

COMUNE DI PONTASSIEVE

PIANO ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART.65 LR 1/2005
E ARTT.62-63 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
DEL COMPARTO DENOMINATO "IL COSSO P-10"
POSTO NEL CAPOLUOGO, VIA S. MARTINO A QUONA

COMMITTENTE :

AZIENDA AGRICOLA BALBI

DATA

13 ottobre 2016

TAV.

RE-2

OGGETTO :

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA

1:500

**Studio Tecnico
Associato**
ARCHITETTURA - INGEGNERIA
IMPIANTISTICA - CONSULENZE
Via Aretina 2/g 50065 Pontassieve (FI) tel. 055 8367114
Fax 055 8367174 - e-mail: info@stapontassieve.net
C.F. /P.IVA 03470080486

PROGETTISTA :

Architetto

Laura Bati

Architetto

Monica Bati

COLLABORATORI

Geom. Simone Raggioli

N.	REVISIONI	FIRMA	DATA

COMUNE DI PONTASSIEVE

AMBITO A PROGETTAZIONE UNITARIA DI VIA S. MARTINO A QUONA NEL CAPOLUOGO, DENOMINATO IL COSSO P10

NORME DI ATTUAZIONE

- 1 - Oggetto delle norme Le presenti norme dettano la disciplina per l'attuazione dell'ambito a progettazione unitario denominato "P10 del Cosso via di S. Martino a Quona" nel capoluogo del Comune di Pontassieve, che interessa un complesso di aree site a monte di via S. Martino a Quona in località Il Cosso, tale Ambito è individuato dal contorno rosso della tavola UR-2.
- 2 - Descrizione dell'intervento L'intervento di progettazione unitaria prevede la realizzazione di mq. 2000 di SUL con un numero massimo di unità residenziali di 15, nonché la realizzazione di un corridoio infrastrutturale che si apra in via di S. Martino a Quona, quasi sul confine ovest dell'ambito.
- 3 - Invarianti strutturali Invarianti strutturali:
- salvaguardare il valore ambientale del fosso del Cosso
- salvaguardare l'edificio del Cosso con una zona a verde di rispetto.
- 4 - Strumento di Attuazione Piano Attuativo
Gli elementi costitutivi e prescrittivi del piano sono le tavole da UR 1 a UR 15, le presenti norme di attuazione e la convenzione che verrà stipulata a norma del comma 1 dell'art. 109 lettera h) della L.R. n° 65/2014. Tutti gli altri elaborati hanno carattere documentario, dimostrativo ed indicativo.
- 5 - Consistenza dell'ambito La superficie territoriale totale reale del comparto risulta essere di mq. 10.446,00.
mentre quella catastale risulta mq. 10.464,00.

6 - Consistenza dell'edificato Le previsioni del R.U. che vengono assunte dal Piano Attuativo sono:
Edilizia residenziale privata mq. 2.000 di S.U.L.

7 -Aree pubbliche da cedere per opere di urbanizzazione primaria
(Comparto P10)

Le aree da cedere al Comune nel comparto P10 per verificare i dettati del D.M. 02.04.1968 n° 1444 e le previsioni di R.U. sono quelle delle tavole UR6 e UR7.

Le quantità riportate nella tavola UR7 potranno subire piccole variazioni a seguito dei picchettamenti in sito e dei frazionamenti relativi, senza che questo comporti variante al Piano Attuativo

8 - aree private e pubbliche da destinare a Verde Urbano (scheda norma -prescrizioni- Punti 5.-6.)

L'individuazione delle aree private e pubbliche da destinare a verde urbano di cui alla tavola UR-7 è indicativa. Questa potrà subire variazioni in sede di progettazione esecutiva o in corso d'opera, senza che questo comporti variante al Piano Attuativo, fermo restando il rispetto dei quantitativi minimi richiesti nella scheda norma di RUC.

9 - Regimazione idraulica

La regimazione idraulica della pendice verrà realizzata migliorando o ripristinando il fosso del Cosso al margine est dell'intervento secondo lo schema risultante dalle tavole allegate ove è prevista la sistemazione di una fascia di ml. 5.00 circa, inerbata.

10 - Opere di presidio

La pendice destinata all'insediamento urbanistico mostra una sostanziale stabilità.

Tuttavia, la necessaria manomissione legata alla realizzazione del corridoio strutturale sul confine ovest che in alcune parti prevede importanti sbancamenti, ove insistono subito al di là fabbricati a due o tre piani della ex lottizzazione Chini, suggeriscono di eseguire una preventiva palificata sul retro dei muri di sostegno in c.a. le cui dimensioni saranno determinate col progetto esecutivo che verrà allegato alla richiesta di permesso a costruire delle opere di urbanizzazione primaria, pertanto qualsiasi modifica sia planimetrica che altimetrica di tali muri non costituirà variante al Piano Attuativo.

11 - Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria previste dalla tavola UO-0 alla tavola UO-7 per il comparto P10 comprendono:

- 1) Realizzazione della strada di penetrazione da via di S. Martino ;
- 2) Allargamento della via di S. Martino verso monte dalla colonna a ovest del cancello della strada per Villa Balbi, al confine ovest dell'area;
- 3) Realizzazione del parcheggio e dell'isola ecologica subito a monte della via di S. Martino, fra l'ingresso all'asilo nido Cecco Bilecco e la viabilità di cui al numero 1:
- 4) Sistemazione dell'accesso di via Beato Angelico su via di S. Martino e dell'oasi ecologica esistente;
- 5) Sistemazione di un tratto del fosso del Cosso.

Gli impianti tecnologici interni quali:

- acquedotto
- metanodotto
- telefonia
- fognature acque meteoriche
- fognature acque luride
- Impianto di illuminazione
- elettrificazione
- segnaletica orizzontale e verticale.

6) Opere di verde

Di dette opere ed impianti dovrà essere presentato progetto esecutivo con allegato dettagliato computo metrico estimativo per ottenere il relativo permesso a costruire.

Gli impianti saranno eseguiti in accordo con gli enti erogatori e gestori.

Saranno eseguite sulle aree pubbliche tutte le opere impiantistiche che saranno richieste dagli enti gestori dei servizi.

12 - Opere di urbanizzazione secondaria

Non è prevista l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria.

13 - Limiti all'edificabilità

Nella tavola UR 7 - Indici urbanistici, sono individuate con linea a tratteggio le aree all'interno delle quali dovranno essere ricomprese le superfici coperte degli edifici del comparto P10.

14 - Normalizzazione del comparto

La tav. UR 6 riporta le quote s.l.m. del piano terra degli edifici e delle strade interne. Queste potranno variare di $\pm 0,50$ cm. in più o in meno con il progetto definitivo.

Con il progetto esecutivo dei fabbricati di ogni stecca ove ve ne sia necessità le quote imposte potranno variare in più o in meno di non più di 50 cm. da quella indicata. Nella stessa tavola è riportato il posizionamento planimetrico della strada di accesso dalla via di S. Martino a Quona che risulta normalizzata: 5.50 di carreggiata (2.75+2.75) e 0.50 di banchina per parte, e dalla parte est aiuola di mt.1.50 e marciapiede di mt.1.50.

Con il progetto esecutivo sulla base delle esigenze tipologiche delle unità abitative o per altro qualificato motivo l'asse delle strade interne potrà essere traslato orizzontalmente al massimo di mt. 1.00 da quello previsto.

Lo spostamento degli assi stradali planimetricamente e altimetricamente comporta anche lo spostamento delle quote di imposta dei fabbricati. Questi spostamenti oggetto di permesso a costruire non costituiranno variante al Piano Attuativo.

15 - Altezza degli edifici

Gli edifici avranno al massimo due piani fuori terra.

16 - Volumi tecnici

La realizzazione di volumi tecnici destinati a centrali termiche o a ospitare impianti tecnologici è sempre consentita all'interno della superficie fondiaria nelle dimensioni planimetriche ed altimetriche occorrenti e necessarie.

È opportuno che tali volumi tecnici risultino il più possibile schermati e inseriti nel verde o armonizzati con l'edificato finitimo. Essi dovranno essere costituiti da un solo piano interrato o seminterrato.

17 - Cessione delle aree pubbliche all'interno dei comparti

Le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione primaria saranno cedute al Comune con le modalità previste dalla convenzione.

18 - Modo di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite secondo i dettati del Disciplinare relativo a tali opere approvato dal Comune di Pontassieve con Del. C.C. del 16.12.1976 n° 316 e con le eventuali varianti concordate con gli uffici del Comune di Pontassieve.

- 19 - Permesso a costruire
- a) Un permesso a costruire per le opere di presidio, ove occorrano, per le opere di urbanizzazione primaria del comparto, strada di penetrazione, parcheggio, allargamento della via di S. Martino, sistemazione dell'accesso a via Beato Angelico e degli impianti tecnologici su via di S. Martino e via Sanzio.
- b) Per le tre strade di penetrazione e per i fabbricati potranno essere rilasciati anche distinti Permessi a costruire, in contemporanea al permesso di cui al punto a)
- 20 - Risparmio Energetico
- Il fabbisogno energetico degli edifici sarà soddisfatto ricorrendo anche all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili o assimilabili, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica rilevati in fase di progettazione definitiva.
- 21 - Risparmio idrico
- Per la riduzione del consumo della risorsa idrica saranno adottati gli accorgimenti previsti dall'allegato G) del RUC vigente al momento del ritiro del permesso a costruire.
- 22 - Viabilità privata
- Nelle 3 strade private di accesso ai fabbricati e nel percorso pedonale privato adiacente al verde a tutela del cosso non potranno essere installati cancelli o elementi simili che ostacolano il passaggio pedonale .
- 23 - Divieti
- Nei sottotetti non abitabili è vietata l'installazione di scale fisse di accesso e la realizzazione di servizi igienici; l'accessibilità dei sottotetti non abitabili sarà comunque garantita tramite scale retrattili.
- Nei locali interrati o seminterrati con altezza inferiore a 2.40 non potranno essere realizzati servizi igienici. In detti locali potranno essere realizzati box, cantine, locali lavanderia e locali tecnici.
- 24 - Caposaldo Permanente
- Il caposaldo permanente è lo spigolo Sud-Ovest del fabbricato principale del Podere Il Cosso, come individuato graficamente e con fotografia nella tavola UR7.
- 25 - Superficie Permeabile
- La superficie permeabile di ciascun lotto dovrà rispettare i limiti previsti dalla normativa vigente in materia

26 - Armadietti e contatori impiantistici

L'ubicazione dei contatori e degli armadietti degli impianti elettrici, telefonici, del gas riportata sulle tavole OU è indicativa. La loro precisa ubicazione dovrà essere studiata nella fase esecutiva in modo tale da risultare integrata e armonizzata il più possibile nel disegno architettonico degli edificio delle recinzioni esterne.

27 - Definizioni

Per quanto non espressamente definito nelle presenti norme si rimanda alle definizioni contenute nell'Appendice 1 alle Norme del Regolamento Urbanistico e del D.P.G.R. n. 64/R del 11.11.2013.