

N.T.A.

Art.1) FINALITA'

Le presenti norme, hanno lo scopo di regolare la disciplina degli interventi per la attuazione del P.d.L. in oggetto, a seguito di edificazione su un'area di nuovo impianto avente come obiettivo la conclusione del tessuto edilizio che attesta su via della Robbia con realizzazione di spazi pubblici a parcheggio e verde, compreso pista ciclabile adiacente alla via sopra richiamata.

Art. 2) ZONA OGGETTO DEL PIANO

Il vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera n° 68 del 30/11/2009 dal Consiglio Comunale di Ponsacco, classifica questa parte di territorio come *ambito di espansione residenziale* da attuarsi tramite piano attuativo (piano particolareggiato di iniziativa privata) ai sensi della L. 765/68 e ss.mm. .

In queste zone devono essere sviluppate le verifiche dettate dalla **valutazione integrata** allegata e nel caso specifico, gli interventi devono essere finalizzati alla destinazione d'uso di sola residenza.

Gli interventi ammessi nello stralcio di comparto devono comunque rispettare i seguenti parametri urbanistici di piano:

- Superficie territoriale: mq 16.282
- Superficie fondaria max: mq 6.513
- Superficie a standards: mq 9.769
- Volume max: mc 5.210
- N° ab equivalenti: 33
- Rapporto di copertura max: 30%
- Distanza min dai fili stradali: ml 7,50
- Distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00
- Tipologie insediative: case uni-bifamiliari e case in linea (appartamenti)

Art. 3) ELABORATI GRAFICI DEL PdL

Il PdL è composto dai seguenti elaborati:

TAV 1 - STATO ATTUALE: INQUADRAMENTO TERRITORIALE

estratto catastale e R.U. - piano particellare - vincoli

TAV 2 - STATO ATTUALE: INQUADRAMENTO TERRITORIALE

rilievo strumentale - uso del suolo – fasce di rispetto

TAV 3 - STATO MODIFICATO: INQUADRAMENTO TERRITORIALE

dati urbanistiche – suddivisione lotti

TAV 4 - STATO MODIFICATO: INQUADRAMENTO TERRITORIALE

planivolumetrico

TAV 5 - STATO MODIFICATO:

planivolumetrico quotato e planimetria sovrapposto con indicazione della viabilità esistente e di progetto

TAV 6 - STATO MODIFICATO: INQUADRAMENTO TERRITORIALE

planimetria sottoservizi

TAV 7 - STATO MODIFICATO: INQUADRAMENTO TERRITORIALE

sistemazioni a verde

TAV 8 - STATO MODIFICATO: INQUADRAMENTO EDILIZIO

tipologie

Art. 4) DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso ammessa è solo quella relativa alla **residenza**, articolata fino a due piani fuori terra.

Art. 5) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE IN ZONA SISMICA

E' prescritto il rispetto delle norme per la costruzione in zone sismiche così come definite dalla Legge n.64/74 e D.M. 24/01/86, nonché l'adempimento dei disposti della L.R. n. 88/82.

Art. 6) CONTENUTI DEL PdL

Il PdL rispetta i parametri definiti dalla *scheda norma PA16* del R.U. relativa al comparto in oggetto:

Superficie Territoriale:	mq 16.282	
Superficie Fondiaria:	mq 6.512 < 6.513	
Superficie Utile:	mq 1.737	
Superficie Coperta:	mq 1.874	
Superficie a strade:	mq 3.506	
Superficie a verde pubblico:	mq 5.207	Totale standards: mq 9.860 > 9.769
Superficie a parcheggio:	mq 1.147	

H max: due piani fuori terra

Numero di alloggi max: 18

Numero di abitanti insediabili: 33

Tali parametri sono meglio specificati in dettaglio sulla TAV n.3 del PdL .

art.7). INTERVENTI PREVISTI

Gli interventi di nuova costruzione previsti potranno essere realizzati mediante presentazione di “ *Permesso a costruire*” anche con interventi singoli con le modalità stabilite dal Titolo VI della legge regionale n.1 /2005.

Gli **interventi edilizi minimi** previsti realizzabili anche in tempi diversi nell'ambito temporale di validità del Piano, ovvero dieci anni, sono riferiti a:

- 1) Intervento sul **lotto 1 – costruzione fabbricati per max 1.051 mc**
- 2) Intervento sul **lotto 2 – costruzione fabbricati per max 1.198 mc**
- 3) intervento sul **lotto 3 - costruzione fabbricati per max 1.240 mc**
- 4) intervento sul **lotto 4 - costruzione fabbricati per max 1.720 mc**

Art. 8) MATERIALI E TECNOLOGIE

I materiali e le tecnologie da impiegare nella costruzione degli edifici previsti dal presente PdL dovranno avere delle *prescrizioni* tali (di seguito elencate) da rendere unitaria l'immagine dell'intervento urbanistico nonostante l'utilizzo di differenti tipologie edilizie: fabbricati unifamiliari e/o plurifamiliari.

Per entrambe le tipologie viene lasciata facoltà di scelta sull'utilizzo del sistema strutturale da adottare che potrà essere in c.a., o in muratura portante oppure in legno strutturale.

In sintesi le caratteristiche previste:

- 1) tetti a falda o piani con manto di copertura in cotto o lamierati
- 2) finiture esterne in intonaco con tinteggiatura colori terrosi
- 3) eventuali parti rivestite in pietra o mattoni faccia-vista
- 4) gli infissi e/o persiane in legno o alluminio nelle tonalità chiare
- 5) i pluviali a sezione tonda o quadra in lamiera di rame o alluminio
- 6) recinzioni sulla via pubblica in muratura finitura intonaco in h. non superiore a cm 160 con cimasa in pietra, cotto o cemento grezzo
- 7) le recinzioni degli edifici attestanti sulla via pubblica dovranno essere in muratura intonacata con h. non superiore a cm 160, rifinite superiormente con copertura in elementi in cotto, pietra o cemento grezzo; le recinzioni interne ai lotti, quelle attestanti il parcheggio pubblico e l'area a verde dovranno essere realizzate con cordolo in muratura h. 40 e pali e rete h 120. La parte di recinzione posta a sud a confine con il parcheggio pubblico, avrà parti in muratura con h. 160 cm sia agli angoli del lotto, sia alla intersezione con i vialetti di accesso ai lotti e dovranno avere uno sviluppo lineare di ml 1;
- 8) le alberature di nuova piantumazione sia nella parte pubblica, sia in quella privata dovranno utilizzare le essenze autoctone previste dal *piano del verde* del R.U.;
- 9) i cancelli di accesso alle singole unità immobiliari dovranno avere un disegno unitario, essere realizzati in ferro con disegno moderno, avere lo stesso colore;

- 10) le aree private interne ai lotti, dovranno essere seminate a prato con la sola eccezione dei marciapiedi perimetrali;
- 11) le strade di penetrazione interna private saranno realizzate con manto in asfalto bituminoso colorato;
- 12) l'illuminazione esterna presente nella parte pubblica dovrà essere a led.
- 13) previsto l'inserimento di piscine private pertinenziali nelle dimensioni ammesse dal Regolamento Edilizio del Comune di Ponsacco.

Art. 9) PARCHEGGI

Il PdL prevede la realizzazione di un doppio spazio a *parcheggio pubblico* : il primo posto sulla parte a sud del comparto che fa da “cerniera” tra l'edificato che si attesta su via Donizzetti e l'ambito di nuovo sviluppo urbano per complessivi n° 22 posti auto, il secondo posto a nord con disegno planimetrico a “quarto” di cerchio per complessivi n° 6 posti. Queste aree adibite alla sosta dei veicoli, dovranno essere realizzate in prato carrabile, gli spazi di manovra in continuità con la via pubblica saranno realizzati con manto in asfalto bituminoso.

Art. 10) PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

Il PdL prevede la realizzazione di un doppio percorso pedonale e ciclabile distinto realizzato con pavimentazione in autobloccanti colore grigio scuro per il percorso pedonale e grigio scuro per quello ciclabile.

Art. 11) BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il progetto architettonico d'insieme rispetterà i disposti della L. 13/89 e del D.M. 14/06/89 n.236 in merito al superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati. Altresì sarà garantita l'*accessibilità* e la mobilità all'interno degli spazi pubblici, così come previsto dal D.P.R. 24/07/1996 n. 503 (*regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici*).

Art. 12) VARIANTI

Con riferimento alla planimetria generale di suddivisione del comparto **PA16** in lotti, il PdL definisce le caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici, l'impianto viario nelle due differenziazioni tra percorsi meccanizzati e pedonali e l'individuazione degli spazi destinati al soddisfacimento degli standards urbanistici pubblici.

Le indicazioni del PdL sono vincolanti per quanto riguarda:

- 5) l'assetto generale dell'impianto viario, nelle sue differenziazioni tra percorso meccanizzato pubblico (allargamento di via della Robbia con inserimento della pista ciclabile) e privato (strade di distribuzione interna ai lotti) e dei percorsi pedonali afferenti;
- 6) il volume dei singoli edifici previsti rispetto al lotto di appartenenza;
- 7) l'assetto generale delle aree di uso pubblico;
- 8) la destinazione d'uso;
- 9) il numero delle unità abitative nella misura massima di n°18.

Mentre possono costituire varianti in corso d'opera:

- 14) l'aspetto distributivo degli edifici;
- 15) il tipo di materiale usato sull'esterno;
- 16) il taglio delle aperture che dovranno però risultare frutto di uno studio unificante per tutto l'insediamento e comunque inserite in modo unitario per ogni lotto edificato;
- 17) i lotti edificabili potranno essere frazionati al loro interno per adeguarsi alle varie tipologie edilizie, rimanendo il n° complessivo delle u.i. da realizzare;
- 18) la posizione e la conformazione planimetrica individuata sul lotto è indicativa e i fabbricati, fermo restando il rispetto degli indici e dei confini di proprietà, potranno avere una diversa conformazione planivolumetrica.

Art. 13) NORME SPECIALI

In riferimento alla relazione di verifica degli effetti ambientali, si rende necessario imporre come misura di riferimento dello spiccatto dei marciapiedi dei singoli lotti previsti in progetto, la quota non inferiore a più 15 cm. (quindici centimetri) rispetto al piano stradale interno alla viabilità di disimpegno della lottizzazione.

Art. 14) NORME FINALI

Per quanto non espressamente specificato nel PdL, in merito alle norme di carattere igienico-funzionale, si fa riferimento alle norme regolamentari regionali e nazionali che disciplinano la materia.

Ponsacco, Luglio 2013

I PROGETTISTI

Arch. Rossana SORDI

Arch. Stefano CHIARUGI

Oggetto: PdL denominato **PA16**
sito in Ponsacco via della Robbia

Proprietà: Fedele Andrea e altri
Edilia SRL
Barnini Oseo srl

Progettisti: arch. Rossana Sordi
arch. Stefano Chiarugi

Data: Lug 2013

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE