

COMUNE DI PONTASSIEVE

Provincia di Firenze

AMPLIAMENTO DEL CENTRO ABITATO DI MONTELORO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

(ART. 62-63 del Regolamento Urbanistico Comunale)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Proprietà: Bagnacavallo srl – Flli Ciapetti

Progettista: Arch. Guido Ciapetti

Luglio 2019

AMPLIAMENTO DEL CENTRO ABITATO DI MONTELORO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

(ART. 62-63 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE)

Norme Tecniche di Attuazione

Art. 1 -Finalità del Piano di Lottizzazione e suoi elaborati

Il Piano di Lottizzazione disciplina l'uso e la trasformazione della zona di espansione di Monteloro ML1, riducendo notevolmente l'area, la SUL e le unità immobiliari, previste dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico Comunale,.

Esso è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica generale.
 - Relazione geologico-geotecnica e carta di fattibilità;
 - Computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria
 - Schema di convenzione
 - Norme Tecniche di Attuazione
- e dalle seguenti tavole grafiche e documenti scritti:
- Tav. n. 1- Suddivisione delle proprietà su base catastale - planimetria scala 1:500
 - Tav. n. 2- Documentazione fotografica e urbanistica
 - Tav. n. 3- Rilievo dell'area: piano quotato scala 1:500
 - Tav. n. 4- Planimetria generale scala 1:500
 - Tav. n. 5- Planivolumetrico inserito su ortofoto scala 1:500
 - Tav. n. 6- Planivolumetrico scala 1:200
 - Tav. n. 7- Sezioni territoriali scala 1:200
 - Tav. n. 8- Suddivisione in area pubblica e aree private planimetria scala 1:500
 - Tav. n. 9- Planimetria aree pubbliche scala 1:200
 - Tav. n.10- Lotti edificabili planimetria scala 1:200
 - Tav. n.11-Particolari aree pubbliche, planimetrie,sezioni e prospetti scala 1:100-1:50
 - Tav. n.12-Abaco abitazioni piante prospetti e viste assonometriche scala 1:200
 - Tav. n.13-Zonizzazione secondo gli ambiti del RUC scala 1:500
 - Tav. n.14-Aree permeabili all'interno dei lotti scala 1:500
 - Tav. n.15-Sezioni territoriali con scavi riporti e quote di costruzione.

- Valutazione integrata e valutazione effetti ambientali
- Progetto esecutivo impianto d'illuminazione pubblica
- Relazione tecnica opere di urbanizzazione
- Tav. 1 oo.uu. Reflui domestici
- Tav. 2 oo.uu. Rete acquedotto
- Tav. 3 oo.uu. Acque meteoriche
- Tav. 4 oo.uu. Rete gas
- Tav. 5 oo.uu. Rete Enel
- Tav. 6 oo.uu. Schema rete Telecom
- Tav. 7 oo.uu. AER isola ecologica
- Rapporto ambientale e sintesi non tecnica (VAS)

Art. 2 –Modalità di presentazione e approvazione del Piano di Lottizzazione (PdL)

2.1. Nell'eventualità che non si raggiunga la totalità della proprietà dell'area di Lottizzazione, i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta (50+1 %) del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale (vedi Tav. n.1), ricompresi nel piano di Lottizzazione, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al Comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione.

2.2. L'atto di approvazione del piano Lottizzazione, che costituisce dichiarazione di Pubblica Utilità, individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti ad espropriazione, compresi gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio ed i termini entro i quali sono operate tali espropriazioni ai sensi dell'articolo 66 della L.R. 1/05 così come variata dalla L.R. 65/2014, secondo le procedure e le modalità di cui al d.p.r. 327/2001 e alla legge regionale sugli espropri.

2.3. Nel caso in cui il PdL contrasti con gli strumenti comunali ad essi sovraordinati, il PdL viene adottato ed approvato contestualmente alle varianti a tali strumenti.

Art. 3 –Stipula della convenzione e durata del Piano

3.1. L'atto conclusivo di approvazione del Piano di Lottizzazione, dopo l'adozione e l'eventuali osservazioni si ha con la definitiva approvazione da parte del Comune e la stipula della convenzione che regolerà gli accordi tra i lottizzanti e l'Amministrazione Comunale in particolare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita delle opere pubbliche al Comune.

3.2. Il Piano di Lottizzazione avrà validità 10 anni dalla pubblicazione sul B.U.R.T. della definitiva approvazione .

Art. 4 – Suddivisione delle aree secondo la proprietà

L'area di lottizzazione è stata suddivisa secondo la proprietà in due categorie, che sono le aree di proprietà pubblica e le aree di proprietà privata (vedi tavola 8) come di seguito specificato:

4. 1) Aree di proprietà pubblica (contornate in nero e tratteggiate in rosso) sono le aree da cedere al Comune, destinate a strade, marciapiedi, parcheggi, percorsi pedonali, verde pubblico, attrezzature e verde di margine, per un totale di mq. 3086 di cui mq. 2942 all'interno della lottizzazione e mq. 144 all'esterno della superficie di lottizzazione.
4. 2) Aree di proprietà privata, (contornata in nero tratteggiata in giallo) destinate alla realizzazione di edifici residenziali suddivisa in n. 5 lotti edificabili per la superficie complessiva di mq. 5359.

Art. 5 –Suddivisione delle aree secondo la destinazione d'uso

L'area di lottizzazione è stata suddivisa in varie aree, come specificato nella Tav. 8 del Piano di Lottizzazione, che si possono distinguere in due tipologie secondo la destinazione d'uso:

- Aree di uso pubblico (contornate in nero e tratteggiate in rosso)
- Aree di uso esclusivo privato (contornate in nero e tratteggiate in giallo) .

Art. 6 –Aree pubbliche

Sono le aree da realizzare a cura e spese dei lottizzanti (vedi tav. 9) e successivamente da cedere gratuitamente al Comune e sono:

1) Viabilità carrabile e parcheggi pubblici

- a) Strada carrabile (tratteggiata in giallo chiaro) di mq. 1336
- b) Banchina stradale ai lati della carreggiata di ml. 394x0,4 = mq. 158
- c) Parcheggi pubblici n. 13 p.a. (tratteggiati in rosa chiaro) di mq. 200
- d) Strada vicinale bianca (punteggiata in grigio) di mq. 45

2) Aree pavimentate pedonali

- a) Area pavimentata all'ingresso della lottizzazione (tratteggiata in arancio) di mq. 380
- b) Marciapiedi ai lati della strada carrabile e area interna della rotatoria (tratteggiati in arancio) di mq. 296

3) Area a verde pubblico (tratteggiata in verde chiaro) con percorsi pedonali e area a verde con alberature di olivo di mq. 270.

4) Aree a verde di margine a parcheggi e strade

- a) Aiuole con olivo e striscia di verde (tratteggiate in verde scuro) di mq. 305.
- b) Cordonato in cls ml. 150 x 0,15 = mq. 22

5) Area da destinare all'attuale via Comunale di Monteloro di mq. 24

6) Isola ecologica (tratteggiata in rosa chiaro) di mq. 50

Tutte le aree ed opere suddette saranno cedute al Comune, o istituito l'uso pubblico, secondo i termini stabiliti in convenzione.

Art. 7-Verifica cessione aree e standards

Il totale delle aree pubbliche da cedere o di uso pubblico risulta quindi essere di mq. 3086 (metri quadrati tremilaottantasei,00) di cui mq. 2942 all'interno del perimetro di lottizzazione e mq.144 all'esterno come descritto nella tabella seguente:

- **verifica aree pubbliche/uso pubblico da cedere al Comune**

totale aree pubbliche mq. 3086 di cui:
all'interno del comparto = mq. 2942
all'esterno del comparto = mq. 144

Gli standard minimi per aree verdi e parcheggi sono calcolati secondo il n. degli abitanti equivalenti come descritto nella tabella seguente:

- **verifica standards minimi d.m. 1444/68**

abitanti equivalenti $820/25 = n. 33$ mc. $2624/80 = n.33$
aree totali standards $33 \times 18 =$ mq. 594
verde pubblico = mq. $650 > 297 (9 \times 33)$ di cui:
aree pavimentate = mq. 380
aree verdi = mq. 270
parcheggi n. 13 p.a.+spazi man. = mq. $200 > 83 (2,5 \times 33)$
totale aree verde pubbl.+parch. = mq. $850 > 594 (18 \times 33)$

Art. 8 –Aree di uso esclusivo privato - Lotti edificabili

Sono le aree, di proprietà privata e ad uso esclusivamente privato che riguardano l'insieme dei lotti edificabili, destinati alle residenze con i loro resedi.

L'area destinata alla realizzazione di edifici residenziali, di cui all'art. 4.2 e rappresentata nella tav. n. 10, è suddivisa in n. 5 lotti con le seguenti specifiche per ogni lotto:

1.	lotto n. 1.	Sup. mq. 1071	n. 2 u.i.	n. 1 edificio bifamigliare
2.	lotto n. 2	sup. mq. 783	n. 1 u.i.	n. 1 edificio monofamigliare
3.	lotto n. 3	sup. mq. 848	n. 1 u.i.	n. 1 edificio monofamigliare
4.	lotto n. 4	sup. mq. 871	n. 1 u.i.	n. 1 edificio monofamigliare
5.	lotto n. 5	sup. mq. 1786	n. 2 u.i.	n. 2 edifici monofamigliari

Le suddette superfici dei lotti edificabili potranno variare in compensazione fra i lotti medesimi fino ad una percentuale del + o - 10%.

Art. 9 - Prescrizioni generali per tutti i lotti

Per la costruzione degli edifici residenziali sono da rispettare i seguenti parametri:

- **distanze dai confini:** l'area edificabile, rappresentata in tratteggio giallo nella tav. 10 deriva dalla distanza dai confini così stabilita: ml. 7,00 dai marciapiedi della strada pubblica, ml. 6 dai confini tra i lotti 4 e 5, ml. 5 da tutti gli altri confini (lotti, parcheggi, rotatoria etc.).
- **superficie coperta max.:** per ogni lotto, nell'ambito del limite di edificabilità, è consentito coprire con l'ingombro del fabbricato l'intera sul a disposizione + eventuali logge di profondità non superiore a m. 2 + il maggiore spessore dei muri per incremento prestazioni energetiche ai sensi dell'art. 15 del regolamento 64/r.
- **n. piani di costruzione:** fuori terra max. n.2 - entro terra max. n.1
- **altezza massima edifici:** h. ml. 8
- **s.u.l. massima:** la "superficie utile lorda" (sul), così come definita dall'art. 10 del regolamento regionale 64/r, viene indicata riepilogativa e suddivisa per proprietà:
 - lotto n. 5 = sul totale mq. 246
 - lotti n. 1-2-3-4 = sul totale mq. 574
- **n. u.i. ed edifici:** anche il n. delle u.i. e n. edifici (es. lotto n. 5) previsti sono indicati come numero limite e l'eventuale diminuzione non comporta variante al piano attuativo.
- **destinazione d'uso:** residenziale ed attività connesse
- **progettazione edifici:** la progettazione dei singoli fabbricati, dovrà tener conto, per quanto possibile, anche degli allineamenti stradali indicati nel piano attuativo, mentre gli schemi progettuali e le tipologie indicati nel piano hanno solo scopo dimostrativo e non hanno valore vincolante ai fini della progettazione esecutiva dei singoli fabbricati;
- **accessi pedonali e carrabili:** è previsto per ogni unità immobiliare n.1 accesso pedonale e n. 1 accesso carrabile; la disposizione degli accessi, come indicato nella tav. n. 9, ha solo valore indicativo ed eventuali modifiche potranno essere apportate sia in fase di progetto esecutivo della strada di lottizzazione che al momento della presentazione del progetto di costruzione senza che ciò comporti variante al piano attuativo.
- **superfici accessorie:** è vietata la realizzazione di servizi igienici e terminali di impianti tecnologici del riscaldamento e condizionamento nei locali sottotetto e seminterrati al fine di cambiarne la destinazione d'uso.
- **accesso ai locali seminterrati:** per ogni unità abitativa è consentita una sola apertura perimetrale ai locali seminterrati che dovrà essere di dimensioni strettamente necessarie per garantire l'accesso dall'esterno a detti locali.

Art. 10 – Dati urbanistici riepilogativi

Superficie territoriale da RUC	= mq. 13737
Superficie di lottizzazione	= mq. 8445
Superficie fondiaria	= mq. 5359
S.U.L. (superficie utile lorda)	= mq. 820
Volume max. mq. 820x3,20	= mc. 2624
Superficie coperta max.	= mq. 820
Parcheggi privati 2624/10	= mq. 262 min. n. 14 posti auto (n. 7 u.i x 2 p.a.)
Sup. permeabile (vedi tav, 14)	= mq. 3394
Rapp. Permeabilità 3394/5359	= 63,3% > 25%
Caposaldo di riferimento 0,00	= P.F. n. 1/72 (angolo ex-casa colonica)
Fabbricati	= n. 6
Unità immobiliari	= n. 7
Unità minime di intervento	= n. 6
N. piani di costruzione	= fuori terra max. n.2 - entro terra max. n.1
Altezza massima edifici	= h. ml. 8

Quota d'imposta dei fabbricati (*)

lotto n. 1	-3,50
lotto n. 2	-7,00
lotto n. 3	-9,50
lotto n. 4	-11,00
lotto n. 5	-11,50

(*) - La quota d'imposta del piano terreno degli edifici fa riferimento alla quota assoluta 0,00 del punto fiduciale dell'angolo della casa colonica esistente; tale quota potrà variare di + o - cm. 50 in fase di progetto esecutivo dei fabbricati.

Art. 11 – Normativa generale di riferimento

Per gli altri indici e prescrizioni necessari alla progettazione dei fabbricati e loro resedi, non specificati nelle norme del presente piano, si fa riferimento a quanto previsto dal regolamento regionale 64/r in attuazione della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 ed alle altre normative in materia di edilizia e urbanistica.

Art. 12 – Edificazione dei lotti residenziali

12. 1) L'edificazione dei lotti residenziali dovrà avvenire, in conformità dei grafici di progetto presentati, dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, fognature etc.) secondo i termini e le modalità previste in convenzione.

12. 2) La richiesta di permesso di costruire dovrà specificare l'impostazione generale e la sistemazione del fabbricato o dei fabbricati all'interno del singolo lotto specificandone le singole aree di pertinenza, gli accessi, i parcheggi, le Sul e il numero massimo di alloggi di ciascun fabbricato.

12. 3) Le unità minime d'intervento sono n. 6 corrispondenti ai fabbricati.

Art. 13 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione

13.1- L'autorizzazione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione verrà rilasciata su presentazione di progetto esecutivo riguardante strade, parcheggi, reti di adduzione acqua-gas-elettricità, rete fognaria, impianto di depurazione etc.; in detto progetto esecutivo dovrà essere fatto esplicito riferimento alla quota del finito delle livellette stradali e degli accessi ai singoli lotti. Il progetto esecutivo indicherà inoltre con esattezza le quote e le aree di ingombro di strade, percorsi, parcheggi, lotti residenziali, anche con possibilità di modeste variazioni nelle aree ed opere di uso pubblico rispetto alle indicazioni di piano, senza che ciò possa costituire variante al piano di lottizzazione medesimo.

13.2- Le opere degli impianti Idrici, Gas metano, ENEL e di depurazione, in caso di modifiche di posizionamento richieste dagli enti gestori, saranno riposizionati senza che ciò costituisca variante essenziale al piano di lottizzazione.

13.3- Per l'approvvigionamento idrico verrà realizzato un nuovo pozzo di captazione da individuare all'interno della lottizzazione o all'esterno in prossimità della strada vicinale di Caprandola le cui acque saranno immesse nelle rete idrica esistente.

13.4- Per l'impianto di depurazione si riattiverà la parte dell'impianto di depurazione comunale attualmente non in uso, situato a valle con le opere necessarie per il corretto funzionamento; al fine di rendere più agevole l'accesso al depuratore sarà risistemata la strada poderale esistente.

Art. 14– Caratteristiche costruttive delle opere pubbliche

14.1. Le caratteristiche costruttive delle opere pubbliche e delle forniture dei vari servizi saranno meglio specificate nel progetto che sarà allegato alle presenti norme; comunque come già specificato nelle tav. 9 e 11 del progetto di lottizzazione le caratteristiche costruttive dei manufatti di uso pubblico sono le seguenti:

Area pavimentata pedonale: pavimentazione in leggera pendenza con autobloccanti strutturati a formare effetto pietra naturale per la parte centrale e pavimentazione in piano e leggera pendenza con autobloccanti anticati color grigio per realizzare 3 gradoni di sedute a contorno e color mattone chiaro per le rampe, le scale di accesso e la zona opposta al di là della strada.

Marciapiedi: pavimentazione in autobloccanti anticati color mattone chiaro e cordonato in cls color grigio chiaro.

Rotatoria d'inversione: la fascia triangolare della rotatoria d'inversione in autobloccanti anticati color grigio e il marciapiede in autobloccanti anticati color mattone chiaro.

Parcheggi: pavimentazione in autobloccanti anticati color mattone chiaro posati su strato drenante.

Strada carrabile: asfaltata con materiali ad alta tenuta stradale e zanella di cemento.

Muretti di contenimento: realizzati in cls armato e rivestiti con sassi locali di colombino e alberese.

Scarpate: realizzate con terra di riporto saranno piantumate con arbusti

Aree a verde: è prevista la piantumazione di n. 4 piante di olivo a contorno dell'area pavimentata

Strada vicinale: è previsto di riallargarne il breve tratto entro il confine di lottizzazione mantenendo le caratteristiche di strada bianca rifinita con materiali drenanti (pietrisco fine e stabilizzato).

Art. 15 – Caratteristiche tipologiche dei manufatti edilizi residenziali

15.1. I fabbricati potranno essere composti da uno, o due alloggi che, esteticamente e costruttivamente, potranno essere realizzati sia come somma di 2 alloggi singoli sia come un unico fabbricato;

15.2. Potrà essere prevista sia la tipologia terratetto con giardino, sia la tipologia di appartamento a piano con o senza giardino, la monofamigliare a villetta, la bifamigliare binata cioè composta da due alloggi uguali abbinati, bifamigliare con due alloggi diversi, uniti a formare, anche attraverso l'inserimento di logge e porticati, un unico fabbricato.

15.3. Gli alloggi potranno essere a uno o due piani fuori terra con eventuale sottotetto, e vano interrato destinato a cantina e-o garage; il garage potrà essere previsto anche fuori terra con le limitazioni previste dalle norme di Regolamento Urbanistico e dal regolamento regionale n. 64/r.

Art. 16 – Caratteristiche estetiche-costruttive dei manufatti edilizi residenziali

16.1. L'edificio potrà essere realizzato in muratura o cemento armato con finiture a intonaco, con struttura in legno e finitura a intonaco. Per le gronde oltre che in c.a. è ammesso anche il legno, con assito o scempiato in pianelle, e falde in pendenza coperte in cotto.

16.2. Le coperture potranno essere a capanna o a padiglione con manto di copertura in cotto o altro materiale di tipo tradizionale.

16.3. Le pavimentazioni esterne dei marciapiedi potranno essere in pietra e/o cotto o ceramiche da esterno, mentre i percorsi esterni in lastre di pietra o finta pietra con eventuale inerbimento, masselli in cls drenanti o in ghiaia e stabilizzato.

Art. 17 – Caratteristiche estetiche-costruttive dei giardini dei fabbricati residenziali

17.1. La progettazione dell' area di pertinenza terrà particolarmente conto della vegetazione esistente e conterrà i movimenti di terra cercando di limitare l'altezza di eventuali scarpate o muri di sostegno; questi ultimi saranno realizzati o rivestiti in pietra con le lavorazioni e le modalità di posa tradizionali o con scarpate inerbate del tipo terre rinforzate o con palizzate in legno.

17.2. Nelle nuove piantumazioni si dovranno privilegiare le specie autoctone, come acero, frassino, quercia etc, alberi da frutto come ciliegio olivo etc. rispetto alle specie estranee.

17.3. Le recinzioni fra i singoli lotti e al confine con l'area agricola potranno essere in palizzate di legno o in alternativa con rete metallica e siepe autoctona.

17.4. Le recinzioni dei lotti sul fronte stradale, in corrispondenza dei marciapiedi pubblici o di uso pubblico, dovranno essere realizzate con muretto rivestito a sassi locali e inferriata metallica come indicato nella tav. 11 dei particolari costruttivi.

Art. 18 – Caratteristiche costruttive con riferimento alla sostenibilità ambientale-paesaggistica

18.1. Contenimento delle risorse e effetti ambientali

Ogni alloggio dovrà essere dotato di:

- adeguato isolamento dell'involucro edilizio fino al raggiungimento almeno della categoria B di efficienza energetica
- caldaia a condensazione a basso consumo energetico e basse emissioni di CO₂.
- pannello solare per la fornitura di almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria
- cisterna di raccolta acque meteoriche di almeno 3000 litri.
- rete idrica separata tra acque potabili e uso irriguo con sistemi di erogazione differenziata, limitatori degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori etc.
- rete dei reflui separata tra acque saponose (provenienti da lavabi, vasche, docce, cucine etc.) da immettere nel pozzetto sgrassatore, e in acque scure (provenienti dai wc).

- prima dell'immissione nella fognatura pubblica si dovrà installare un sifone "Firenze" per eventuali ispezioni.

18.2. Implicazioni paesaggistiche

- mantenimento del filare di aceri campestri sottostante la strada di lottizzazione a margine dei parcheggi pubblici e mantenimento del filare di olivi all'interno dei lotti n. 2-3-4 ; nel caso si dovesse, per necessità costruttive, espiantare una o più piante del filare, si provvederà ad una nuova piantumazione di piante di olivo o aceri campestri sulla stessa linea del filare medesimo pari al numero di quelle espantate.
- Piantumazione di olivi sia nell'area a verde sottostante la piazzetta pavimentata sia nelle aiuole a contorno dei parcheggi.
- Allineamento degli edifici sopra la strada di lottizzazione alla via di Monteloro

Art. 19 – Relazione geologica-geotecnica di fattibilità

Sia il piano di Lottizzazione che le richieste dei permessi di costruire riferiti ai singoli lotti dovranno essere corredate da una relazione geologica e geotecnica di fattibilità redatta ai sensi del D.M. 11.03 1988 e, dal momento della sua entrata in vigore, dell'Ord. P.C.M. n° 3274 del 20.03.03 e dal D.M. 14.09.2005.

Art. 20 – Rimando alle norme del Regolamento Urbanistico

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme, si fa riferimento alle norme del Regolamento Urbanistico Comunale sia generali che particolari riferite a tale zona di espansione ML1 - Monteloro.

Monteloro, 10.07.2019

Il progettista

Arch. Guido Ciapetti