

COMUNE DI **MONTERIGGIONI**  
(PROVINCIA DI **SIENA**)

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO COMPARTO TU32\***  
**LOCALITÀ UOPINI**

***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE***

Relativa al progetto di due edifici a civile abitazione con tipologia bifamiliare  
da edificare presso Via **Caduti della folgore** CT Fg. 86, P.Ia 308

Committenza:  
**Immobiliare Uopini S.r.l.**  
**Via Liguria, 2 - Siena**

Progettista:  
**Arch. Sandro Senni**

Rilievi strumentali  
**Geom. Francesco Mazzi**

**Tenuta di Uopini S.r.l.**  
**Via A. Sclavo, 15/A - Siena**

Collaboratori  
**Arch. Laura Pieri**  
**Ing. Leonardo Mazzi**

**Monteriggioni 03/01/2023**



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art. 1. AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente Piano Attuativo disciplina gli interventi nel Comune di Monteriggioni, in Località Uopini, nell'area compresa tra la rotatoria stradale di Via Uopini e la chiesa di San Marcellino ed Erasmo, indicata con **TU32\*** (area di trasformazione urbanistica) e con VU e P nel vigente Regolamento Urbanistico.

Le aree di trasformazione urbanistica sono aree a destinazione prevalentemente residenziali finalizzate al consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori dotate di servizi essenziali, alla riqualificazione e integrazione dei tessuti incoerenti di margine e alla riqualificazione ambientale e paesistica.

L'intervento si inserisce in un contesto prevalentemente residenziale, a completamento dell'edificato esistente e di recente formazione nella zona di espansione tra Via di Uopini, Via Caduti della Folgore e Via Carpella, in un'area assimilabile alla zona "C" del D.M.1044/1968.

#### 2. *Riferimenti urbanistici dell'area*

Trattasi del comparto individuato nelle tavole 1:2.000 del vigente R.U.C. alla sigla TU32\*, normato all'art. 31 come da estratto: Le aree di trasformazione urbanistica sono aree a destinazione prevalentemente residenziali finalizzate al consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori dotate di servizi essenziali, alla riqualificazione e integrazione dei tessuti incoerenti di margine e alla riqualificazione ambientale e paesistica.

*"Area TU32\* Località Uopini*

*OBIETTIVI DI PROGETTO: L'intervento si pone come completamento organico del tessuto esistente in quanto collegato al completamento delle dotazioni urbane (parcheggi, collegamenti pedonali e verde pubblico attrezzato) nella porzione di terreno compresa tra la rotatoria e la chiesa.*

*DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Edificazione in area di espansione.*

*Il comparto è composto dall'area perimetrata come TU32\*, oltre alle aree per verde pubblico VU e parcheggio pubblico P, poste in adiacenza alla Chiesa. Nel comparto così descritto dovranno essere reperite aree a standard urbanistici pari a 900 mq per*

*parcheggi pubblici e 1.300 mq per verde pubblico.*

*STRUMENTO DI ATTUAZIONE; intervento a Piano Attuativo.*

*FUNZIONI: Quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).*

*PARAMETRI URBANISTICI: SUN 750 mq; SUL 865 mq e Vm 2.600 mc. con piani massimo 2 fuori terra oltre garage interrati o seminterrati.*

*PRESCRIZIONI PARTICOLARI: dovrà essere sottoscritta l'autorizzazione all'uso pubblico del camminamento pedonale da via Caduti della Folgore a via Carpella."*

3. Destinazioni previste dallo strumento urbanistico comunale:

- a) Aree di Trasformazione Urbanistica TU32\* - Superficie area 2368 mq. - Le funzioni sono quelle previste dall'art. 29 delle NTA del RUC (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei): nello specifico **residenza**;
- b) Verde privato di pertinenza dell'edificato - art. 39 delle NTA del RUC - Superficie area 919 mq. - parti caratterizzate da sistemazioni a orto, giardino o dalla conservazione delle sistemazioni agricole tradizionali. In tali aree dovranno essere mantenute le alberature di dimensione superiore a 20 cm di diametro, eventuali spostamenti potranno essere valutati di volta in volta in funzione della tipologia delle essenze e della valutazione paesaggistica. Non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione delle piscine, di parcheggi in green-pav o simili, di viabilità pertinenziale e di percorsi pedonali e dei depositi per gli attrezzi di cui all'art. 48, comma 17 delle presenti norme, per una superficie non superiore a 8 mq. Sugli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e, nel caso di annessi precari comunque condonati ai sensi della normativa vigente la loro sostituzione con le tipologie degli annessi previste dal Regolamento di cui sopra: nello specifico **viabilità pertinenziale e percorsi pedonali**.
- c) Verde Pubblico, Verde Urbano e Parcheggi (VU) - art. 36 delle NTA del RUC - Superficie area 1.944 mq. - **comma 6)** Aree a **verde urbano e parcheggi**: il Regolamento urbanistico individua alcune aree con destinazione promiscua a parcheggio e verde urbano da realizzarsi in aree di espansione o comunque periferiche. I progetti, di iniziativa pubblica o privata, dovranno prevedere la sistemazione unitaria di tutta l'area individuata e dovranno essere realizzati in

maniera da garantire una superficie permeabile non inferiore al 75% e una adeguata sistemazione con alberature di alto fusto.

- d) Parcheggi pubblici - art. 36 delle NTA del RUC - Superficie area 971 mq. - **comma 5) I parcheggi pubblici** esistenti sono individuati con apposito perimetro nelle tavole in scala 1/2000 delle presenti norme. I parcheggi di progetto sono individuati, oltre che dal perimetro, dalla sigla P, ad eccezione di quelli da ricavare all'interno delle aree di trasformazione urbanistica e delle aree produttive artigianali e/o industriali di espansione, ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone.

**Comma 5 bis)** Per i parcheggi a raso, nell'ambito di tale articolo, valgono le stesse disposizioni del *comma 5) dell'art. 33*: per i parcheggi a raso è ammessa la copertura con strutture leggere: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale. E' consentita la copertura ai fini della produzione di energia solare. La copertura potrà essere impermeabile nel rispetto del rispetto di copertura e delle norme sulla permeabilità dei suoli.

- e) Percorso pedonale - art. 45 delle NTA del RUC - **comma 6) I percorsi pedonali o ciclabili di progetto**, appositamente individuati nelle tavole 1/2.000 del Regolamento urbanistico costituiscono elementi di disegno, organizzazione e fruizione degli spazi pubblici; la loro sezione minima nei tratti extraurbani è di m 1,5; saranno progettati con caratteristiche che ne garantiscano l'accessibilità anche ai portatori di handicap secondo la normativa vigente in materia. Il sottofondo sarà realizzato con sottofondo in terra battuta nelle aree a verde attrezzato e in battuto di cemento o elementi autobloccanti nei percorsi a margine della viabilità carrabile. I tracciati riportati in cartografia hanno valore indicativo, la definizione di dettaglio dei percorsi ciclabili e degli itinerari ciclo-pedonali è demandata alla fase di progettazione esecutiva, con la quale devono essere precisati i caratteri plano altimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo (stazioni di sosta, attraversamenti, etc.), in considerazione delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento.

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO - P.A. TU32* LOC. UOPINI</b>		
<b>Zona</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq.</b>
Area Trasformazione Urbanistica TU32*	Residenziale	2.368
Verde Privato di pertinenza dell'edificato	Viabilità pertinenziale TU32*	919
Verde Pubblico	Verde	1.944
Parcheggi Pubblici	Parcheggio	971
Percorso pedonale		
	<b>Totale mq.</b>	<b>6.202</b>

5. L'area è individuata catastalmente dalle seguenti particelle o porzione di esse:

- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni (SI), foglio n 86 mappale 308, 309, 321 parte, 324 parte, 233 parte, 284, 287 parte, 281, 225.

6. L'area in oggetto è sottoposta ai seguenti vincoli paesaggistici ed ambientali:

- vincolo paesaggistico istituito con il Decreto Ministeriale del 21 giugno 1975b "Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni", pubblicato nella G.U. n° 196 del 1975b;
- vincolo idrogeologico istituito con R.D. 3267/1923: adeguamento dell'archivio del vincolo idrogeologico alle specifiche tecniche approvate con decreto 21/11/2003 n. 7227 pubblicato su B.U.R.T. n. 52 del 24/12/2003.

## **Art. 2. TIPOLOGIA DEL PIANO ATTUATIVO E OBIETTIVI DI PROGETTO**

1. Il presente piano attuativo è redatto ai sensi dell'art. 107 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i. quale **Piano di Lottizzazione** di cui all'art. 115 della citata legge.
2. Il progetto è esteso all'intero comparto, come individuato nelle tavole in scala 1:2000 dell'Uso e Disegno del Suolo del Regolamento Urbanistico, e dovrà contenere lo schema di convenzione da approvare con Delibera del Consiglio Comunale. La realizzazione degli spazi pubblici specificamente descritti nelle prescrizioni particolari relative a ciascun intervento è a carico dei soggetti lottizzanti.
3. Il presente piano attuativo si pone i seguenti obiettivi:

- a) aumentare le dotazioni residenziali a completamento organico del tessuto edilizio esistente costituito dalla precedente lottizzazione TU7, recentemente ultimata a monte di quella in oggetto;
- b) completamento delle dotazioni urbane costituenti parcheggi, collegamenti pedonali e verde pubblico nella porzione di terreno compresa fra rotatoria stradale di Via Uopini/Via Caduti della Folgore e la chiesa, così da dotare di un nuovo aspetto urbano l'area di Uopini;
- c) reperire aree verdi pubbliche quali elementi di mitigazione fra il paesaggio circostante e il tessuto urbano;
- d) reperire nuovi parcheggi pubblici a servizio delle aree urbanizzate

### **Art. 3. EFFETTI E VALIDITÀ DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

- 1. Le presenti norme si applicano all'interno del perimetro del comparto così come descritto ed individuato all'art. 1 delle presenti NTA.
- 2. Le presenti norme non modificano le previsioni di RUC ma ne costituiscono un approfondimento normativo, pertanto per quanto non espressamente qui disciplinato si applicano le norme del RUC, del Regolamento Edilizio, nonché della vigente normativa regionale e nazionale in materia urbanistica ed edilizia.
- 3. Il presente Piano Urbanistico Attuativo ha validità 10 anni dalla sua approvazione definitiva a far data dalla trascrizione nei registri immobiliari della convenzione.

### **Art. 4. CONTENUTO E VALORE PRESCRITTIVO DEGLI ELEMENTI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

- 1. Il presente piano, denominato "PIANO DI LOTTIZZAZIONE TU32\* UOPINI" pone norme e vincoli per la realizzazione di una lottizzazione residenziale con massimo due piani fuori terra ed autorimesse interrato o seminterrato, oltre ai relativi spazi pubblici e privati costituiti dagli standard a verde pubblico e parcheggio pubblico.
- 2. In particolare disciplina:
  - a) l'articolazione delle aree pubbliche e delle aree private;

- b) l'articolazione e la distribuzione delle funzioni;
- c) le fasi e modalità di realizzazione;
- d) la distribuzione ed i caratteri tipologici degli edifici;
- e) le caratteristiche degli spazi pubblici.

3. Evidenzia inoltre:

- g) la presenza o meno di regimi vincolistici sovraordinati;
- h) eventuali prescrizioni per la normativa idraulica in essere sull'area.

4. Con elementi prescrittivi si definiscono le parti del progetto che necessitano di una variante al Piano Urbanistico per poter essere attuati. Con elementi non prescrittivi si definiscono le parti del progetto che possono subire modifiche nell'ambito della progettazione definitiva ed esecutiva senza che questo comporti variante al Piano in oggetto

5. Elementi prescrittivi:

- a) l'assetto generale della viabilità;
- b) l'assetto generale e il posizionamento delle aree pubbliche;
- c) le destinazioni d'uso indicate nelle presenti N.T.A.: edilizia residenziale libera.
- d) la modifica alle quantità previste per la suddivisione fra spazi di uso pubblico e spazi di uso privato salvo siano di minima entità e comportino una cessione alla A.C. uguale o superiore;

e) i parametri urbanistici come riportati nelle NTA:

SUN (Superficie Utile Netta) 750 mq.

SUL (Superficie Utile Lorda) 865 mq.

Vm (Volume massimo) 2.600 mc.

Rapporto di Copertura max 50% del lotto edificabile;

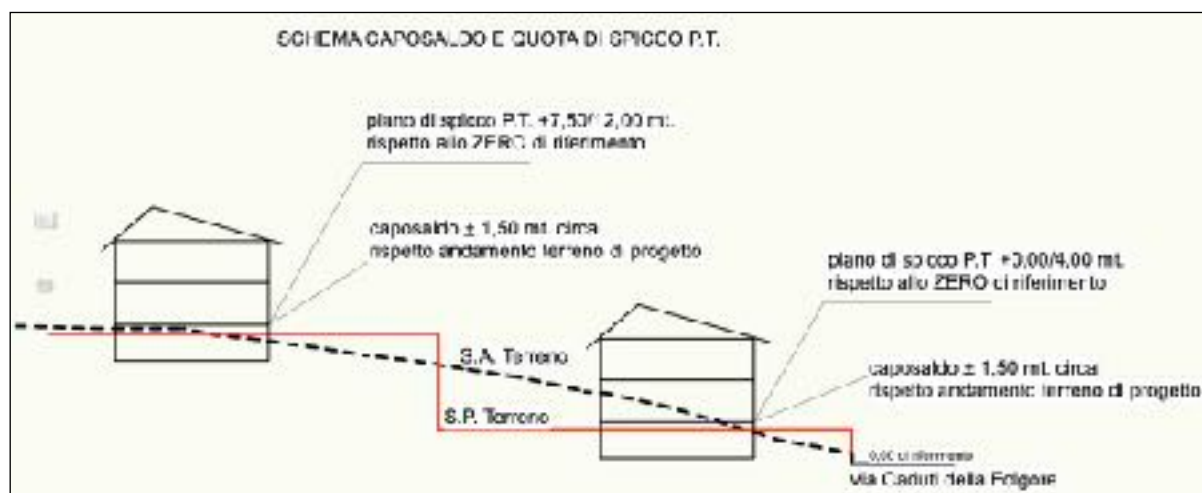
Superficie permeabile: min. 25% della superficie del lotto.

I parametri urbanistici di cui sopra fanno riferimento a quanto riportato nelle definizioni del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio.

Comunque, in armonia al DPGR della Toscana 24/07/2018 n. 39/R i parametri

urbanistici-edilizi indicati nel RUC sono da leggere in raffronto a quanto indicato nel “quadro delle definizioni uniformi” e “ulteriori specificazioni tecnico-applicative do riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi”, rispettivamente allegato 1 e allegato 2 al citato DPGR.

- f) tipologia edilizia: è ammessa la tipologia in linea, a schiera, monofamiliare e bifamiliare.
- g) numero dei piani: massimo 2 piani fuori terra oltre garage interrati o seminterrati.  
Al piano interrato/seminterrato è inoltre ammessa la realizzazione di:
- cantine aventi una superficie utile netta (SUN) non superiore a 15,00 mq.;
  - i locali wc. dotati aventi una superficie non superiore ai 4,00 mq.;
  - locali accessori se realizzati sotto la sagoma dell'edificio e senza accesso diretto all'esterno;
  - locali e i volumi tecnici strettamente necessari ad impianti a servizio dell'edificio. Tali locali potranno avere anche accesso diretto all'esterno per ottemperare agli obblighi di legge (vedi centrali termiche);
- h) altezza di interpiano: l'altezza di interpiano potrà essere compresa tra ml. 3,00 e ml. 3,30;
- i) la quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm. 80 rispetto alla quota del marciapiede;
- j) caposaldo di riferimento: per stabilire la quota di spicco del piano terra dei fabbricati deve essere preso a riferimento il profilo del terreno di progetto e individuare un caposaldo su cui traslare verticalmente i blocco edilizio per una escursione compresa tra +/- 1,50 mt. dal suolo (vedi schema seguente).





- k) 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. 4a e Tav. 4b. Le superfici minime richieste per gli standard urbanistici (come da Regolamento urbanistico) sono:
- parcheggio pubblico (P) 900 mq.
  - verde urbano (VU) 1.300 mq.
- l) prescrizioni particolare: dovrà essere sottoscritta l'autorizzazione all'uso pubblico del camminamento pedonale da Via Caduti della Folgore a Via Carpella, indicato nella Tav. 18;
- m) ulteriori prescrizioni generali:
- dovrà essere previsto un sistema di recupero delle acque meteoriche e una rete di distribuzione delle medesime per l'uso irriguo;
  - 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.
  - 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;
  - i posti auto potranno essere realizzati sia fuori terra che coperti e comunque non dovranno essere del tipo a box chiusi, come previsto dal c. 5 dell'art.12bis del R.U;
  - 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;
  - è consentita la copertura dei parcheggi ai fini della produzione di energia solare e la copertura potrà essere impermeabile nel rispetto delle norme sulla permeabilità dei suoli;
- n) distanze: il comparto su cui insiste il Piano Urbanistico Attuativo TU32\* è assimilato ai sensi del DM 1444 del 02/04/1968 alle zone territoriali omogenee "C", per cui:
- distanza minima dai fili stradali pubblici e dagli spazi pubblici: 5,00 mt.;
  - distanza minima dai confini: 5,00 mt.;
  - distanza minima tra i fabbricati: 10,00 mt..

N.B.: la strada di servizio alla lottizzazione è una strada privata, interamente posta all'interno del comparto di cui ne fa parte e comune ai lottizzanti.

Questa tipologia comporta la non applicabilità del limite dei 5,00 mt. dal confine tra questa ed i corpi di fabbrica in progetto.

A parziale deroga delle distanze tra edifici, come riportato anche nell'art. 14 "parametri e standard urbanistici" - "distanze minime tra edifici" c. 5, considerato che

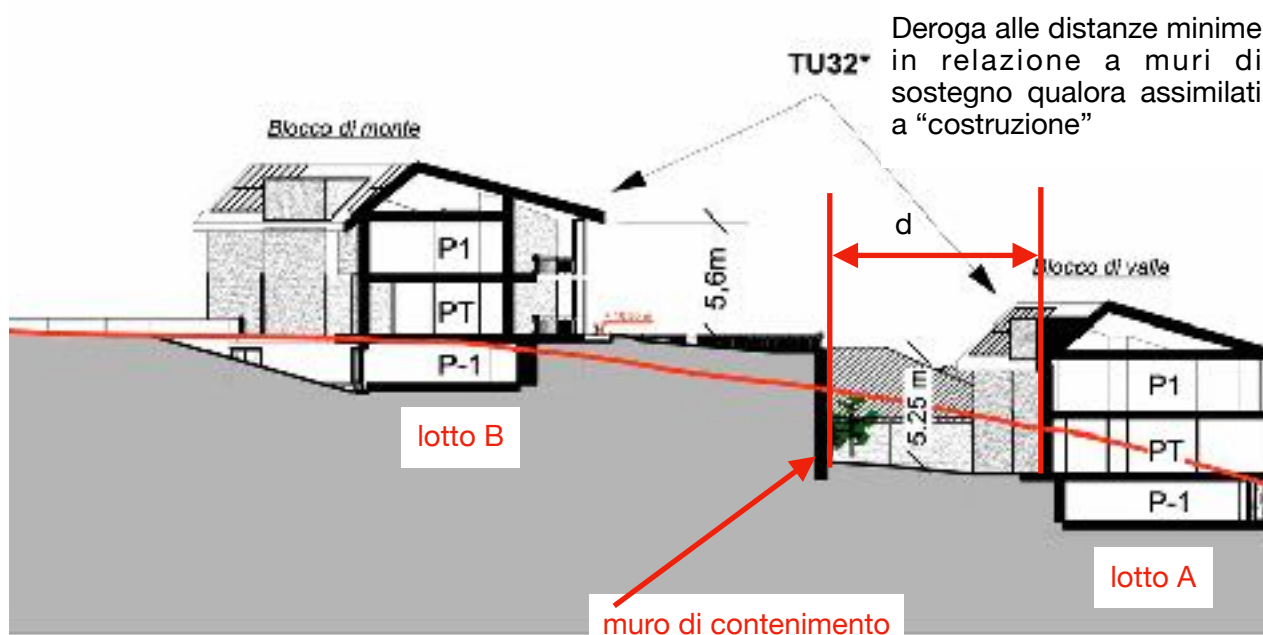
- si sta operando all'interno del perimetro di un Piano di Lottizzazione convenzionato, con previsioni planovolumetriche;

- l'andamento naturale del versante genera una notevole pendenza del terreno edificabile (oltre il 20% nel versante nord-sud);

- la particolare conformazione triangolare del lotto fabbricativo richiede l'inserimento di muri di contenimento del pendio e del terrazzamento del lotto;

sono ammesse distanze inferiori rispetto a quelle indicate all'art. 9 del DM 1444/1968.

In particolare tra gli edifici ed i muri a retta di contenimento del terreno e del profilo della strada privata di pertinenza dell'edificato, qualora questi ultimi assumano la connotazione di "costruzione" (vedi schema seguente).



6. Elementi non prescrittivi:

in generale non sono prescrittivi nella presente fase del Piano Attuativo

- il posizionamento plano-altimetrico dei blocchi di progetto, fermo restando il caposaldo secondo quanto riportato al punto 5 j) che precede;
- gli ingombri esatti del sedime dei fabbricati ed il loro orientamento all'interno del lotto di riferimento;
- gli ingombri esatti del sedime delle aree da destinare alle varie funzioni, così come gli elementi accessori quali accessi carrabili e pedonali, i marciapiedi e le opere connesse, le recinzioni, l'illuminazione, il posizionamento ed il dimensionamento dei vari sottoservizi ed i relativi allestimenti interni al lotto di riferimento.

In sostanza, tutto ciò che non è contemplato al precedente punto 5. potrà essere determinato esattamente in sede di progettazione definitiva ed esecutiva senza che ciò comporti modifica al piano attuativo.

Allo stesso modo saranno definiti, attraverso accordi con gli enti competenti, il posizionamento e le modalità di realizzazione dei vari sottoservizi ed allestimenti.

**Art. 5. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO**

Il piano attuativo in oggetto è costituito dai seguenti documenti e/o elaborati:

00 NTA\_PA\_TU32\*;

01 Relazione tecnico-illustrativa;

02 Relazione paesaggistica + integrativa;

03 Relazione tecnica preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;

04 Documentazione Fotografica;

05 Relazione di fattibilità geologica con allegati mod. 1, mod.. 2, mod. 3, mod. 4 e mod. 5  
+ integrazione

Tav. 1 Inquadramento generale e quadro conoscitivo;

Tav. 2 Planivolumetrico e sezioni territoriali;

Tav. 3a Stato di Fatto Urbanizzazioni;

Tav. 3b Stato di Fatto Urbanizzazioni;

Tav. 4a Stato Progetto Urbanizzazioni con tabella verifiche standard;

Tav. 4b Stato Progetto Urbanizzazioni con tabella superfici e volumi;

Tav. 5 Stato di Fatto TU32 Sez. Territoriali quote;

Tav. 6 Stato Progetto TU32 Sez. Territoriali quote;

Tav. 7 Sovrapposto profilo terreno su progetto;

Tav. 7a Stato Progetto con posti auto esterni integrativa;

Tav. 7b Stato Progetto viste con posti auto esterni integrativa;

Tav. 8 Stato di Fatto parcheggio sez. territoriale quote;

Tav. 9 Stato Progetto parcheggio sez. territoriale quote;

Tav. 10 Stato di Fatto TU32 sez. territoriali;

Tav. 11 Stato di Fatto TU32 viste;

Tav. 12 Stato Progetto TU32 sez. territoriali;

Tav. 13 Stato Progetto TU32 viste;

Tav. 14 Stato di Fatto parcheggio sez. territoriale;

Tav. 15 Stato di Fatto parcheggio viste;

Tav. 16 Stato Progetto parcheggio sez. territoriale;

Tav. 17 Stato Progetto parcheggio viste;

Tav. 18 Catastali proprietà da cedere e vincolare;

- A. Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
- B. Schema di convenzione lottizzazione;
- C. Schema convenzione camminamento d'uso pubblico.

## **Art. 6 AREE DA CEDERE E/O VINCOLARE E AREE PRIVATE**

### **1. Aree private a destinazione d'uso pubblica da cedere al Comune (VU+P)**

Le aree a destinazione pubblica da cedere al Comune sono individuate nella cartografia nella Tav. 18 e consistono in

- 1.300 mq. di verde pubblico (art. 36 NTA R.UC); [fg. 86 p.lle 287 parte, 284 parte, 281 parte]
- 900 mq. di parcheggio pubblico (art. 36 NTA RUC). [fg. 86 p.lle 287 parte, 284 parte, 281 parte]. Si precisa che il parcheggio pubblico ricade anche sulla p.lla 225, già di proprietà del Comune di Monteriggioni.

### **2. Aree private da vincolare a destinazione d'uso pubblica (camminamento pedonale)**

In merito al camminamento d'uso pubblico da realizzare tra Via Caduti della Folgore e Via Carpella si indica una leggera variazione di tracciato nella parte di collegamento con Via Caduti della Folgore al fine di passare a confine delle p.lle 323 e 324, ovvero non intersecarle come nel precedente tracciato.

Le aree a destinazione d'uso pubblico sono individuate nella cartografia nella Tav. 18 e consistono nel

- camminamento pedonale da Via Caduti della Folgore a Via Carpella [fg. 86 p.la 321 parte, 324 parte, 233 parte].

Di tale area dovrà essere convenzionato l'uso pubblico con convenzione sottoscritta dai proponenti il Piano Attuativo a favore dell'Amministrazione Comunale.

### **3. Aree private (TU32\*)**

Le aree a destinazione privata sono individuate nella cartografia nella Tav. 18 e consistono in

- 2.368 mq. di area di trasformazione urbanistica TU32\* (art. 31 NTA RUC) [fg. 86 p.la

308]: edificabile;

- 919 mq. di verde privato di pertinenza dell'edificio (art. 39 NTA RUC) [fig. 86 p.la 309]: strada pertinenziale a servizio dell'edificio.

## **Art. 7. AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA E LORO ARTICOLAZIONE**

1. La progettazione definitiva ed esecutiva delle aree a destinazione pubblica sarà effettuata sulla base del relativo progetto preliminare contenuto nel piano attuativo approvato e secondo le seguenti prescrizioni ed indicazioni generali.
2. Come riportato sopra, l'ingombro esatto del sedime dell'area da destinare a parcheggio pubblico, così come gli accessi carrabili e pedonali, i marciapiedi e le opere connesse, verranno definiti con precisione in sede di progettazione definitiva ed esecutiva senza che ciò comporti modifica al piano attuativo.  
Saranno altresì definiti, attraverso accordi con gli enti competenti, il posizionamento e le modalità di realizzazione di eventuali piazzole ecologiche, cestini rifiuti e similari.
3. La progettazione, realizzazione e gestione degli impianti di illuminazione esterna dovranno rispettare i criteri tecnici e le precauzioni di prevenzione dell'inquinamento luminoso di cui alla vigente normativa.  
Come norma generale sono ammessi esclusivamente dispositivi con irraggiamento verso il basso e schermati verso l'alto

### **A. Parcheggi pubblici**

- I. L'area a parcheggio pubblico "P" è individuata nella Tav. 4a e 4b e18 di Piano Attuativo.
- II. Al fine del conteggio della superficie da destinarsi a parcheggio pubblico devono essere considerati:
  - a) gli stalli, e cioè gli spazi effettivamente destinati alla sosta degli autoveicoli;
  - b) le corsie di distribuzione, le aree di manovra, le rampe e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio.
- III. Sono invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio e ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio.

- IV. Deve essere prevista la presenza di almeno 1 posto auto ogni 40 posti, o frazione, riservato alle auto e/o ai mezzi al servizio di persone disabili, in ottemperanza alla Legge 13/1989.
- V. Nel caso di parcheggi a raso la pavimentazione degli stalli di sosta e dello spazio di manovra del parcheggio deve essere realizzata in materiale drenante (preferibilmente green-pav, autobloccanti o asfalti drenanti).
- VI. Eventuali sistemazioni inerenti la stabilità del pendio relativo al salto di quota tra la strada di Via Carpella ed il parcheggio dovranno essere attuate mediante interventi di ingegneria naturalistica, con terre armate e/o gabbioni metallici ed inerbimento del versante.
- VII. Ogni 4/6 posti auto deve essere prevista la messa a dimora di un albero di alto fusto per garantire un ombreggiamento naturale agli stalli di sosta.
- Tale disposizione potrà essere variata in fase di progetto esecutivo a seconda delle verifiche della disposizione degli stalli e degli spazi di manovra e delle esigenze di orientamento od in caso di accordo con l'Amministrazione Comunale dove venga dato seguito al comma 5 bis) dell'art. 36 del RUC e conseguente comma 5) dell'art. 33 in merito ad eventuali coperture degli stalli per la produzione di energie solari.
- All'interno dell'area a parcheggio verrà riservato, da definire in fase esecutiva, un percorso di accesso alle aree a verde pubblico adiacente che sarà realizzato con materiali drenanti e pavimentazione architettonica.
- VIII. Per i parcheggi a raso è ammessa la copertura con strutture leggere: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale. E' consentita la copertura ai fini della produzione di energia solare. La copertura potrà essere impermeabile nel rispetto del rispetto di copertura e delle norme sulla permeabilità dei suoli.
- IX. Come riportato sopra, l'esatto sedime, così come gli accessi carrabili e pedonali, i marciapiedi e le opere connesse, così come l'illuminazione pubblica verranno definite con precisione in sede di progettazione definitiva ed esecutiva senza che ciò comporti modifica al piano attuativo.

## **B. Verde pubblico**

- I. L'area a verde pubblico è individuata nelle Tav. 4a, 4b e 18 di Piano Attuativo.
- II. Come norma generale si dovrà prediligere la vegetazione autoctona o adattata, caratterizzata da specie locali non invasive o infestanti.
- III. In ogni caso dovrà essere evitata la realizzazione di aree con verde di difficile gestione e manutenzione per dimensione e conformazione.
- IV. In fase di progetto definitivo ed esecutivo sarà definito l'esatto sedime e stabilito con l'ufficio comunale competente l'accesso all'area in esame, sia carrabile che pedonale, e le opere connesse, la disposizione dell'illuminazione e del verde di corredo, senza che ciò comporti modifica al piano attuativo.

## **C. Altre aree: percorso pedonale di uso pubblico**

- I. Il percorso pedonale di uso pubblico previsto per il collegamento tra Via Caduti della Folgore e Via Carpella è individuato nella Tav. 18 con tracciato che si snoda nel terreno a verde prospiciente Via Caduti della Folgore e si insinua tra l'edificato esistente, a mezza costa nel versante, con affaccio su Via Carpella.
- II. L'esatto profilo, pendenza e sedime, con relativi accessori (delimitazioni a terra, sviluppo rampe e gradini, illuminazione, verde di corredo, etc.), verrà precisato in sede di progettazione definitiva ed esecutiva senza che ciò comporti modifica al piano attuativo.
- III. I materiali utilizzati ed il metodo di posa saranno di tipo drenante e le eventuali opere di sostegno per consolidamenti dei fronti, realizzazione di gradini e/o rampe di collegamento saranno eseguite con interventi di ingegneria naturalistica.

## **D. Accessibilità**

- I. Un apposito elaborato grafico, quotato sia nelle parti pedonali che carrabili, dimostrerà in fase esecutiva il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della Legge 13/1989. Le modifiche da attuare in fase esecutiva non comporteranno modifica al piano attuativo.

## **E. Cabina elettrica di trasformazione (ENEL)**



- I. La fornitura di energia elettrica, qualora le dorsali presenti nella zona non siano sufficienti a garantire il fabbisogno delle nuove utenze residenziali e delle dotazioni pubbliche, dovrà essere prevista in accordo con l'ENEL una cabina di trasformazione tipo "MINIBOX" (prefabbricata per quadri 24kw), di dimensioni circa mt. 3,00 x 2,00 x 2,45 circa (larg. x lung. x altezza).

La realizzazione della suddetta cabina sarà sottoposta alla cessione del diritto di superficie per l'effettivo ingombro in pianta del manufatto comprensivo di una fascia di rispetto per le manutenzioni ed una servitù di passo pedonale e carrabile per il suo raggiungimento.

Il suo eventuale posizionamento di massima, stabilito previa analisi dei sottoservizi Enel presenti nella zona, è stato previsto nell'area a confine tra la zona a parcheggio pubblico P ed il verde urbano VU.

Da tale zona sarà possibile completare le dorsali nell'area servita da Via Carpella e contemporaneamente servire le nuove realizzazioni del parcheggio pubblico, verde pubblico e, mediante il percorso da effettuare parallelo alla strada di Via Caduti della Folgore, nella parte lungo il terreno, arrivare al lotto edificabile della TU32\* senza dover intervenire nella parte asfaltata della strada.

- II. L'esatto posizionamento della cabina di trasformazione e delle parti accessorie sarà concordato con l'Amministrazione Comunale e l'Ente Gestore, senza che questo possa essere considerato una variante al Piano Attuativo.

## **Art. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare all'interno dei comparti edilizi devono essere comprovate da apposito computo metrico estimativo redatto in base al prezzo sulle opere pubbliche della Regione Toscana e/o di altro prezzo riconosciuto a livello nazionale quale la DEI Tipografia del Genio Civile dell'anno di riferimento del computo metrico.

L'importo di tali opere costituisce la somma detraibile dagli oneri di urbanizzazione primaria.

2. Le opere di urbanizzazione primaria ricomprese dal presente piano attuativo sono indicate in convenzione e, se ritenuto opportuno, distinte per fasi funzionali.

3. Le opere di urbanizzazione primaria consistono nella realizzazione e cessione delle opere relative al verde pubblico VU e parcheggio pubblico P, poste tra Via Caduti della Folgore e Via Carpella, in adiacenza alla Chiesa di San Marcellino ed Erasmo. A titolo esemplificativo e non esaustivo si riportano i vari capitoli:
- parcheggio pubblico;
  - marciapiedi e percorsi pedonali;
  - verde urbano;
  - illuminazione pubblica;
  - fognature;
  - rete idrica;
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - rete di distribuzione gas;
  - rete telecomunicazioni.
4. Le opere di urbanizzazione di cui al precedente comma, se non altre previste in convenzione, saranno eseguite direttamente dai lottizzanti, a proprie cura e spese, in conformità del progetto esecutivo che sarà approvato dall'ufficio preposto del Comune di Monteriggioni.
5. La cessione delle aree individuate, così come il collaudo e la presa in carico delle opere di urbanizzazione, dovrà avvenire entro i termini stabiliti in convenzione.

#### **Art. 9 NORME E PRESCRIZIONI GENERALI PER INTERVENTO EDILIZIO**

Per la realizzazione dell'intervento previsto nel presente piano di lottizzazione valgono i seguenti parametri e standard urbanistici:

1. **Materiali del progetto:** le soluzioni progettuali dovranno tenere in considerazione quanto già realizzato nell'edilizia circostante, con particolare riferimento a quanto presente nelle limitrofa lottizzazione TU7, quanto a materiali, effetto materico, cromie e pieni/vuoti di prospetto.
- Per gli esterni saranno da prediligere finiture ad intonaco con colori delle terre in chiaro, possibilmente a calce, alternato a pietra (naturale o ricostruita) e/o laterizio faccia a vista.

Terrazzi e balconi dovranno avere parapetti intonacati e/o in ringhiere metalliche a barre verticali.

La copertura dovrà prevedere una soluzione progettuale a capanna/padiglione, con tegole e coppi alla toscana. In minima parte, dove necessario, potrà essere prevista una porzione di copertura piana/semipiana per corpi aggettanti quali vano scala/ascensore.

2. **Abbaini, finestre a tetto:** è ammesso un solo abbaino a tetto per l'unità immobiliare sottostante di riferimento. Questo deve essere realizzato contenendo il più possibile la sua evidenza esterna e limitando l'altezza di colmo all'altezza del colmo del tetto principale. Per quanto possibile dovrà svolgere anche funzione di accesso in copertura.

Oltre all'abbaino è consentita la realizzazione di una finestra a tetto (lucernario) , per ogni unità immobiliare a tetto.

3. **Aggetti di gronda, canali e pluviali:** l'aggetto di gronda potrà essere realizzato sia con tecnologie e materiali tradizionali (travetti in legno con impalcato in cotto, mezzane il legno, ecc,) che con tecnologie contemporanee (gronde interamente in cemento, acciaio, o in tavelle o tavelloni in laterizio, che comunque dovranno essere completamente intonacati e tinteggiati) e dovrà essere proporzionato con le dimensioni del fabbricato.

I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere di sezione circolare e potranno essere realizzati in rame o in lamiera verniciata, inoltre, poichè l'area di intervento rientra tra quelle riportate nell'art. 55 del PS, è consentito anche l'utilizzo di canali e pluviali in acciaio o altro materiale metallico. Non è comunque consentito l'uso di elementi in materiale plastico.

4. **Antenne televisive e parabole satellitari:** le nuove parabole satellitari devono essere installate per quanto possibile da non essere visibili dal piano stradale o da camminamenti di pubblica fruizione.

Il cablaggio fibre ottiche e/o tecnologia digitale dovrà il più possibile tendere all'eliminazione delle antenne ed altri dispositivi di ricezione esterna.

5. **Balconi e terrazze:** per i balconi e/o terrazze è consentita la tipologia a loggia, ricavata per quanto possibile all'interno del perimetro dell'edificio.

Non sono consentiti balconi completamente in aggetto, terrazze a sbalzo e/o terrazze a tasca.

6. **Pendenza del tetto:** La pendenza del tetto non dovrà essere superiore al 30%, ad eccezione dei casi nei quali una maggior inclinazione sia necessaria all'istallazione di pannelli per la produzione di energie alternative.

7. **Recinzioni e muri di cinta:** le recinzioni dei lotti dovranno essere omogenee per dimensioni, materiali e lavorazioni lungo l'intero loro perimetro.

Per quanto possibile dovranno riprendere le recinzioni presenti nella limitrofa lottizzazione TU7.

Sono da preferire le recinzioni a maglia sciolta con paletti metallici a "T", montate su muretto basso di circa 30-40 cm. di altezza, o direttamente murate a terra, eventualmente da inverdire con messa a dimora di siepe vegetale in essenza autoctona. L'altezza complessiva dovrà essere contenuta entro 200 cm. di altezza.

Qualora la delimitazione sia inerente a lastrici, ingressi, passaggi pedonali in quota la recinzione potrà essere costituita interamente da parapetti murari, ringhiere o da situazioni miste muratura e ringhiera per un'altezza complessiva di almeno 100 cm.. Le ringhiere dovranno essere ad elementi verticali distanti non più di cm. 10 tra loro.

In presenza di terrazzamenti, anche lungo Via Caduti della Folgore, realizzati per sopperire ai dislivelli di quota del terreno saranno previsti dei muri di contenimento realizzati con interventi di ingegneria naturalistica ed essenze tappezzanti e rampicanti autoctone. Qualora per tipologia e natura delle strutture da porre in opera non sia possibile il ricorso all'ingegneria naturalistica, le murature di contenimento dovranno essere rivestite in laterizio, pietra (ricostruita o naturale), blocchi splittati e successivamente saranno inverditi con essenze rampicanti autoctone onde mimetizzare ed armonizzare il manufatto con il contesto esistente.

Su Via Caduti della Folgore è prevista la realizzazione del muro di cinta del "lotto A" atto al contenimento del terrazzamento per il posizionamento del blocco edilizio.

8. **Accessi carrabili e pedonali:** l'esatto posizionamento degli accessi sarà demandato al progetto definitivo inerente il PdC ed eventuali loro traslazioni e/o variazioni di posizionamento non costituiranno variante al presente Piano Attuativo.
9. **Illuminazione esterna:** la progettazione, realizzazione e gestione degli impianti di illuminazione esterna dovranno rispettare i criteri tecnici e le precauzioni di prevenzione dell'inquinamento luminoso di cui alla vigente normativa.  
Come norma generale sono ammessi esclusivamente dispositivi con irraggiamento verso il basso e schermati verso l'alto e dovranno avere tecnologia a LED.
10. **Recupero e mitigazione acque meteoriche:** al fine del recupero delle acque meteoriche dovrà essere previsto un loro sistema di raccolta costituito da cisterne interrato e da una rete di distribuzione delle medesime per l'uso irriguo dei resedi.  
E' prescritto l'utilizzo di sistemi, dispositivi ed idonee misure che garantiscano una razionalizzazione e un risparmio di acqua potabile, quale lo scarico separato delle cassette di cacciata dei water.
11. **Energie rinnovabili:** al fine dell'impiego ed utilizzo delle energie rinnovabili dovrà essere previsto l'installazione dei pannelli fotovoltaici in copertura e/o solare termico.
12. **Glossario dei parametri urbanistici ed edilizi:** In armonia al DPGR della Toscana 24/07/2018 n. 39/R i parametri urbanistici-edilizi indicati nel RUC per l'area di trasformazione TU 32\*sono da leggere in raffronto a quanto indicato nel "*quadro delle definizioni uniformi*" e "ulteriori specificazioni tecnico-applicative do riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi", rispettivamente allegato 1 e allegato 2 al citato DPGR.

## **Art. 10 FASI E MODALITÀ DI INTERVENTO DEL PIANO ATTUATIVO**

1. Sarà possibile attuare il presente piano attuativo mediante un singolo Permesso di Costruire a valere anche per le opere di urbanizzazione.  
Altresì l'intervento potrà essere realizzato anche per stralci funzionali, con unità minima di intervento identificata:  
A. opere di urbanizzazione;  
B. edifici residenziali, lotto "A" e lotto "B".

2. I suddetti stralci funzionali sanno realizzabili con autonomo Permesso di Costruire, a condizione che venga presentata un progetto unitario, con planivolumetrico, corredato da tavola esplicative dalle quali si desumano le caratteristiche costruttive dell'intero comparto.
3. Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai lotti edificabili è subordinato al preventivo o contestuale rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.
4. Il rilascio del titolo abilitativo, unitario o per singoli lotti, è subordinato alla stipula della convenzione redatta sulla base dello Schema di convenzione facente parte integrante del Piano Attuativo.
5. L'agibilità del complesso potrà esser data solo successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria previste con la realizzazione del comparto ed alla loro presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale.  
Previo collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria potrà esser data anche l'agibilità parziale delle singole unità immobiliari.

Le presenti norme tecniche sono costituite da 22 pagine numerate e sono composte da 10 articoli.

Arch. Sandro Senni

