

# COMUNE DI PONSACCO

Piano Attuativo – PA 11

Ubicazione: Via Buozzi

Proprietà:

- F.Ili Testi e Dolfi s.n.c.
- R.M. Immobiliare s.r.l.
- Soc nome collettivo Parri & C.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

N.T.A.

*Il Progettista*  
*Arch. Luciano Dovico*

### **Art. 1 Validita' del Piano Attuativo**

In conformita' all'art. 68 della LRT n. 01/2005, il presente piano ha validita' 10 anni: entro tale termine dovranno attuarsi previa stipula di apposita Convenzione Urbanistica, tutte le previsioni di opere, aree ed impianti di interesse pubblico. Individuate sugli elaborati costruttivi del piano in oggetto. Rimane invece in vigore a tempo indeterminato la disciplina urbanistica ed edilizia prevista nelle presenti norme. Che regola e quantifica la edificazione dei singoli lotti.

### **Art. 2 Destinazione:**

Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenziale, uffici privati, studi medici, destinazioni assimilabili.

### **Art. 3 Modalità di intervento:**

Il Piano Attuativo verrà realizzato nel rispetto della convenzione pubblica di lottizzazione e dietro rilascio di permessi di costruire.

### **Art. 4 Tipologia Edilizia**

Edifici di tipo unifamiliare o plurifamiliare sia indipendenti che in condominio. Per cio' che attiene la tipologia costruttiva, i fabbricati potranno essere realizzati in muratura portante o con struttura in cemento armato purché in quest'ultima circostanza, non siano lasciati a vista gli elementi strutturali in C.A. E' ammessa la connotazione della tipologia edilizia con l'inserimento di portici, logge e simili, balconi e terrazzi. Sono ammessi terrazzi a tasca.

### **Art. 5 Edificabilità dei lotti:**

La verifica dei parametri urbanistici è effettuata nel rispetto dei limiti fissati nella scheda del comparto PA11:

- Superficie territoriale: mq 3025
- Superficie a standards: 30% della St: mq 907,50
- Superficie fondiaria: mq 2117,50
- Indice fondiario: 08 mc/mq
- Volume massimo: mc 1694

- Superficie extracomparto: mq 167 in cessione
- Altezza massima: mt. 7,50
- Rapporto di copertura massimo: 30%
- Distanza dalle strade: mt. 7,50
- Distanza dai confini: mt. 5,00 o in aderenza ( fatti salvi eventuali e diversi accordi intercorsi tra i confinanti come stabilito dall'art. 60, c. 5 del Regolamento edilizio comunale)Anche l'edificazione sul confine sarà ammissibile esclusivamente previo preventivo accordo tra i confinanti.
- Distanza minima dalla strada privata di accesso ai lotti mt 3,00;
- Distanza dai fabbricati: mt 10,00 o in aderenza
- Distanza dal verde e parcheggi: mt. 5,00

#### Parametri urbanistici sui singoli lotti.

	Area	Volume	Sul	Sc	If	Rc
- LOTTO 1	450,00mq	420,00mc	141,00mq	175,00mq	0,93	39%
- LOTTO 2	747,00mq	660,00mc	220,00mq	245,00mq	0,88	33%
- LOTTO 3	699,50mq	614,00mc	204,00mq	215,25mq	0,88	31%

#### Art. 6 Modifica dei Lotti

- Ad ogni singolo lotto di terreno è stata attribuita una potenzialità edificatoria in termini di Volume (indice di fabbricabilità fondiario), SUL e superficie coperta, nel rispetto dei parametri urbanistici disposti nella scheda norma PA11 ed allegata alle NTA di RU. Complessivamente la superficie fondiaria individuata nella Scheda Norma e' composta dal presente piano in n. 3 lotti indicizzati ed una strada privata di accesso priva di potenzialità edificatoria.
- è consentita la traslazione di una percentuale di tali indici da un lotto all'altro il tutto nel limite massimo del 20% di SUL e 20 % di Volume.
- La superficie dei singoli lotti può essere modificata nel limite del 20%
- All'interno dei lotti l'individuazione dei fabbricati è puramente indicativa per forma, dimensioni e numero di u.i.; è consentita la realizzazione di edifici mono e plurifamiliari ( indipendenti o in condominio) anche attraverso l'accorpamento dei lotti, senza limite del numero di unità.

#### **Art. 7 distanze dai confini e accessi:**

- la distanza tra i fabbricati e l'area di accesso a comune non può essere inferiore a mt. 3,00;
- la distanza minima dai confini è mt. 5,00 ( fatti salvi eventuali e diversi accordi intercorsi tra i confinanti come stabilito dall'art. 60 c.5 del Regolamento Edilizio comunale);
- la distanza con la strada privata di accesso mt. 3,00;
- la distanza minima tra fabbricati è mt. 10,00 ;
- è ammessa la costruzione in aderenza sui confini, interni ed esterni, dei singoli lotti mediante la realizzazione di fabbricati in aderenza o collegati da elementi architettonici tipo tettoie, porticati, pergolati, loggiati ecc..

L'individuazione delle aree da edificare non è vincolante in quanto:

- per i confini esterni al comparto possono essere stipulati diversi accordi con i confinanti per l'edificazione sul confine o a minor distanza, sempre nel rispetto della distanza tra fabbricati.
- all'interno dei lotti, in fase progettuale, tale area individuata può essere variata sia in seguito alla eventuale modifica della sagoma dei lotti, sia per la posizione del fabbricato a distanza inferiore dal confine interno del lotto.
- I parametri sopra individuati (ivi compresa la distanza minima dalla strada di accesso privata) sono da intendersi prescrittivi anche per eventuali e successivi interventi di ampliamenti ai fabbricati ( sopraelevazioni, ampliamenti volumetrici, ampliamenti di superficie coperta e qualsiasi modifica alla sagoma); con tutto ciò che ne consegue in termini di costituzione di diritti di distanze e vedute.
- Gli accessi ai lotti individuati sugli elaborati grafici sono indicativi e suscettibili di modifica in base alle scelte progettuali nel rispetto delle presenti norme per numero, dimensione e posizione.
- I numeri civici indicati sono puramente indicativi, rispecchiando la presente proposta e sono suscettibili di modifica in base alle scelte progettuali nel rispetto delle presenti norme.

#### **Art. 8 Sistemazione esterne e finitura degli edifici**

L'accesso e gli spazi di manovra del parcheggio pubblico devono essere realizzati in asfalto, mentre gli stalli e i marciapiedi pubblici potranno essere pavimentati con

autobloccanti e/o mattonelle in asfalto.

Gli spazi a verde ai lati del parcheggio dovranno essere sistemati con tappeto erboso e con piantumazione di essenze arboree; al fianco dei posti auto dovranno essere previsti alberi di non alto fusto, atti a consentire un adeguato ombreggiamento. Sul lato strada potranno essere piantumati arbusti ornamentali tipo lavanda o altri, ma tali da non ostacolare la visuale per i mezzi in entrata ed uscita dal comparto. La zona a verde piu' interna rispetto al parcheggio dovra' essere piantumata con piante autoctone di medio e/o alto fusto.

L'illuminazione pubblica dovrà essere realizzata con l'installazione di due lampioni sul fronte strada, con palo di altezza 4 metri e con cono ottico di tipo omni-direzionale e con lampade a risparmio energetico.

Le recinzioni dello spazio privato a fronte del parcheggio dovranno presentare una soluzione architettonica simile alle recinzioni confinanti esistenti ovvero: muretti in blocchi a vista ( del tipo Split-Bloc Paver o simili) e copertina in cotto , di altezza cm.140 misurata dal marciapiede pubblico prospiciente il parcheggio ; con cancelli realizzati in ferro zincato .

Le altre recinzioni interne, compreso il confine con la zona a verde, dovranno essere realizzate in blocchi o in alternativa rete su pali con schermatura con siepi sempreverdi e comunque sempre con altezza compresa entro m. 1,40.

L'eventuale chiusura dell'accesso dalla strada privata potrà essere realizzata con sbarra posta in prossimità dell'accesso stesso.

La finitura delle pareti esterne degli edifici dovranno essere realizzate in intonaco civile tinteggiato con colori neutri tipici delle nostre zone, fatte salve soluzioni progettuali /architettoniche di porzioni in pietra e/o mattoni da lasciare a faccia vista. E' comunque sempre ammesso arricchire le facciate di apparati decorativi in rilievo ( zoccolature, cornici, listature ecc..) e rivestire o realizzare con pietra o laterizi faccia-vista i vari elementi architettonici che connotano la costruzione, quali: pilastri, arcate, portici, logge, scale, canne fumaria ecc.. oltre che gli anzidetti apparati decorativi.

Le finestre e porte-finestre dovranno essere realizzate in legno o simili e/o pvc finitura legno, dotate di doppi vetri e le persiane alla toscana saranno in legno naturale o alluminio verniciato colore verde.

Il manto di copertura dei tetti dovrà essere realizzato in tegole Portoghesi o alla toscana con embrici e coppi .

Inoltre: - le scossaline, gronde e pluviali saranno in rame;

- ringhiere, cancelli e simili, dovranno essere in ferro zincato e verniciati a disegno semplice e tipo tradizionale.

Tutti i fabbricati lotti dovranno presentare coerenza negli elementi decorativi e rispettare la tipologia dei fabbricati esistenti nella zona.

#### **Art. 9 Norma di rinvio**

Per tutto ciò che non è previsto nelle presenti NTA si rimanda al R.E. Ed alle NTA di R.U.

Ponsacco 08.11.2013

Il Progettista  
Arch. Dovico Luciano