

Comune di Monteriggioni

PIANO ATTUATIVO PARCO ATTREZZATO DI UOPINI (RI29) NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE (NI37)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE –

GEN.2021

(All. A9)

Progettista

Architetto Cresti Sandro

Gennaio 2021

CAPITOLO 1

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente Piano Attuativo disciplina gli interventi dell'Area del Parco attrezzato di Uopini e del nuovo insediamento residenziale attraverso il potenziamento dell'area attrezzata a verde con realizzazione di strutture di supporto e della residenza, così come previsto dal vigente Regolamento Urbanistico.

Il piano è costituito dagli elaborati allegati alla delibera di Approvazione.

ART. 2 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

La presente versione delle Norme costituisce variante al Piano Attuativo approvato con Del. G.C. n° 119 del 10.07.2012 del Comune di Monteriggioni.

Con verbale della conferenza dei servizi del giorno 06-07-2020 è stata esplicitata la richiesta di traslazione del Volume IE2 in prossimità dell'area residenziale e non più "nella porzione di parco a sud del viale cipressato" come normato dal regolamento urbanistico del Comune di Monteriggioni. La realizzazione dell'intervento IE2 non è trattata nelle presenti NTA.

Gli interventi del presente Piano Attuativo che comprende il Parco Attrezzato di Uopini (RI29) ed il nuovo insediamento residenziale (NI37) si attueranno successivamente mediante interventi diretti, nel rispetto della vigente legislazione nazionale e regionale oltre che delle norme e regolamenti comunali. L'edificazione all'interno del comparto (comprensivo dell'area RI29 e area NI 37) potrà avvenire anche per stralci. In particolare, con riferimento all'allegato A11-v, è da ritenersi immediatamente eseguibile l'immobile **IE1**. La nuova struttura residenziale **IE3** dovrà essere eseguita contestualmente alla presentazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria che nel presente piano sono state rappresentate schematicamente e la cui esatta definizione sarà indicata nei titoli esecutivi a seguito di un più accurato rilievo.

Le distinte fasi di intervento non hanno vincoli di consequenzialità tra di loro, mantenendo il rispetto delle prescrizioni insite in ogni singola fase.

ART. 2/BIS – PRESCRIZIONI PER ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

In sede di richiesta di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del Codice dovrà essere redatto un progetto di integrazione paesaggistica dell'area pubblica e dell'area a parcheggio in modo da garantire il mantenimento di un'ampia superficie permeabile. I parcheggi, in particolare per quelli a servizio del Parco di Uopini, dovrà essere realizzati con l'inserimento di apposite alberature ad

intervallare gli spazi di sosta, l'illuminazione notturna dovrà essere funzionale alle attività di incontro e di aggregazione, senza creare inutili effetti scenografici.

ART. 3 – INDICI EDILIZI E STANDARD URBANISTICI

L'intervento attuativo deve assicurare il reperimento degli standard urbanistici nella misura stabilita dalla normativa nazionale dal Piano strutturale e dal Regolamento urbanistico per l'ambito dell'intervento interessato .

Gli standard si intendono soddisfatti anche ove, con il consenso del Comune, la cessione non sia effettuata e le aree interessate rimangano di proprietà privata ad uso pubblico, previa la sottoscrizione di una convenzione.

Le verifiche degli standards urbanistici in conformità all'art. 14 delle NTA del RU sono esplicitate nelle tavole di piano.

Relativamente alla nuova edificazione NI37 il reperimento dello standard del parcheggio pubblico avviene tramite realizzazione di un'area a parcheggio per mq 295,00 sovrabbondante rispetto al minimo calcolato prevedendo 2,50 mq per ogni ab. equivalente maggiorato di 4.50 mq per ogni ab. equivalente.

La verifica risulta essere pertanto:

$$(2,50 + 4,50) \times 35 = 245,00 \text{ mq} < 295,00 \text{ mq}$$

Il reperimento dello standard a verde attrezzato avviene tramite:

- la cessione di un'area da destinarsi a verde pubblico per una superficie pari a mq 315 p

La verifica risulta essere pertanto:

$$(9,00) \times 35 = 315,00 \text{ mq} = 315,00 \text{ mq}$$

- la realizzazione di interventi di completamento in un'area già di proprietà comunale in adiacenza agli impianti sportivi.

La superficie all'interno del perimetro del comparto è di circa 34.216,00 mq.

Definizioni minime per l'ambito RI29 NI 37:

- Rapporto di copertura (R_c) $\leq 50\%$.
- Superficie permeabile $\geq 25\%$ della superficie del comparto RI 29
- Superficie permeabile $\geq 35\%$ della superficie del comparto NI 37

E' ammessa la delimitazione di aree private da altre aree private con demarcazioni quali cancelli o reti.

All'interno dell'area boscosa, interamente individuata come verde privato urbano (Parco Urbano), è consentita la sistemazione con operazioni di ripulitura e manutenzione, nonché la creazione di percorsi attrezzati e spazi di sosta pedonali.

All'interno dell'area denominata parco Attrezzato dell'Associazione dei Donatori di Sangue di Uopini è possibile realizzare aree di socializzazione o per il gioco dei bambini adeguatamente attrezzate. All'interno del parco non sono consentiti nuovi volumi anche interrati.

Definizione degli interventi ammessi:

- INTERVENTO IE3

Nuova edificazione con volumetria massima di 2800 mc, SUL massima mq 930 e SUN massima 810 mq da realizzarsi all'interno dell'area identificata come "Perimetro area edificabile", avente destinazione residenziale.

E' prescrittivo l'ingombro degli edifici rappresentati negli elaborati grafici come ipotesi progettuale.

Gli edifici dovranno avere uno o due piani fuori terra, oltre a soffitte non direttamente collegate al piano sottostante.

Gli alloggi di nuova costruzione, fino ad un massimo di n. 11 unità abitative, non potranno avere SUL inferiore a 45 mq, mentre le unità immobiliari derivate da frazionamenti successivi all'agibilità, non potranno avere una SUL inferiore a 65 mq. Tale condizione si ritiene comunque rispettata qualora nel rispetto della tipologia del fabbricato siano realizzati alloggi di dimensioni inferiori a mq 65 qualora la media delle superfici delle unità immobiliari derivate dal frazionamento sia maggiore di 65 mq.

Sono definite le seguenti distanze minime:

- Distanza fuori terra del fabbricato dai confini del comparto : metri 5,00;
- Distanza tra pareti finestrate di fabbricati qualora non strutturalmente comunicanti: metri 10,00
- Distanza tra pareti non finestrate di fabbricati: metri 3,00..

La quota del piano terreno, non potrà essere superiore a 80 cm rispetto alla quota del marciapiede.

La superficie interna al perimetro dell'area edificabile è pavimentabile.

La copertura dei fabbricati dovrà essere a capanna e/o padiglione con manto in coppi e tegole di laterizio. E' esclusa la possibilità di realizzare terrazze a tasca sulla copertura ed elementi di raccordo curvi o piani fra le varie falde della stessa.

Sulla copertura dei fabbricati possono essere installati elementi modulari per la produzione di energia elettrica o acqua calda per le abitazioni, nonché pannelli solari. I pannelli solari e/o fotovoltaici dovranno essere integrati nella copertura (non appoggiati) ed avere lo stesso colore delle tegole.

Sono obbligatori per ciascun alloggio, all'interno di aree di sosta privata e/o condominiale almeno due posti auto in superficie o interrati, all'interno dei quali sono già compresi gli obblighi derivanti dalla L 122/89 (con esclusione della tipologia a box privato chiuso).

E' consentito la realizzazione di volumi interrati anche esternamente al perimetro dell'area edificabile purché destinati a locali tecnici, posti auto, garage o spazi di manovra. La realizzazione dei volumi interrati (tipologia, posizione, ecc..) sarà valutata in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i..

L'altezza utile dei locali interrati non deve essere superiore a metri 2,40, salvo salti di quota in corrispondenza delle rampe.

Deve essere previsto un sistema di recupero delle acque meteoriche e una rete di distribuzione delle medesime per l'uso irriguo.

- **INTERVENTO IE1**

Nuova edificazione da realizzarsi *nell'estremo ovest dell'area con* SUL massima di mq 150 con destinazione attrezzature per il gioco o per il ristoro oltre che una struttura per gli incontri e le iniziative collettive avente SUL massima di mq 350 di ed altezza massima di 10 ml distribuibile su due livelli sfruttando il salto di quota fra il parcheggio e l'adiacente parco, all'interno dell'area identificata come "Perimetro area edificabile", oltre che, previa demolizione, recupero di eventuali volumi o superfici esistenti regolarmente autorizzati (servizi igienici, bar e magazzino esistenti già legittimamente edificati e presenti all'interno del parco).

La SUL massima complessiva dell'intervento corrisponde a 500 mq.

E' prescrittivo l'ingombro degli edifici rappresentati negli elaborati grafici come ipotesi progettuale. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati, anche esternamente al perimetro dell'area edificabile, di qualsiasi tipologia e/o uso.

La superficie interna al perimetro dell'area edificabile è pavimentabile.

E' consentito la realizzazione di volumi interrati anche esternamente al perimetro dell'area edificabile purché destinati a posti auto, garage, spazi di manovra, cantine o locali tecnici.

Sono definite le seguenti distanze minime:

- Distanza fuori terra del fabbricato dai confini del comparto: metri 5,00;
- Distanza tra pareti finestrate di fabbricati qualora non strutturalmente comunicanti: metri 10,00

La quota del piano terreno, non potrà essere superiore a 80 cm rispetto alla quota del marciapiede.

Sulla copertura dei fabbricati possono essere installati elementi modulari per la produzione di energia elettrica o acqua calda, nonché pannelli solari. I pannelli solari dovranno essere integrati nella copertura (non appoggiati) ed avere lo stesso colore della copertura.

Potrà essere previsto un sistema di recupero delle acque meteoriche e una rete di distribuzione delle medesime, per l'uso irriguo ed anche in condivisione con l'intervento IE2.

ART. 4 – DESTINAZIONI D'USO

All'interno del comparto RI29 in conformità alle destinazioni ammesse dall'art. 30 delle NTA del RU vigente sono ammessi i seguenti usi:

- Attrezzature per il gioco e per il ristoro;
- Sistemazioni a gradinate;
- Volume per incontri e iniziative collettive;
- Parcheggi a raso o interrati;
- Attrezzature a servizio del complesso sportivo adiacente (si specifica che la presente destinazione d'uso non è oggetto del presente Piano Attuativo in variante);

All'interno del comparto (NI 37) in conformità alle destinazioni ammesse dall'art. 30bis è ammessa la destinazione d'uso residenziale e gli usi connessi comprensivi di parcheggi a raso o interrati/garage.

ART. 5 – VOLUMI INTERRATI, VOLUMI TECNICI E SOFFITTE

Per la definizione dei volumi interrati e volumi tecnici valgono le disposizioni delle norme regionali in vigore.

E' ammessa la realizzazione di soffitte nei piani sottotetti, per le quali valgono le definizioni date dalle norme regionali in vigore.

CAPITOLO 2**TIPOLOGIE EDILIZIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE****ART. 6 – TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE AL PRESENTE PIANO**

La tipologia ammessa dal presente Piano per la residenza è a schiera su uno o due livelli, con accessi indipendenti.

Nella porzione del comparto destinato a Parco di Uopini, non è ammessa la realizzazione di corpi e/o volumi isolati, anche parzialmente interrati e/o interrati, all'esterno dell'area edificabile perimetrata nella "Tav A3-V Nuova soluzione Agosto 2020".

ART. 7 – DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE

Le tipologie di intervento ammesse sugli edifici una volta realizzati (**CE**) in conformità alle definizioni dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 sono le seguenti: interventi di **manutenzione ordinaria**;

- interventi di **manutenzione straordinaria**;
- interventi di **restauro e di risanamento conservativo**;
- interventi di **ristrutturazione edilizia**;

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, in conformità alle definizioni degli interventi ammessi dal Regolamento urbanistico vigente sono articolati in ristrutturazione edilizia di tipo "A", "B", "C" e "D"; le quali risultano ammissibili. Si riportano di seguito le definizioni suddette.

La ristrutturazione edilizia di tipo "A" (d-A) comprendente:

- il cambio di destinazione d'uso ed il frazionamento degli edifici in più unità immobiliari nei limiti di quanto previsto dalle presenti norme;
- gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici;
- la realizzazione di un cordolo perimetrale in fase di rifacimento della copertura da ricavarsi, tale cordolo, all'interno dello spessore della muratura e, dunque, senza modificare l'altezza dell'edificio;
- la riapertura di porte e finestre esterne;
- introduzione di dotazioni igienico funzionali necessarie alla nuova unità anche attraverso una diversa distribuzione degli spazi interni;
- la ricostruzione di solai parzialmente o totalmente crollati laddove gli stessi siano documentati attraverso documentazione grafica (rilievi) e fotografica inequivocabile.

Resta inteso che la ristrutturazione edilizia di tipo A non può in alcun modo comportare:

- la demolizione totale o parziale del fabbricato fatta eccezione per la demolizione di eventuali e limitate parti dell'edificio di comprovata precarietà strutturale (che dovrà essere preventivamente e opportunamente documentata attraverso la presentazione di idonea certificazione a firma di tecnico abilitato) e la loro fedele ricostruzione e fatta salva, altresì, l'eliminazione di superfetazioni o elementi incongrui;
- la modifica della sagoma e dei volumi esistenti;
- l'alterazione della quota degli orizzontamenti e delle coperture esistenti fatte salve modeste modifiche per la regolarità statica e per l'adeguamento degli spessori ai requisiti acustici o termici; tali interventi non dovranno determinare sostanziali aumenti di volume.

Ristrutturazione edilizia di tipo B (d-B) comprendente gli interventi ammessi con la ristrutturazione di tipo "A" ed inoltre:

- la realizzazione di nuove aperture solo laddove strettamente necessarie in funzione delle destinazioni d'uso ammesse dalle presenti norme e purché venga salvaguardata l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche del prospetto;
- la realizzazione di nuovi orizzontamenti e soppalchi;
- un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra (comunque non superiore a cm. 30 di media) nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi.

- una diversa distribuzione degli spazi interni.

Resta inteso che anche la ristrutturazione edilizia di tipo B non può in alcun modo comportare:

- la demolizione totale o parziale del fabbricato fatta eccezione per la demolizione di eventuali e limitate parti dell'edificio di comprovata precarietà strutturale (che dovrà essere preventivamente e opportunamente documentata attraverso la presentazione di idonea certificazione a firma di tecnico abilitato) e la loro fedele ricostruzione e fatta salva, altresì, l'eliminazione di superfetazioni o elementi incongrui;
- la modifica della sagoma e dei volumi esistenti;
- l'alterazione della quota degli orizzontamenti e delle coperture esistenti fatte salve modeste modifiche per la regolarità statica e per l'adeguamento degli spessori ai requisiti acustici o termici; tali interventi non dovranno determinare sostanziali aumenti di volume.

Ristrutturazione edilizia di tipo C (d-C) comprende gli interventi ammessi con la ristrutturazione di tipo "A" e "B" ed inoltre:

- in presenza di edifici di comprovata precarietà strutturale (che dovrà essere preventivamente e opportunamente documentata attraverso la presentazione di idonea certificazione a firma di tecnico abilitato), la demolizione con fedele ricostruzione intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica ;
- gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alle L.R. 8 febbraio 2010 n. 5;
- modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione, una tantum, di addizioni funzionali nel limite del 20% del volume esistente e comunque nel limite di 25 mq. di SUL. Le addizioni funzionali devono essere realizzate in armonia con la tipologia e nel rispetto della gerarchia dei prospetti, la forma ed i caratteri stilistici dell'edificio. Inoltre, tali addizioni funzionali devono essere inquadrare nella sistemazione dell'intero lotto o resede e con riferimento alle caratteristiche degli edifici contermini;
- modifiche anche significative alle strutture verticali ed orizzontali del fabbricato (anche mediante diverso posizionamento dei solai), ma senza che si determini svuotamento dell'involucro edilizio;

Ristrutturazione edilizia di tipo D (d-D) comprende gli interventi ammessi con la ristrutturazione di tipo "A", "B" e "C" ed inoltre, la demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Tutti gli interventi edilizi dovranno comunque essere attuati nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione. L'intervento massimo consentivo sugli edifici oggetto del presente Piano Attuativo in variante è la Ristrutturazione edilizia di tipo D (d-D).

ART. 8 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Le sagome degli edifici ed i caratteri architettonici dei fabbricati, così come la localizzazione ed il dimensionamento delle aree edificabili, delle superfici destinate a verde pubblico, privato, viabilità e parcheggi, costituiscono un indirizzo di progettazione e potranno essere modificati nel rispetto dei valori e dei parametri di cui alle presenti norme in sede di redazione dei progetti esecutivi con particolare riferimento al perimetro dell'area edificabile.

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.

Strutture:

- a telaio;
- a setti portanti;
- strutture miste.

INDICE

CAPITOLO 1.....	2
DISPOSIZIONI GENERALI	2
Art. 1 - Ambito di applicazione	2
Art. 2 – Strumenti di attuazione degli interventi.....	2
Art. 2/bis – PRESCRIZIONI PER ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	2
Art. 3 – Indici edilizi e standard urbanistici	3
Art. 4 – Destinazioni d’uso	6
Art. 5 – Volumi interrati, volumi tecnici E SOFFITTE	6
CAPITOLO 2.....	6
TIPOLOGIE EDILIZIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	6
Art. 6 – Tipologie edilizie ammesse al presente piano	6
Art. 7 – Definizione delle categorie di intervento ammesse	6
Art. 8 – Caratteristiche costruttive	9