



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di PISA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE “DELLA ROBBIA” – SCHEDA PA15 Via della Robbia

*Piano attuativo e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico
Scheda Norma "PA15"*

Proprietari richiedenti:

Sig.ri Eredi di Ferretti Luigi, Ferretti Maria Grazia, Ferretti Gabriella, Eredi di Boni Paolo, Cioni Claudio, Casciola Erminia, Preti Vera, Vannozzi Alessandro e Vannozzi Silvia, D'Agnesse Giovanni e Macchi Gemma

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE



Febbraio 2013

Art. 1 Finalità e scopi

Le presenti norme hanno lo scopo di definire la disciplina degli interventi per l'attuazione del piano di lottizzazione convenzionato **in variante al Regolamento Urbanistico vigente** riguardante l'area sita all'interno di **Via della Robbia**.

In base al vigente strumento urbanistico la zona è disciplinata da apposita scheda norma (PA15), e disciplinata dall'art. 22 quale "*Aree di espansione in corso di attuazione e di nuovo impianto (assimilabile alle zone C di cui al D.M. 1444/68)*"- e dall'art. 24.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

. Il piano viene proposto **in variante al Regolamento Urbanistico**, al fine di apportare lievi modifiche sia per quanto concerne la perimetrazione e la conformazione urbanistica complessiva prevista nella scheda norma del comparto e per consentire un incremento dei parametri edificatori passando da $I_f = 1,4$ mc/mq attuale a $I_f = 1,6$ mc/mq previsto nel progetto ed incrementando la SUL complessiva attuale di circa mq.600, il tutto distribuito in modo equilibrato sui lotti delle varie proprietà.

La proposta unitaria dell'intero comparto edificatorio consentirebbe di realizzare, *di comune accordo tra tutti i proprietari*, le opere di urbanizzazione ivi previste e la nuova viabilità, fino a collegarla alle viabilità esistenti realizzando in questo modo un reticolo coerente con gli assetti urbanistici già consolidati.

Art. 2 Procedure d'intervento

L'intervento si attua attraverso l'allegato Piano di Lottizzazione Convenzionato, *ai sensi della Legge 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni*, e dell'art.22 e seguenti della Legge Regionale n.1 /2005, previo rilascio del **Permesso di Costruire** ai sensi degli art. 17 e 18 della L.R. 1/05 e succ..

Art. 3 Elaborati del Piano di Lottizzazione

Il Piano di Lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

1. *Relazione tecnico-illustrativa*
2. *Norme tecniche di attuazione*
3. *Documentazione catastale*
4. *Relazione geologica e geotecnica*
5. *Documentazione fotografica*
6. *Tavola n.1 Estratti, Rilievo, Piano quotato e Tabelle Urbanistiche, Piano Particellare*
7. *Tavola n.2 Aree a standard e Tabelle Urbanistiche*
8. *Tavola n.3 Planimetria Generale e Tabelle*
9. *Tavola n.4 Planivolumetrico*
10. *Tavola n.5 Verifica L.13/89*
11. *Tavola n.6 Segnaletica orizzontale e verticale*
12. *Tavola n.7 Sistemazione area a Verde Pubblico*
13. *Tavola n.8 Sezioni Ambientali e particolari sistemazione aree private*
14. *Tavola n.9 Aree da cedere*

Progetto opere di urbanizzazione primaria

15. *Relazione tecnico illustrativa*
16. *Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria*
17. *Pareri Enti gestori*
18. *Tavola n.10 Rete Fognatura Bianca*
19. *Tavola n.11 Rete Fognatura Nera*
20. *Tavola n.12 Rete Acquedotto*
21. *Tavola n.13 Rete Telecom*
22. *Tavola n.14 Rete metano*
23. *Tavola n.15 Rete Enel*
24. *Tavola n.16 Rete Illuminazione Pubblica*
25. *Tavola n.17 Sezione stradale tipo*
26. *Tavola n.18 Inquadramento Paesaggistico*

27. *Schema di convenzione*

Art. 4 Elementi in variante al Regolamento Urbanistico: nuova perimetrazione

Il presente piano attua una lieve modifica alla perimetrazione del comparto come indicato nei grafici, ovvero include nel perimetro del comparto una piccola porzione sempre di proprietà dei lottizzanti che verrà ceduta per ampliamento della Via della Robbia.

Art. 5 Elementi in variante al Regolamento Urbanistico: nuovi indici

Il presente piano propone un lieve incremento dell'indice fondiario che passa da $I_f = 1,4$ mc/mq attuale a $I_f = 1,6$ mc/mq previsto nel progetto ed incrementa la SUL complessiva attuale di circa mq.600; la redistribuzione all'interno del comparto avviene come riportato nei grafici in modo equo tra i vari lotti edificatori ritenendo che il comparto nella sua totalità possa utilizzare in positivo la volumetria aggiuntiva senza sovraccarichi ambientali o di infrastrutture ma migliorando le soluzioni urbanistiche sui lotti.

Art. 6 Elementi in variante al Regolamento Urbanistico: nuova organizzazione planimetrica delle aree a standard

Il presente piano prevede un nuovo assetto planimetrico sia per quanto concerne le infrastrutture, già previste nella planimetria allegata alla scheda norma PA15, sia per quanto concerne la dislocazione dei lotti edificabili.

Tutto ciò si è reso necessario al fine di rendere maggiormente fruibile l'intera area nel rispetto delle realtà già presenti.

Art. 7 Stralcio Normativa del Regolamento Urbanistico – Scheda Norma PA15 –

Scheda Norma	Vigente	Variante
superficie territoriale (St)	mq 8.139,00	mq 8.350,00
superficie a Standard (50%)	mq 4.070,00	mq 4.175,00
superficie fondiaria (Sf)	mq 4.070,00	mq 4.175,00
It	0,7 mc/mq	0,8 mc/mq
If	1,4 mc/mq	1,6 mc/mq
altezza massima consentita	ml. 10,00	ml. 10,00
rapporto di copertura	max 30%	max 30%
distanza dalle strade pubbliche	ml. 7,50	ml. 7,50
SUL massima consentita	mq. 1.899,00	mq. 2.227,00
volume massimo edificabile	mc 5.697,00	mc 6.680,00

Parametri dimensionali derivanti dalla redazione del piano di lottizzazione:

superficie territoriale (St)	mq 8.350,00
superficie a Standard (50%)	mq 4.177,83
superficie fondiaria (Sf)	mq 4.172,17
It	0,8 mc/mq
If	1,6 mc/mq
altezza massima consentita	ml. 10,00
rapporto di copertura max 30%	mq 1.251,65
distanza dalle strade pubbliche	ml. 7,50
SUL massima consentita	mq. 2.225,16
volume massimo edificabile	mc 6.675,47

Rimangono inalterate le seguenti prescrizioni:

- destinazione d'uso e tipologia d'intervento: destinazione residenziale con edifici da monofamiliari a plurifamiliari in base ai progetti da presentare per il rilascio del **Permesso di Costruire per ciascuno dei lotti individuati nel Piano Attuativo.**

Secondo il presente piano di lottizzazione sono previsti n. 6 lotti a cui sono associati i seguenti parametri :

Tabella 1					
Superficie Fondiaria utile mq. 4172,17					
Intestatario	Sup.fondiaria mq.	Lotto n°	Sup.fondiaria mq.	Rc 30%	lf = 1,6 mc/mq
Vannozzi Alessandro Vannozzi Silvia	748,41	1	748,41	224,52	1.197,46
Boni Paolo Casciola Erminia Cioni Claudio	3.033,97	2	769,18	230,75	1.230,69
Ferretti Gabriella Ferretti Luigi Ferretti Maria Grazia Preti Vera		3	858,00	257,40	1.372,80
		4	836,00	250,80	1.337,60
		5	570,79	171,24	913,26
D'Agnese Giovanni Macchi Gemma	389,79	6	389,79	116,94	623,66
	4.172,17		4.172,17	1.251,65	6.675,47

Art. 8 Modalità d'intervento

La realizzazione del piano è subordinata al rilascio del **permesso di costruire** per le opere di urbanizzazione primaria ed al **permesso di costruire** per la costruzione degli edifici.

Le opere pubbliche e le costruzioni private saranno realizzate secondo i progetti presentati i quali prevedono tutte le opere necessarie relative alla **rete stradale**, alla **realizzazione del verde urbano**, alla **disposizione dei lotti** e dei fabbricati da costruire, agli **allineamenti sui fronti stradali** e tra gli edifici, alle **distanze tra i fabbricati** e da questi ultimi ai confini, alla **tipologia degli edifici**, ai **materiali di finitura** e a quant'altro specificato dalle seguenti norme o dai grafici allegati.

Art. 9 Distanze

Le distanze previste dal piano di lottizzazione sono le seguenti:

- ml. 5,00 distanza minima tra fabbricati e confini di proprietà;
- ml. 10,00 distanza minima tra fabbricati;
- ml. 7,50 distanza minima tra fabbricati e strade pubbliche.

Le nuove costruzioni dovranno ricadere all'interno delle aree di massimo ingombro riportate nel progetto di lottizzazione in base alle distanze dai confini, **agli allineamenti obbligatori** o all'area considerata edificabile dal RU.

Le sagome riportate all'interno delle aree di massimo ingombro, che rappresentano la giacitura indicativa di un ipotetico edificio, **non sono da considerare vincolanti** ai fini della progettazione dei singoli edifici ma debbono rappresentare semplicemente uno schema generico cui riferirsi.

La quota della strada di lottizzazione (quota marciapiede finito) costituirà riferimento per la quota di spicco degli edifici che saranno edificati.

Art. 10 Destinazione d'uso

E' prevista la destinazione di tipo residenziale così come previsto dal regolamento Urbanistico.

Art. 11 Finiture e aspetto degli edifici

La finitura esterna degli edifici, dovrà essere **intonacata e tinteggiata sulla scala delle terre, in pietra locale o in laterizio a vista** sia "in toto" o in porzioni della superficie delle facciate stesse.

Le coperture saranno "**a capanna**" o "**a padiglione**", con pendenza della falda dal 30% al 33%, sono ammesse coperture piane solo per piccole porzioni di fabbricato.

La **direzione prevalente dei colmi** delle coperture a capanna dovrà essere **parallela alla nuova viabilità di collegamento con la via della Robbia**.

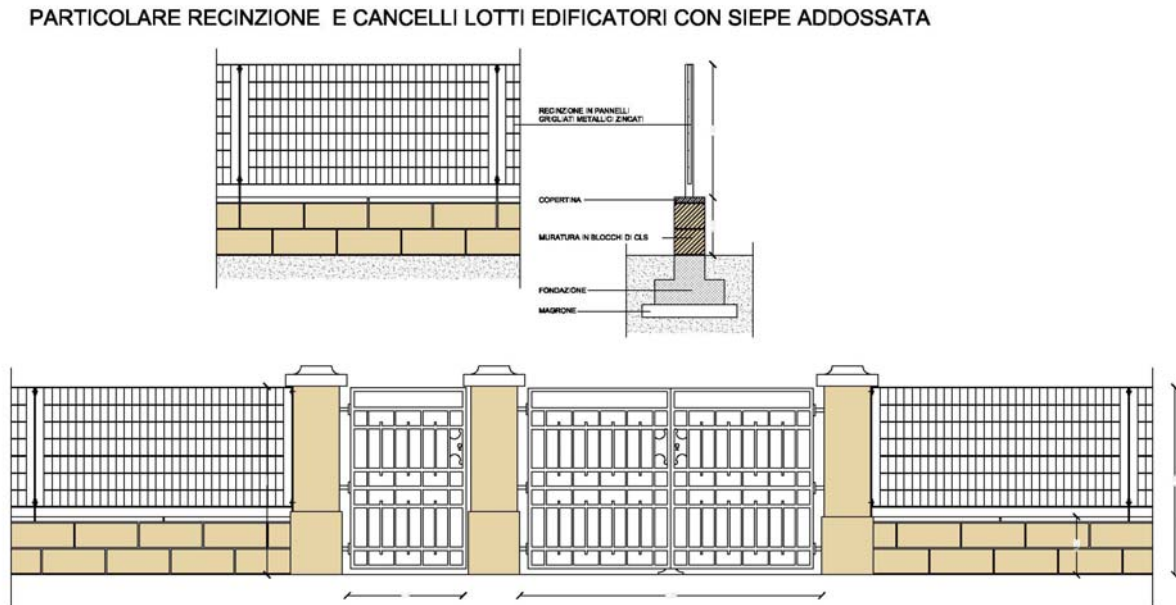
Il manto di copertura sarà realizzato con tegole e coppi o marsigliesi; i canali di gronda e i discendenti pluviali saranno realizzati in rame o materiale equivalente esclusa la lamiera zincata a sezione circolare.

Tutte le finestre e le porte-finestre saranno in **legno verniciato** con vetro-camera isolante e **persiane in metallo o legno**.

Non sono ammessi né gli avvolgibili né le tapparelle in pvc.

Art. 12 Recinzioni

Le recinzioni sui fronti strada o spazi pubblici dovranno essere realizzate con ringhiera in ferro, di altezza max pari a ml1,00, poggiante su **muretti in blocchi intonacati e verniciati con colorazione uniforme** di altezza cm 45 compresa copertina in travertino leggermente sporgente di spessore minimo cm 3.



I **vani contatori**, (*acqua, gas, elettricità*) che a norma di legge debbono essere posti all'esterno del fabbricato, dovranno essere realizzati con gli stessi materiali e finiture dei muretti e allocati in contiguità alle recinzioni, e non dovranno superare l'altezza di ml. **1,40** all'imposta della copertura.

In ciascun lotto potrà essere realizzato un solo box tecnico per contatori, suddiviso in tre parti per l'alloggiamento dei contatori e degli allacci alle reti pubbliche e non potrà essere più alto dell'altezza massima della recinzione.

Le **recinzioni** tra le proprietà private potranno inoltre essere realizzate o in legno o con rete metallica plastificata a maglia fissata su paletti metallici verniciati, ancorati su muretto sempre **in blocchi intonacati e verniciati con colorazione uniforme** di altezza cm 45 compresa copertina in travertino leggermente sporgente di spessore minimo cm 3 del tutto analoga a quella presente sui fronti strada.

E' **obbligatoria** la schermatura delle recinzioni con siepe, in essenze autoctone, che dovrà essere mantenuta ad un'altezza massima di cm 150.

Gli accessi pedonali e carrabili dei lotti saranno dotati di cancelli a disegno semplice simile a quello rappresentato negli elaborati, realizzati in acciaio zincato e verniciato.

Gli accessi carrabili dovranno essere previsti in conformità a quanto prescritto dal Nuovo Codice della Strada.

Art. 13 Infrastrutture

La strada di lottizzazione da realizzare, dovrà essere dotata di marciapiedi, dei parcheggi previsti, *dimensionati secondo normativa*, degli attraversamenti pedonali accessibili ai portatori di handicap e della pubblica illuminazione. La strada sarà dotata di adeguata segnaletica verticale e orizzontale, in particolare in corrispondenza dei passi carrabili, dei parcheggi, degli incroci e degli attraversamenti pedonali.

Gli impianti a rete saranno progettati e dimensionati in base alla densità abitativa prevista e consegnati pronti all'allaccio ai singoli edifici.

Art. 14 Verde pubblico

Le aree a verde urbano saranno realizzate nel corso dei lavori di costruzione degli edifici, insieme alla sistemazione superficiale dei terreni a verde tramite seminagione e piantumazione di alberi come previsto negli elaborati progettuali.

Le aree pubbliche, secondo le modalità descritte all'art. 16 delle stesse NTA, dovranno inoltre essere dotate di percorsi pedonali con pavimentazione e adeguata illuminazione pubblica, panchine per la sosta ed attrezzature di gioco per i bambini.

Art. 15 Verde privato e permeabilità del suolo

Per quanto concerne la sistemazione delle aree a verde private si prescrive che tutte le recinzioni siano provviste di siepe addossata con essenze autoctone così come autoctone dovranno essere le alberature all'interno dei lotti in coerenza con quanto previsto dal Piano del Verde e dal relativo Regolamento approvato dall'Amministrazione Comunale

Art. 16 Oneri

Le opere pubbliche previste, sono state suddivise, al fine della ripartizione delle spese di urbanizzazione da portare a scomputo degli oneri, in due tipologie, quelle strettamente connesse al fine dell'utilizzazione del comparto edificatorio e quelle a corredo.

Questa suddivisione si è resa necessaria poiché l'Amministrazione Comunale ha voluto procedere all'interno del regolamento Urbanistico ad una ricucitura complessiva del tessuto urbano, attraverso la realizzazione di un sistema viario come si evince dall'estratto del regolamento Urbanistico allegato alle tavole.

Le opere strettamente connesse all'utilizzazione edificatoria del comparto ben distinte all'interno del computo metrico e verranno portate a scomputo degli oneri di Urbanizzazione primaria, mentre le opere aggiuntive saranno, in parte, portate a scomputo delle opere di Urbanizzazione secondaria.

Art. 17 Sostenibilità ambientale

Allo scopo di favorire una sempre più ampia adesione dell'architettura ai temi della sostenibilità ambientale e dell'uso di fonti rinnovabili di energia, si prescrive che **ogni costruzione** soddisfi la dotazione minima in termini di:

- **installazione di impianti fotovoltaici per produzione di energia elettrica e per la**

- produzione di acqua calda sanitaria**, integrati nell'architettura dell'edificio e **non** posti a terra;
- **installazione cisterna di raccolta delle acque piovane ad uso irriguo**;
 - **utilizzo di materiali** da costruzione **ecocompatibili** ed ogni altro accorgimento finalizzato al risparmio energetico o al riciclo di materiali.

Art. 18 Indicazioni finali

Per quanto non esplicitamente previsto nelle presenti norme viene fatto riferimento alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Ponsacco, 26 Febbraio 2013

Il Progettista
Dott. Arch. Alberto Arrighini