

Oggetto:
PIANO ATTUATIVO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E RICONVERSIONE FUNZIONALE DI EDIFICIO ARTIGIANALE DISMESSO A RESIDENZIALE; SUBORDINATO ALLA REALIZZAZIONE E CESSIONE DEL PARCHEGGIO PREVISTO NELLA PARTE NORD DEL COMPARTO.
Indice:
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Comune:
PONSACCO
Ubicazione:
via Einaudi
Proprietà:
Citi Marta, Dal Canto Andrea, Dal Canto Filippo, Dal Canto Giovanni: Via Valdera P. 162 Ponsacco
Progettista:
Ing. ROBERTO MILIFFI p.zza Berlinguer n° 14 Pontedera Pisa tel. 0587 53532 e-mail: r.miliffi@miliffi.it
P.E. RENZO BERNACCHI via Verdi n° 68 Ponsacco Pisa cell. 328 6617276 tel. 0587 732171 e-mail: renzo.bernacchi@virgilio.it
Data:
2 giugno 2015

SOMMARIO

Art. 1 -Regolamenti	3
Art. 2 -Parametri Urbanistici.....	3
"Regolamento Urbanistico - Scheda Norma" - Comparto n°92 -	3
Art. 3 -Metodologia di calcolo	3
Art. 4 -Area di Intervento	3
Art.5 -Tipologie edilizie e destinazioni d'uso.....	4
Art. 6 -Parcheggi	4
Art. 7 -Autorimesse private ed accessi	4
Art. 8 -Materiali da impiegare	4
Art. 9 -Recinzioni.....	5
Art. 10 -Verde privato.....	5
Art. 11 -Opere di Urbanizzazione	6
Art. 12 -Norme transitorie e finali	6

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 -Regolamenti

Gli interventi per il Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale di edificio artigianale dismesso a residenziale; subordinato alla realizzazione e cessione del parcheggio previsto nella parte nord del comparto; sono regolati, oltre che dalle leggi nazionali, regionali e regolamenti comunali, dalle presenti norme tecniche di attuazione.

Art. 2 -Parametri Urbanistici

"Regolamento Urbanistico - Scheda Norma" - Comparto n°92 -

Rapporto di copertura territoriale	(Rc) 30 % Superficie Fondiaria
Altezza massima dei fabbricati residenziali	ml. 9,0
particolari architettonici (terrazze, porticati in quota)	ml. 9,0
Altezza massima dei fabbricati non residenziali	ml. 7,50
Distanza minima dei fabbricati dalla strada pubblica	ml. 5,00
Distanza dei fabbricati dai confini e dagli spazi pubblici	ml. 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml. 10,00
Distanza tra edifici non fronteggianti	ml. 7,00

Sono fatte salve le deroghe sulle distanze fissate dalla vigente normativa, compresi i maggiori spessori delle murature, ai fini del contenimento del consumo energetico.

Art. 3 -Metodologia di calcolo

Per quanto riguarda i metodi di calcolo dei volumi, della superficie coperta, della superficie lorda "SUL", delle altezze e delle distanze, si fa riferimento a quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 4 -Area di Intervento

Le aree di intervento identificate nelle Tavole 3 , del Piano Attuativo possono essere a loro volta frazionate e/o accorpate fra loro nel rispetto degli indici urbanistici generali riportati nella tabella e secondo i progetti dei singoli edifici approvati dalla Commissione Edilizia Comunale. Altresì l'area fondiaria potrà subire variazioni della conformazione planimetrica, all'interno dell'area stessa e comunque senza variazione di consistenza.

Art.5 -Tipologie edilizie e destinazioni d'uso

Zona Residenziale

Le tipologie edilizie consentite nel lotto sono le seguenti:

- edifici mono e bifamiliari;
- edifici a schiera;
- edifici a L e/o loft;
- edifici plurifamiliari;

Le tipologie edilizie assentite possono essere indifferentemente introdotte sul l'area di intervento nel rispetto della destinazione d'uso dello stesso (residenziale e servizi annessi, attività ricettive e ricreative) e della SUL consentita.

Art. 6 -Parcheggi

Gli spazi a parcheggio pubblico subordinati all'intervento sono indicati nella Tavola tecnica 05 del Piano Attuativo di cui all'oggetto.

Per la dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (L.122/89 e L.R. 28/99)

Art. 7 -Autorimesse private ed accessi

In corrispondenza degli accessi carrabili dovrà essere previsto fin dalla fase progettuale, la posa in opera di cancelli dotati di meccanismo di apertura automatico. L'accesso dovrà comunque essere realizzato in modo agevole prevedendo idonei raccordi nelle recinzioni.

Le autorimesse saranno integrate con le abitazioni o adiacenti alle stesse.

Art. 8 -Materiali da impiegare

Le costruzioni potranno essere realizzate con struttura portante in muratura, in cemento armato, in acciaio, in legno e comunque con tutti quei materiali rispondenti alla legge N.64/74 ed alla LR. N.88/82 e successive modifiche. Le superfici esterne delle facciate potranno essere rifinite con intonaci civili ed avere parti in mattoni, pietre e/o marmi faccia vista o cemento armato faccia vista e legno.

Sono ammesse copertura a falda inclinata (con pendenza massima del 30%), copertura piana, a padiglione e/o copertura verde e giardini pensili. Nel caso di coperture a falde inclinate il manto delle coperture dovranno essere con elementi in cotto, o in metallo verniciato e/o rame, mentre le gronde ed i pluviali esclusivamente di rame così come tutte le converse.

Gli elementi di protezione degli aggetti quali terrazzi, logge, etc. potranno essere sia opachi che trasparenti. Per opachi si intende la costruzione in muratura di detti elementi con finitura a faccia vista e/o intonacato ed elemento di chiusura in cotto e/o marmo mentre per trasparenti si intende la realizzazione di ringhiere in ferro disegnate con la massima semplicità geometrica.

Gli infissi esterni dovranno essere in legno, o alluminio elettrocolore e/o ferro, per portefinestre e finestre; i portoni di accesso ai garage, oltre che in legno, potranno essere in ferro zincato tintecciato. Gli infissi esterni dovranno presentare soluzioni cromatiche che si integrino con il colore dell'edificio.

Le tintecciature dovranno essere a calce, tempera ed ai silicati.

Art. 9 -Recinzioni

Le recinzioni dei lotti devono costituire un insieme architettonico con il manufatto edilizio e con gli altri edifici e relative recinzioni sui lotti adiacenti. L'altezza della parte opaca delle recinzioni prospicienti spazi pubblici non potrà avere un'altezza superiore a ml. 1,50. E' comunque ammessa la realizzazione di parti opache di altezza superiore sia in corrispondenza degli accessi ai singoli lotti che per l'alloggio dei vani per gli attacchi alle infrastrutture a rete.

Gli elementi soprastanti alla parte opaca dovranno essere progettati con la massima semplicità geometrica.

Le divisioni laterali e posteriori di ogni lotto potranno avere altezza massima di ml. 1,50. Sono ammesse altresì divisioni in rete con alla base cordolo in c.a. e siepe sempreverde di accompagnamento.

Art. 10 -Verde privato

Su tali aree possono essere ricavate strade di accesso ai lotti e parcheggi privati nel rispetto della 122/89 purché realizzati con materiali che garantiscano la permeabilità alle acque meteoriche .

Su tali aree possono essere ricavati inoltre marciapiedi a contorno della casa.

Per quanto concerne la realizzazione delle aree a verde privato dovranno essere poste a dimora specie arboree ed arbustive di tipo autoctono e/o naturalizzato. Non è consentito l'uso di specie esotiche e più in generale alloctone. E' consentita la prevalenza delle spoglianti sulle sempreverdi; resta inteso che la piantagione di piccoli arbusti, erbacee e fioriture annuali gode della massima discrezionalità.

Art. 11 -Opere di Urbanizzazione

La realizzazione e cessione del parcheggio previsto nella parte nord del comparto sarà realizzato in conformità a quanto previsto dagli elaborati grafici approvati e dalla convenzione di lottizzazione; nel rispetto delle norme tecniche per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria indicate dai singoli Gestori dei servizi. Qualsiasi opera da compiere sarà soggetta in fase di realizzazione alla diretta supervisione dell'U.T.C., che ne valuterà la corretta esecuzione.

Le opere inerenti alla realizzazione del parcheggio, potranno essere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti per l'intervento di riconversione funzionale di edificio artigianale dismesso a residenziale; in accordo con l'A.C.

Art. 12 -Norme transitorie e finali

L'area interessata in attesa del Piano Attuativo e del progetto architettonico e tutte le altre aree libere, dovranno avere sempre un aspetto decoroso, ripulite dalle erbe, non essere adoperate per discariche di materiali di risulta, né costituire depositi vari visibili da strade e da altri spazi pubblici.

I cantieri edili, durante il tempo necessario alla esecuzione dell'opera, dovranno essere segnalati e protetti nelle forme di legge.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si fa riferimento ed esplicito richiamo a leggi e regolamenti vigenti ed in particolare alle Norme tecniche di Attuazione allegate al R.U. e al Regolamento Edilizio Comunale vigente o al Regolamento unificato.

li Ponsacco 2 Giugno 2015

I TECNICI