

COMUNE DI MONTERIGGIONI



PIANO ATTUATIVO relativo alla progettazione
dell'Area di Trasformazione Urbanistica TU 20
(art.31 delle NTA di RU) in Loc.San Martino



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Proprietà: MASSINI & GORI S.r.l.



Progettisti: ARCH.FIAMMA CATALDO & ARCH.ALBERTO PIERALLINI



Data: Giugno 2023

NORME DI ATTUAZIONE

Piano Attuativo del comparto TU20 in loc. San Martino Comune di Monteriggioni

INDICE

Capo I – Norme di carattere generale

- Art. 1 – Area disciplinata dal Piano Attuativo
- Art. 2 – Contenuto ed efficacia del Piano Attuativo
- Art. 3 – Elementi costitutivi del Piano Attuativo
- Art. 4 – Richiamo di elementi normativi
- Art. 5 – Modalità di attuazione del Piano Attuativo
- Art. 6 – Varianti al Piano Attuativo

Capo II – Delle infrastrutture e delle attrezzature

- Art. 7 – Individuazione viabilità e opere a rete
- Art. 8 – Parcheggi privati
- Art. 9 – Parcheggi pubblici
- Art. 10 – Strade e spazi pubblici
- Art. 11 – Aree a verde

Capo III – Dell'edificazione

- Art. 12 – Lotti edilizi
- Art. 13 – Destinazioni d'uso
- Art. 14 – Parametri edilizi
- Art. 15 – Capacità edificatoria del Piano Attuativo
- Art. 16 – Criteri bioclimatici ed ecologici

CAPO I – Norme di carattere generale

Art. 1

Area disciplinata dal Piano Attuativo

L'area disciplinata dal presente Piano Attuativo, in avanti denominato P. A., è quella perimetrata nella cartografia del Regolamento Urbanistico e riportata nella tav. C9 "Uso e disegno del suolo-FORNACELLE, SAN MARTINO, TOGNAZZA, BADIA A QUARTO" e denominata "Area di Trasformazione TU20".

L'area di trasformazione TU20 è normata dall'art.31 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Al comma 9 del suddetto art.31 è riportata la scheda relativa all'area tu 20 – località San Martino nella quale sono indicati: la descrizione dell'intervento; lo strumento di attuazione; le funzioni; i parametri urbanistici; le prescrizioni particolari.

Le presenti Norme tecniche di attuazione del Piano attuativo (Piano di Lottizzazione) riprendono integralmente le prescrizioni del Regolamento Urbanistico vigente sopra richiamate, dettagliandone ed integrandone i contenuti, come riportato ai successivi articoli.

Art. 2

Contenuto ed efficacia del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo del Comparto TU20 di San Martino costituisce strumento urbanistico di dettaglio ai fini del coordinamento degli interventi nell'area e la sua attuazione è subordinata alla sottoscrizione, per sé ed aventi causa, da parte dei privati proprietari di specifico atto di convenzione con il Comune, che risulterà oggetto di successiva modifica ed integrazione.

Il Piano Attuativo pone norme e vincoli per la realizzazione del complesso di edifici, attrezzature, infrastrutture e spazi aperti, nel rispetto delle indicazioni, dei parametri e degli obbiettivi definiti dalle Norme di attuazione del R.U., disciplinando in particolare:

- l'articolazione in lotti funzionali;
- l'indicazione planivolumetrica degli edifici;
- gli allineamenti e i profili prescrittivi, le altezze massime, la capacità edificatoria;
- l'indicazione delle infrastrutture pubbliche, dei parcheggi e delle rispettive localizzazioni;
- le norme per l'edificazione;
- la distribuzione e il carattere degli spazi aperti;
- lo schema di convenzione urbanistica;

L'attuazione del Piano Attuativo è affidata ai privati proprietari ed è subordinata alla sottoscrizione da parte dei medesimi di apposita convenzione.

Art. 3

Elementi costitutivi del Piano Attuativo

Sono elementi costitutivi del Piano Attuativo, oltre che le presenti Norme di attuazione, i seguenti elaborati:

Documentazione (Relazioni, Verifiche, Computi...)

Doc. 00: Relazione ed istanza paesaggistica

Doc. 01: Relazione illustrativa del progetto, documentazione fotografica

Doc. 02: Norme Tecniche di Attuazione (il presente documento)

Doc. 03: Verifica di Assoggettabilità a VAS

Doc. 04: Computo metrico delle Opere di Urbanizzazione interne al comparto

Doc. 05: Schema di convenzione

Documentazione geologica

7330b_rel_geologica_sismica_allegati.pdf

Elaborati cartografici di progetto suddivisi in Progetto e Opere di Urbanizzazione (OU)

Tav. 01 - Inquadramento Normativo e Territoriale

Tav. 02 – Stato attuale (Rilievo topografico) e sezioni (1:500)

Tav. 03 – Estratto di mappa e frazionamenti catastali

Tav. 04 – Stato Modificato: Progetto e Sezioni territoriali (1:500)

Tav. 05 – Lotti e Parametri edificatori- Verifica degli Standard Urbanistici

Tav. 06 – Tipologie edilizie

Tav. 07 – Intervisibilità

Tav. OU 01 – Opere di Urbanizzazione – Fogna nera e bianca

Tav. OU 02 – Opere di Urbanizzazione – Illuminazione-acqua-gas

Tav. OU 03 – Strade: planimetria e profili

Tav. OU 04 – Sezioni tipo strada e marciapiedi

Tav. OU 05 – Segnaletica stradale

Tav. OU 06 – Finiture aree pubbliche

Con elementi a carattere prescrittivo si definiscono le parti del progetto che non possono subire modifiche se non con una variante al Piano Attuativo; con elementi a carattere indicativo si definiscono invece le parti del progetto che possono subire modifiche nell'ambito della progettazione di dettaglio, senza che questo comporti variante al Piano in oggetto.

Hanno carattere prescrittivo, ai sensi delle presenti Norme:

- Tav.03 - Tavola del particellare di cessione aree e superfici a standard;
- Tav. 05 - Tavola con definizione dei lotti, dei parametri e degli standard urbanistici;
- Doc.05 - Schema di convenzione per l'attuazione del Piano;
- Le presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Hanno carattere indicativo tutti gli altri elaborati.

Art. 4

Richiamo di elementi normativi

Per l'attuazione del Piano Attuativo valgono le definizioni e gli elementi normativi generali contenuti nelle Norme di Attuazione del R.U. e nel Regolamento Edilizio vigenti.

Art. 5

Modalità di attuazione del Piano Attuativo

1. L'attuazione del presente Piano Attuativo potrà avvenire anche per singoli lotti funzionali.
 2. Il Piano Attuativo si attua mediante Permessi di Costruire che saranno rilasciati successivamente alla stipula della convenzione di cui all'art. 2.
 3. Il rilascio dei Permessi di Costruire per la realizzazione dei singoli lotti è subordinato al rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, nonché è collegato ai tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, che dovranno essere realizzate nella misura necessaria per allacciare ai pubblici servizi la zona interessata dai Permessi di Costruire stessi.
 4. L'agibilità degli edifici non potrà essere rilasciata prima dell'avvenuto collaudo delle OO.UU. e della conseguente presa in carico da parte dell'Amministrazione e/o dell'Ente gestore, oltre al completamento e presa in carico da parte dell'Amministrazione della strada a senso unico di circonvallazione delle scuole.
 5. Le opere di urbanizzazione inserite nel Piano Attuativo e definite "a carico" saranno realizzate a cura e spese dei lottizzanti.
- Le opere di urbanizzazione inserite nel Piano Attuativo e definite "a scomputo" saranno realizzate mediante la procedura prevista dall'art.57, comma 6 del Decreto Legislativo 12 Aprile 2006, n. 163.

Art. 6

Varianti al Piano Attuativo

Non costituiscono Variante al Piano di Attuazione le modifiche, nel limite del 10%, alla distribuzione dei parametri urbanistici realizzabili nei singoli lotti edilizi ed alle sistemazioni interne agli stessi, sempre che non risulti alterato il dimensionamento complessivo dei suddetti parametri realizzabili all'interno del Piano medesimo.

CAPO II – Delle infrastrutture e delle attrezzature

Art. 7

Individuazione della viabilità e opere a rete

L'indicazione delle infrastrutture delle opere a rete e degli allacciamenti indispensabili all'attuazione del Piano urbanistico e relative alla viabilità di collegamento interno ed esterno contenute nella Tav.OU01, OU02, OU03, OU04, OU 05, OU06 hanno carattere di massima. I progetti esecutivi possono introdurre modifiche della sezione e lievi rettifiche del tracciato dei manufatti stradali, che tuttavia non interferiscano col perimetro dei lotti edilizi né col limite delle aree destinate alla realizzazione di attrezzature.

Art. 8

Parcheggi privati

I parcheggi pertinenziali degli edifici destinati alla residenza devono essere realizzati all'interno dei singoli lotti edilizi, nella misura minima prevista dall'art.2 della L.122/1989 e con un minimo di 2 posti auto per alloggio.

Art. 9

Parcheggi pubblici

La realizzazione dei parcheggi pubblici scoperti situati indicate nella Tav.05, deve avvenire in conformità ai seguenti criteri:

- dimensioni minime del posto macchina per stalli: m. 5x2,50;
- spazi di sosta per disabili: nella proporzione minima di 1 posto ogni 40 posti auto e comunque con un minimo di almeno uno;

Art. 10

Strade e spazi pubblici

1. La realizzazione degli spazi pubblici (strade, verde, parcheggi, ecc.) è subordinata all'ottenimento di apposito Permesso di Costruire.
2. le strade dovranno avere corsia minima di m 2.75 oltre m 0.50 di banchina.
3. I percorsi pedonali devono essere privi di barriere architettoniche, illuminati e pavimentati secondo quanto riportato nella TAV_OU06.
4. Sulle aree di cui al comma 1, è ammessa la localizzazione dei manufatti a servizio delle infrastrutture a rete (cabine elettriche, cabine telefoniche, cabine del metano ecc.)

Art. 11

Aree a verde

1. La sistemazione delle aree destinate al verde deve avvenire in conformità alle previsioni della TAV_OU06.
2. La progettazione delle aree a verde dovrà essere improntata sulla duplice finalità di ottenere buoni livelli qualitativi e, al contempo, ottimali condizioni per l'espletamento delle opere manutentive a carico del Comune; la progettazione dovrà di fatto garantire elevati livelli di durabilità e manutenibilità.

CAPO III – Dell’edificazione

Art. 12 Lotti edilizi

1. Il Piano Attuativo prevede una suddivisione del comparto edificatorio in n. 2 lotti edilizi, come indicato nella Tav. n.05.

Art. 13 Destinazioni d’uso

1. l’intervento dovrà essere destinato ad edilizia residenziale libera.

Art. 14 Parametri edilizi

L’edificazione all’interno dei singoli lotti edilizi deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- **Rapporto di Copertura:** il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 50% del lotto edificabile.
- **Superficie permeabile:** dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie del lotto edificabile.
- **Tipologie:** è ammesso il ricorso a tipologia in linea o a schiera.
- **Numero dei piani:** massimo 3 piani fuori terra oltre garage e locali accessori (magazzini e cantine) interrati.
- **Altezza interpiano:** l’altezza di interpiano potrà essere compresa fra m 3,00 e m 3,30.
- **Quota d’imposta del fabbricato:** la quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 80 rispetto alla quota del marciapiede.
- **Distanze:** per quanto attiene alle distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e di zona omogenea e le distanze minime tra edifici, si applicano le disposizioni di cui all’art.14 “parametri e standard urbanistici” del Regolamento Urbanistico vigente.
- **Superficie Utile Lorda (SUL) per i nuovi alloggi:** per gli alloggi di nuova costruzione si applicano le disposizioni dell’art.31 c.4bis del Regolamento Urbanistico vigente secondo cui la SUL non potrà essere inferiore a mq 45; solo sul 5% delle superfici utili totali dell’intervento potranno essere realizzati alloggi di dimensione inferiore con un minimo di mq 28.

Art. 15 Capacità edificatoria del Piano Attuativo

I dati quantitativi del Piano Attuativo sono:

PARAMETRI URBANISTICI		
SUN	Mq	2.797,40
SUL	Mq	3.112,70
VOLUME	mc	9.337,50

STANDARD URBANISTICI		
PARCHEGGI	mc	418,00
VERDE	mc	1586,00
STRADE E MARCIAPIEDI	mc	1250,00

2. La capacità edificatoria dei singoli lotti è riportata nella tav.05.

Le altezze nette minime e massime degli ambienti, con riferimento alle singole destinazioni d'uso, sono le seguenti:

- parcheggi = max. 2,40 mt
- residenza = min. 2,70 mt
- Spazi di servizio (cantine, pilotis, ballatoi, etc.) = max. 2,40 mt

Art. 16

Criteri bioclimatici ed ecologici

1. Nella progettazione a livello edilizio dovranno essere privilegiati criteri progettuali coerenti con le strategie bioclimatiche ed ecologiche adottate a livello urbanistico. In particolare si dovrà, con particolare riferimento al DM 311/2006 e s.m.i.:

- privilegiare l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento ai sistemi solari attivi e passivi;
- adottare accorgimenti per favorire la climatizzazione naturale nei mesi estivi, con particolare riferimento all'utilizzo di schermature esterne e alla previsione di idonei spazi verdi all'interno dei lotti edilizi;
- adottare soluzioni ad elevata inerzia termica (chiusure e coperture) per l'involucro edilizio, con eliminazione dei ponti termici;
- adottare soluzioni per l'isolamento acustico, con particolare riferimento agli infissi esterni, ai divisori orizzontali, ai solai, all'impianto idrico e ascensore.

2. Nella selezione dei materiali e delle tecnologie si dovranno privilegiare:

- materiali isolanti ecologici e non inquinanti;
- materiali naturali, traspiranti e non emissivi per quanto attiene ad intonaci, tinteggiature e rivestimenti;
- materiali naturali per le pavimentazioni interne ed esterne;
- vernici a basso tenore di solventi nocivi;

3. Nella progettazione impiantistica si dovranno preferibilmente adottare i seguenti criteri:

- utilizzare impianti di riscaldamento con prestazioni elevate, con particolare riferimento a caldaie a condensazione e pompe di calore;
- privilegiare impianti centralizzati;
- utilizzare sistemi evoluti di termoregolazione e contabilizzazione dei consumi;
- minimizzare il ricorso a impianti di condizionamento alimentati da energie non rinnovabili;
- prevedere obbligatoriamente, a livello di edificio e/o lotto edilizio, sistemi di captazione e recupero delle acque meteoriche e/o di regimentazione idraulica;
- sfruttare le acque di recupero, mediante il loro uso integrato, per usi condominiali (quali: irrigazione del verde, lavaggio delle auto o sistema antincendio) ed eventualmente per il riciclo in rete duale (alimentazione wc);
- nella stessa ottica, prevedere soluzioni per ridurre i consumi ed eliminare gli sprechi all'interno delle abitazioni, mediante sistemi a fotocellula, temporizzatori, scarichi a cacciata ridotta, riduttori di flusso ed apparecchi frangigetto etc..