



# Norme Tecniche di Attuazione Comparto\_TU25

Committente: *Terra Toscana S.r.l.*

Progettisti:

*Arch. Matteo Barducci \_Ing. Giovanni Toscano*



## INDICE

Art. 1 Oggetto del piano attuativo (Piano di lottizzazione) .....	3
Art. 2 Contenuti e valore prescrittivo degli elementi del Piano Attuativo .....	3
Art. 3 Prescrizioni e parametri urbanistici .....	4
Art. 4 Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.....	6
Art. 5 Progetto Norma.....	6

### Art. 1 Oggetto del piano attuativo (Piano di lottizzazione)

1. L'oggetto del presente Piano Attuativo (Piano di lottizzazione) è la realizzazione di un'area di trasformazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico denominata TU25 in località Montarioso, nel Comune di Monteriggioni.
2. Il perimetro dell'area di intervento è riportato nella tavola C8 "Uso e disegno del suolo-stato di progetto" del Regolamento Urbanistico ed indicata come "area di trasformazione urbanistica – TU25".
3. L'area di trasformazione TU25 è normata dall'art.31 delle NTA del Regolamento Urbanistico.
4. Al comma 9 del suddetto art.31 è riportata la scheda relativa all'area 25 località Montarioso nella quale sono indicati: la descrizione dell'intervento; lo strumento di attuazione; le funzioni; i parametri urbanistici; le prescrizioni particolari.
5. 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 Contenuti e valore prescrittivo degli elementi del Piano Attuativo

1. Il presente Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

Doc. 1: Relazione illustrativa

Doc. 2: Norme Tecniche di Attuazione (il presente documento)

Doc. 3: Relazione di fattibilità geologica

Doc. 4: Schema di convenzione

Elaborati cartografici suddivisi in Quadro Conoscitivo (QC) e progetto (P):

Tav. QC.1 – Inquadramento

Tav. QC.2 - vincoli paesaggistici ed altri vincoli

Tav. QC.3 - rilievo topografico

Tav. P.1 - Individuazione area di intervento e Particellare catastale

Tav. P.2 - Opere urbanizzazioni primarie (individuazione di massima)

Tav. P.3 - Assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento

Tav. P.4 - Prospetti e sezioni

Tav. P.5 - Tipologie

2. Con 'elementi prescrittivi' si definiscono le parti del progetto che non possono subire modifiche se non con una variante al Piano Attuativo; con 'elementi non prescrittivi' 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.

3. Sono elementi prescrittivi :

- a. le quantità massime stabilite al successivo art.3
- b. l'assetto generale dell'impianto viario;
- c. l'assetto generale delle aree di uso pubblico;
- d. le destinazioni d'uso indicate;
- e. quanto prescritto nello schema grafico di cui al successivo art. 5 – Progetto Norma secondo le indicazioni dello stesso articolo;

4. Sono elementi non prescrittivi ma indicativi:

- a. il disegno di dettaglio degli spazi pubblici;
- b. le sezioni ed i prospetti così come riportati nella Tav. P.4
- c. le soluzioni tipologiche individuate dal piano nella Tav. P.5;
- d. il disegno e l'ubicazione dei parcheggi privati;

5. Sono consentite parziali modifiche al tracciato viario ed al posizionamento dei parcheggi pubblici quando queste non determinino variazioni all'assetto generale dell'impianto viario e di sosta.

#### Art. 3 Prescrizioni e parametri urbanistici

1. **Funzioni:** l'intervento dovrà essere destinato ad edilizia residenziale libera; sono comunque ammesse le funzioni di cui all'art.29 del Regolamento Urbanistico vigente (tessuti consolidati omogenei/eterogenei).
2. **Parametri urbanistici:** l'intervento dovrà attuarsi nel rispetto dei seguenti valori massimi:
  - a. SUN (Superficie Utile Netta) 650 mq.
  - b. SUL (Superficie Utile Lorda) 830 mq
  - c. Vm (Volume massimo) 2.250 mc.
3. Sono da rispettare come limite massimo dell'edificabilità ammessa tutti i parametri riportati al precedente comma 2.
4. **Rapporto di Copertura:** il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 50% del lotto edificabile.
5. **Superficie permeabile:** dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie del lotto edificabile.

6. I parametri urbanistici di cui ai precedenti commi 2, 4 e 5, fanno riferimento alle definizioni contenute nel Regolamento Urbanistico e nel Regolamento Edilizio.

7. **Tipologie:** è ammesso il ricorso a tipologia in linea o a schiera.

8. **Numero dei piani:** massimo 1 piani fuori terra oltre garage e locali accessori (magazzini e cantine) seminterrati.

9. **Altezza interpiano:** l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra m 3,00 e m 3,30.

10. **Quota d'imposta del fabbricato:** la quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 80 rispetto alla quota del marciapiede.

11. **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.

12. **Standard:** L'intervento di nuova edificazione è condizionato alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel presente Piano Attuativo e descritte nella Tav. P2. Le superfici minime richieste per gli standard urbanistici dovranno essere in armonia con le prescrizioni del Regolamento Urbanistico

13. **Prescrizioni particolari:** nell'attuazione dell'intervento sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. dovrà essere previsto un sistema di recupero delle acque meteoriche e una rete di distribuzione delle medesime per l'uso irriguo;
- b. la superficie utile lorda (SUL) per gli alloggi di nuova costruzione 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.
- c. dovranno essere realizzati parcheggi privati nella misura prevista dall'art. 2 della Legge n° 122/1989 e, comunque, per un numero di posti auto non inferiore al doppio del numero degli alloggi;
- d. i posti auto potranno essere realizzati sia fuori terra che coperti e comunque non dovranno essere del tipo a box chiusi;
- e. per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura leggera; il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale;

f. è consentita la copertura dei parcheggi ai fini della produzione di energia solare; la copertura potrà essere impermeabile nel rispetto delle norme sulla permeabilità dei suoli;

#### **Art. 4 Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

1. Le opere di urbanizzazione primaria, così come definite dal comma 4 dell'art. 62 della L.R. 65/2014, previste dal presente piano sono quelle rappresentate nella tav. P2 e nello specifico:
  - a. Strade e relative adiacenze
  - b. Marciapiedi e percorsi pedonali
  - c. Parcheggi pubblici
  - d. Verde pubblico
  - e. Illuminazione pubblica
  - f. Fognature
  - g. Rete idrica
  - h. Rete di distribuzione dell'energia elettrica
  - i. Rete di distribuzione del gas
  - j. Rete telecomunicazioni
2. Le opere di urbanizzazione di cui al precedente comma sono eseguite direttamente dai lottizzanti secondo le indicazioni dettate dalla Convenzione, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni.

#### **Art. 5 Progetto Norma**

1. Le presenti norme tecniche di attuazione, oltre alle indicazioni prescrittive ed indicative riportate ai precedenti articoli e negli elaborati grafici costituenti il progetto di Piano Attuativo, secondo il carattere prescrittivo degli stessi, come specificato al precedente art.2, fornisce anche uno specifico schema grafico-normativo: Progetto Norma, cui il progetto di dettaglio dell'intervento dovrà uniformarsi.
2. 2. Del Progetto Norma sono prescrittivi i seguenti elementi:

- a. il sedime dell'area edificabile
- b. i recapiti dei percorsi pedonali
- c. coni visivi da lasciare liberi
- d. gli schermi vegetazionali e i recapiti delle strade carrabili

3. Per "recapiti" si intende l'origine e la destinazione del percorso o della strada.
4. L'indicazione delle aree a parcheggio pubblico ed a verde possono subire modifiche nella forma ed anche nella posizione.

