

Al.	03	DATA	14/04/2018	
PIANO ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART.107 DELLA L.R. 65/2014				
Norme Tecniche di Attuazione				
Località La Molletta, Punta Ala - Castiglione della Pescaia				
Progetto:				
Committenti: Rondinaia s.r.l. 02407860390 Mor Christine MROCRS58B44Z103K Gardens s.r.l. 00914430491				

Sommario

DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1 - Ambito di applicazione	3
PROCEDURE DI ATTUAZIONE.....	4
Art. 2 - Strumenti di attuazione degli interventi	4
Art. 3 - Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.....	4
NORME DI CARATTERE GENERALE.....	5
Art.4 - Le Invarianti.....	5
Art. 5 - Le varianti	5
ELEMENTI NORMATIVI DEGLI INTERVENTI E DEFINIZIONI URBANISTICHE	6
Art. 6 – Indici edilizio urbanistici.....	6
Art. 7 – Parametri edilizi, distanze ed altezze	6
Art. 8 - Destinazioni d'uso	7
Art. 9 - Volumi tecnici.....	7
Art. 10 – Pertinenze esterne e posti auto.	7
TIPOLOGIE EDILIZIE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CATEGORIE DI INTERVENTO.....	8
Art. 11 - Tipologie edilizie ammesse dal presente piano.....	8
Art. 12 - Definizione delle categorie di intervento ammesse	8
Art. 13 - Caratteristiche costruttive	9
OPERE DI URBANIZZAZIONE	12
Art. 14 - Opere di fognatura	12
Art. 15 - Opere stradali e parcheggi pubblici	12
Art. 16 - Impianto di illuminazione	13
Art. 17 - Aree a verde pubblico	13
AREE A VERDE E MODALITA' DI RIQUALIFICAZIONE.....	14
Art. 18 – Gestione e riqualificazione delle aree a verde.....	14

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.

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	//	//

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:

AMBITO E: residenziale a/1

AMBITO R: 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.

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.

Castiglione della Pescaia 14/04/2018

Arch. Michele Viti