

PONSACCO PIANO DI LOTTIZZAZIONE Pa10



Studio Arch. BRACCI via Borsellino 4 Ponsacco 0587732741
Studio Arch. SORDI&CHIARUGI via Bagnaia 7/a Ponsacco 0587731149
Studio Geom. BENDINELLI&CAROTI v.le Rimembranza 13 Ponsacco 0587731755

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
AGGIORNAMENTO gennaio 2014

Art.1) FINALITA'

Le presenti norme, hanno lo scopo di regolare la disciplina degli interventi per l'attuazione del P.d.L. "Borgo Sommicchieri" (PA10)

Art.2) VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO

A norma dell'art. 68 della Legge Regionale n. 1/2005, tenuto conto anche della estensione del PA, la validità per l'attuazione della lottizzazione è fissata in dieci anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione.

Art. 3) VERIFICHE-PARAMETRI URBANISTICI

Le verifiche devono positivamente rispondere alle prescrizioni del documento di **valutazione ambientale**, al contenuto della scheda norma variata del PA e alle presenti norme tecniche di attuazione.

scheda norma –variata- del PA

-	Superficie territoriale:	mq	56.787,00	
-	Superficie fondaria max:	mq	25.554,00	
-	Sup. cabina Enel	mq	49,00	
-	Superficie aree da cedere	mq	30.992,00	(compreso area per cabina enel)
-	verde di filtro ambientale	mq	241,00	(privato ineditabile)
-	Volume max. residenziale:	mc	42.452,95	
-	Volume max amm. comm.le /servizi	mc	10.613,00	
-	Volume max in progetto comm /servizi	mc	4.423,00	
-	SUL totale progetto	mq	15.626,00	
-	SUL RESIDENZIALE progetto	mq	14.151,00	
-	SUL COMM/SERVIZI progetto	mq	1.475,00	
-	I. t max ammissibile	mc/mq	0,93447	
-	I.f lotti residenziali	mc/mq	1,8	
-	I.f lotto 1 quota residenziale	mc/mq	1,2311	
-	I.f lotto 1 quota comm.le/servizi	mc/mq	0,7100	
-	N° ab equivalenti:	n.	272	
-	Rapporto di copertura max:		35%	
-	h. max	ml	13,50	
-	Distanza min dai fili stradali:	vedasi allineamenti indicati in tav 7		
-	Distanza minima dai confini di proprietà:	ml.	5,00	

- Tipologie insediative:

residenziali uni-pluri-familiare o misti in linea

commerciali e/o servizi multipiano con eccezione per la caserma

Art. 4) ELABORATI DEL PdL

Il PdL è composto dai seguenti elaborati:

1. TAV 1 - CATASTALE PS E RU
2. TAV 1 Bis –PIANO PARCELLARE
3. TAV 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
4. TAV 3 - RILIEVO STRUMENTALE
5. TAV 4 - IDEOGRAMMI
6. TAV 5 - PLANIMETRIA TABELLA URBANISTICA LOTTI
7. TAV 5 Bis PLANIMETRIA AREE PUBBLICHE –SISTEMAZIONI A VERDE
8. TAV 6 - PLANIMETRIA GENERALE
9. TAV 7 - PLANIMETRIA DETTAGLIATA –TABELLA URBANISTICA
10. TAV 8 - RICOMPOSIZIONE FONDIARIA E PEREQUAZIONE
11. TAV 9 – PLANIMETRIE DEGLI IMPIANTI
12. TAV 10- SEZIONI STRADALI
13. RELAZIONE TECNICA
14. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
15. ALLEGATO A - ALLE NTA
16. RELAZIONE VALUTAZIONE AMBIENTALE
17. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO ED ELENCO PREZZI
18. RELAZIONE PER STRALCI E BUSINESS – PLAN
19. RELAZIONE GEOLOGICA
20. RELAZIONE IDRAULICA
21. RELAZIONE VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO

Art. 5) DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni ammesse sono: residenza, commercio, uffici, servizi in genere escluse le attività rumorose e/o malsane.

Art. 6) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE IN ZONA SISMICA

E' prescritto il rispetto delle norme per la costruzione in zone sismiche così come definite dalla Legge n.64/74 e D.M. 24/01/86, nonché l'adempimento dei disposti della L.R. n. 88/82.

Art. 7) CONTENUTI URBANISTICI DEL PdL

Il PdL risponde ai seguenti parametri urbanistici:

Superficie Territoriale:	mq 56.787,00
Superficie Fondiaria:	mq 25.554,00
Superficie Utile max amm.	mq 17.689,00
Superficie Utile di progetto	mq 15.626,00
Superficie Coperta 35%	mq 8.943,90
Superficie a strade:	mq 17.800,00
Superficie a verde pubblico:	mq 7.808,00
Superficie a parcheggio:	mq 4.058,00
Superficie area caserma	mq 1.277,00
Superficie per cabina Enel	mq 49,00

<u>totale aree a standards</u> mq 13.143,00

<u>totale aree da cedere</u> compreso area enel mq 30.992,00
--

H max: mt 13,50 (max 4 piani fuori terra)

Numero di alloggi max: n. 162

Numero di abitanti insediabili: n. 272

Tali parametri sono specificati in dettaglio nella TAV n. 7 del PdL

In relazione ai parametri quantitativi e alle scelte progettuali il Piano di Lottizzazione prevede che:

- a.** l'area riservata alla caserma dei carabinieri, quale servizio d'interesse pubblico/generale, sia individuata come standard;
- b.** le dotazioni dei servizi a rete, le finiture, la geometria della viabilità di scorrimento ovest (carreggiata e pertinenze) risponda dimensionalmente alla geometria della strada, di cui costituisce prolungamento, Caduti di Nassirya

Art. 8) STRALCI FUNZIONALI

Data l'estensione è prevista una realizzazione del PA10 in uno o più stralci funzionali (max. 4), ciò al fine di permettere una maggiore rispondenza al mercato immobiliare. Salve le modalità e le garanzie indicate dalla convenzione, le opere di urbanizzazione saranno realizzate funzionalmente ad ogni singolo stralcio, comunque con l'edificazione dei lotti.

Vedi relazione specifica allegata all'istanza.

Art.9). STRUMENTI ATTUAZIONE

Gli interventi di nuova costruzione previsti potranno essere realizzati mediante presentazione di “ *Permesso a costruire*” anche con interventi singoli con le modalità stabilite dal Titolo VI della legge regionale n.1 /2005 e/o successive modifiche ed integrazioni.

Gli **interventi edilizi minimi**, realizzabili anche in tempi diversi nell’ambito temporale di validità del Piano, sono riferiti ai singoli lotti compresi nei comparti definiti dagli stralci funzionali:

- comparto A - lotto 1 - Intervento costruzione fabbricati per max mc 12.092,75
- lotto 2 - Intervento costruzione fabbricati per max mc 2.206,80
- lotto 3 - Intervento costruzione fabbricati per max mc 2.273,40
- lotto 4 - Intervento costruzione fabbricati per max mc 2.442,60
- lotto 5 - Intervento costruzione fabbricati per max mc 1.546,20
- lotto 6 - Intervento costruzione fabbricati per max mc 1.398,60
- lotto 7 - Intervento costruzione fabbricati per max mc 1.488,60
- lotto 8 - Intervento costruzione fabbricati per max mc 1.242,00
- lotto 9 - Intervento costruzione fabbricati per max mc 1.022,40
- lotto 10- Intervento costruzione fabbricati per max mc 984,60
- lotto 11- Intervento costruzione fabbricati per max mc 1.341,00
- lotto 12 - Intervento costruzione fabbricati per max mc 1.387,80
- lotto 13 - Intervento costruzione fabbricati per max mc 991,80
- lotto 14 - Intervento costruzione fabbricati per max mc 2.091,60
- lotto 15 - Intervento costruzione fabbricati per max mc 1.288,80
- lotto 16 - Intervento costruzione fabbricati per max mc 1.582,20
- lotto 17 - Intervento costruzione fabbricati per max mc 1.533,60
- lotto 18 - Intervento costruzione fabbricati per max mc 1.110,60
- lotto 19 - Intervento costruzione fabbricati per max mc 1.098,00
- lotto 20 - Intervento costruzione fabbricati per max mc 999,00
- lotto 21 - Intervento costruzione fabbricati per max mc 1.107,00
- lotto 22 - Intervento costruzione fabbricati per max mc 1.609,20
- lotto 23 - Intervento costruzione fabbricati per max mc 1.080,00
- lotto 24 - Intervento costruzione fabbricati per max mc 1.002,60
- lotto 25 - Intervento costruzione fabbricati per max mc 1.954,80

Rispondendo alle necessità operative del mercato immobiliare e/o alle esigenze abitative tese alla realizzazione di fabbricati plurifamiliari che garantiscano ottimizzazione dei costi e delle prestazioni energetiche, è prevista la possibilità di aggregazione fra lotti fino alla totale fusione per singolo comparto (comparto B-C-D-E)

Art. 10) COMPONENTI E TECNOLOGIE

I componenti e le tecnologie da utilizzare nella costruzione degli edifici del PdL dovranno rispondere alle *prescrizioni* (di seguito elencate) tali da rendere unitaria l'immagine dell'intervento urbanistico e ciò indipendentemente dalla tipologia edilizia prescelta fra quelle ammesse.

Per tutte le tipologie vi è facoltà di scelta tra i seguenti sistemi strutturali: c.a., muratura portante, acciaio, legno strutturale.

In componenti degli edifici oggetto di prescrizioni sono così individuati:

- tetti
- finiture esterne (paramenti, camminamenti, corsie meccanizzate)
- rivestimenti esterni degli edifici
- infissi e/o persiane
- pluviali e lamierati
- recinzioni

I suddetti componenti e gli spazi pubblici: piazza, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, aree a verde, dovranno essere uniformati alle Prescrizioni allegato "A" delle norme tecniche.

Art. 11) VARIANTI

Con riferimento alla planimetria generale di suddivisione del comparto **PA10** in lotti, il PdL definisce le caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici, l'impianto viario nelle due differenziazioni tra percorsi meccanizzati e pedonali, l'individuazione degli spazi destinati al soddisfacimento degli standards urbanistici pubblici.

Le indicazioni del PdL sono vincolanti per quanto riguarda:

1. l'assetto generale dell'impianto viario, nelle sue differenziazioni tra percorso pubblico (meccanizzato, pedonale e ciclabile) e privato (strade di distribuzione interne ai lotti) e dei percorsi pedonali afferenti;
2. il volume dei singoli edifici previsti rispetto al lotto di appartenenza;
3. l'assetto generale delle aree di uso pubblico;
4. la destinazione d'uso;
5. il numero delle unità abitative nella misura massima di n°162

Mentre possono costituire varianti in corso d'opera:

6. l'eventuale costruzione su lotti aggregati

7. l'aspetto distributivo degli edifici
8. il tipo di materiale usato sull'esterno;
9. il taglio delle aperture che dovranno però risultare frutto di uno studio unificante per tutto l'insediamento e comunque inserite in modo unitario per ogni lotto edificato;
10. i lotti edificabili potranno essere frazionati al loro interno per adeguarsi alle varie tipologie edilizie, rimanendo il n° complessivo delle u.i. da realizzare;
11. la posizione e la conformazione planimetrica individuata sul lotto è indicativa e i fabbricati, fermo restando il rispetto degli indici e dei confini di proprietà, potranno avere una diversa conformazione planivolumetrica.

Art. 12) NORME SPECIALI

12.1 In riferimento alla relazione di verifica degli effetti ambientali, si rende necessario imporre come misura di riferimento dello spiccato dei marciapiedi dei singoli lotti previsti in progetto, l'eventuale quota prescritta dagli atti di relazione geologica e/o idraulica.

12.2 Nell'ambito dell'area definita come Sub Comparto B, è stata individuata, all'interno della fascia di rispetto di 20 metri dalla carreggiata della strada di scorrimento, un'area da vincolare con vincolo da registrare nei pubblici registri.

Su tale area non sono ammessi interventi di costruzione che si configurano come volumi urbanistici.

Su tale area sono ammessi tutti quegli interventi compatibili con la normativa vigente e con quanto previsto dall'art. 6 del Regolamento del Verde

12.3 Per l'elemento classificato come invariante strutturale e relativo alla traccia di centuriazione romana - Decumanus D7- così come previsto nell'art. 45 comma 2 lettera g) si prevede il mantenimento del segno della centuria.

Nel rispetto della normativa vigente, le modalità per la tutela del segno, verranno più dettagliatamente descritte in sede di progettazione esecutiva allegata all'istanza di permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art. 12) NORME FINALI

Per quanto non espressamente specificato nel PdL, in merito alle norme di carattere igienico-funzionale, si fa riferimento alle norme regolamentari regionali e nazionali che disciplinano la materia.

Ponsacco, gennaio 2014

I PROGETTISTI