature, salvo casi di pericolo per l'incolumità pubblica e di fitopatologie insanabili.