

COMUNE DI MONTESPERTOLI

PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO

con contestuale diminuzione della SUL e
e riperimetrazione del comparto
(art 107 e seguenti L.R. n. 65/2014)

UTOE 3- Capoluogo
CR/P n. 1/3 "POGGIO A SALA"

Richiedenti:

LEONCINI FABIO S.A.S.
CELMOT S.R.L.

Ubicazione intervento:

Loc. Poggio a Sala - Via Don Giovanni Cigheri

Progetto:

Ing. Maurizio Fontanelli
Geom. Fabio Leoncini

elaborato

B

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

versione 7
aprile 2019

C

Art. 1 OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO

Il presente Piano Attuativo, redatto ai sensi dell'art.107 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii., presentato dall'iniziativa privata del legittimo proprietario è finalizzato alla realizzazione di alcuni edifici con destinazione d'uso residenziale, mediante un insieme organico di opere per la trasformazione urbanistica, di un appezzamento di terreno posto in Loc. poggio a Sala- Montespertoli lungo la Via Don Giovanni Cigheri .

Il presente Piano come dettagliamento descritto in relazione prevede la sola realizzazione della SUL proveniente da nuova previsioni quantificata in mq 1.200, con contestuale ridimensionamento sia della Superficie Territoriale che degli standard urbanistici determinando una sostanziale diminuzione del carico urbanistico in un massimo di 14 unità abitative.

Art. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE

Le disposizioni che seguono disciplinano gli interventi urbanistici ed edilizi ammissibili, ricadenti nell'ambito del Piano Attuativo. Qualunque intervento di carattere edilizio-urbanistico si intenda attuare nell'ambito degli appezzamenti di terreno ricadenti all'interno della perimetrazione indicata nelle tavole di progetto dovrà essere realizzato in conformità a quanto prescritto nelle presenti N.T.A. e nel rispetto delle più generali norme derivanti dal Piano Strutturale e vigente Regolamento Urbanistico del Comune di MONTESPERTOLI, in particolare alla scheda intervento UTOE 3 capoluogo "CR/P n°1/3 POGGIO A SALA" e dalle modifiche dimensionali proposte nel presente Piano Attuativo.

Art. 3 RIFERIMENTI NORMATIVI

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione specificano quanto è ammissibile nell'ambito del Piano Attuativo. Fanno riferimento al quadro normativo vigente ed in particolare richiamano quanto disciplinato dalle leggi 1150/1942, 765/1967, dal D.M. 1444/1968 e dagli artt. 107 — 108 — 109 — 110 - 111 della Legge Regionale 65/2014. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme si opererà nel rispetto del Regolamento Edilizio del Piano Regolatore Generale del Comune di MONTESPERTOLI e delle norme del Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico.

Art. 4 DATI CARATTERISTICI DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

Dall'analisi della scheda intervento "capoluogo "CR/P n°1/3 POGGIO A SALA" e dalle modifiche dimensionali proposte nel presente Piano Attuativo" si ricavano i principali parametri urbanistici per la progettazione dell'area, in particolare si evidenziano :

Destinazione d'uso	: esclusivamente residenziale
SUL ammissibile	: 1,200 mq.
Unità abitative	: numero massimo di alloggi n.14
Altezza massima	: n.2 piani fuori terra

I dati urbanistici sopradescritti rappresentano nel dettaglio i vincoli prescrittivi dell'intervento, come l'allineamento agli edifici preesistenti sulla Via Cigheri; taluni interventi potranno essere variati senza comportare per questo Variante al Piano Attuativo, in particolare si segnala la possibilità o meno di realizzare locali interrati a destinazione garage e corrispondenti rampe carrabili di accesso, la possibilità di realizzare tettoie pertinenziali in continuità con gli edifici principali oppure distaccate da esse a copertura dei posti auto privati, previsti all'interno dei lotti residenziali, e in generale tutte le previsioni che per loro natura e definizione non comportano variante in corso d'opera sostanziale di cui all'art. 143 della LR 65/2014.

Art. 5 UNITA' MINIMA DI INTERVENTO

Per Unità Minima d'Intervento si intendono le porzioni del Piano individuate nel dettaglio nello SCHEMA allegato alle presenti norme ed in particolare le Unità Minime di Intervento sono 3:

UMI 1- Opere di urbanizzazione per la distribuzione funzionale degli edifici infrastrutture e reti urbane, spazi di parcheggio pubblico, marciapiedi, percorso verde, verde urbano di arredo, illuminazione pubblica.

UMI 2 Edifici A-B con destinazione d'uso residenziale, tipologia architettonica terratetto a schiera, mono-bi- plurifamiliare per numero 4 massimo alloggi ciascuno.

UMI 3 Edifici C-D con destinazione d'uso residenziale, tipologia architettonica terratetto a schiera, mono-bi- plurifamiliare per numero 3 massimo alloggi.

Il numero di alloggi potrà variare in funzione di quanti realizzati nelle UMI 2-3 senza che ciò costituisca variante al Piano Attuativo, fino al massimo consentito per tutte le UMI di n. 14 alloggi.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è soggetta al rilascio del Permesso a Costruire su Progetto Esecutivo, previo parere espresso dal Servizio Lavori Pubblici e Servizi Tecnici. Il progetto esecutivo sarà completo (1° e 2° fase) e dovrà contenere il cronoprogramma e la cantierizzazione della realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le opere, una volta ultimate, dovranno essere quindi collaudate parzialmente dal Servizio Lavori Pubblici e Servizi Tecnici ad un livello di finitura sufficiente a renderle perfettamente fruibili e funzionali secondo quanto indicato nel progetto esecutivo quali opere facenti parte della 1° fase. Dovranno essere realizzate successivamente le opere di finitura afferenti alla 2° fase come ad esempio: tappeto d'usura delle strade, pavimentazioni dei percorsi e delle aree pedonali, fornitura e posa dei corpi illuminanti, piantagione di alberi ed arbusti, segnaletica stradale definitiva, fornitura e posa di arredo urbano. Le opere facenti parte della 1° fase e quelle costituenti la 2° fase saranno dettagliate nel progetto definitivo allegato alla convenzione.

Il rilascio del Permesso a Costruire degli interventi edilizi (o del 1° permesso a costruire se l'intervento viene realizzato in più lotti) dovrà avvenire successivamente al collaudo della 1° fase.

Il collaudo della 2° fase delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire alla chiusura dei lavori di realizzazione dell'intervento edilizio (o chiusura dell'ultimo lotto se si è proceduto per lotti successivi) o

comunque non oltre il 10° anno, termine di scadenza dalla stipula della convenzione, le opere dovranno essere collaudate preliminarmente al rilascio delle certificazioni di agibilità dei singoli edifici.

A seguito del collaudo della prima fase delle opere di urbanizzazione di cui sopra sarà possibile presentare i titoli per le Umi 2 e 3, anche in contemporanea.

Art. 6 TIPOLOGIE, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE AMMISSIBILI

Gli edifici di nuova costruzione previsti dal Piano, con destinazione d'uso esclusivamente residenziale, potranno subire alcune modifiche, fino alla definizione della variante in corso d'opera non sostanziale di cui all'art. 143 della LR 65/2014, senza per questo rappresentare Variante al Piano.

Non potranno altresì essere superati i parametri urbanistici ed edilizi massimi ammissibili quali:

- massimo due piani fuori terra per un'altezza massima in gronda di 6,50 ml
- SUL massima ammissibile 1200 mq
- Allineamento fabbricati paralleli alla Via Cigheri, allineamento con fabbricati esistenti
- Numero alloggi Massimo ammissibile 14

In riguardo all'uso dei materiali si dovranno prevedere elementi, che rispettino le seguenti caratteristiche :

6.1 Finiture di facciata:

- Potranno essere rifinite con intonaco premiscelato naturale e/o calce e tinteggiature in colori analoghi agli edifici esistenti;
- sono vietati intonaci plastici e non traspiranti;
- è consentito l'utilizzo dei sistemi a cappotto in qualsiasi materiale di finitura non plastica e non traspirante;
- è consentito l'uso del mattone facciavista come elemento di interruzione o caratterizzante (simile agli edifici esistenti);
- per eventuali rivestimenti, cornici, davanzali, soglie, pietre di rigiro, marcapiani è previsto l'uso di materiale lapideo (pietra serena, travertino, cardoso, Santa Fiora, etc);
- le canne fumarie dovranno essere intonacate e tinteggiate con i colori di facciata, o rivestite in mattoni faccia vista.

6.2 Infissi e porte esterne :

- Nel rispetto della normativa riguardo il risparmio energetico, gli infissi esterni potranno essere realizzati in legno, ferro, legno/alluminio e PVC, sono ammesse grate, inferriate in metallo di colore grafite o colori tradizionali, i sistemi di oscuramento dovranno essere realizzati in legno,

alluminio, PVC (persiane, portelloni) sono ammessi brise-soleil in materiali analoghi agli infissi, pergolati in legno o ferro verniciato coperti con o senza tendaggi o cannicciati, pergo-tende con colori abbinati alla facciata dell'edificio.

6.3 Parapetti delle terrazze :

- I parapetti potranno essere in cemento armato in ferro o in muratura, con inserti metallici e/o cristallo con struttura di ancoraggio e corrimano metallico, saranno ammesse ringhiere in ferro verniciato o semplicemente zincato, oppure porzioni di muratura intonacata con cimasa in pietra di cui al punto 6.1.

6.4 Impianti tecnologici privati :

- Eventuali sistemi di riscaldamento e raffrescamento quali caldaie murali, unità esterne, dovranno essere opportunamente schermati con muretti, grigliati, sportelli verniciati con i colori di facciata, oppure dietro muretti di parapetto delle terrazze, comunque non visibili dalla via prospiciente.

6.5 Coperture:

- sono previste falde di copertura: capanna, padiglione, piana a lastrico soalre ecc. con l'uso di elementi del manto in laterizio (coppi e tegoli, portoghesi), oppure lastre coibentate in rame, corten, etc;
- le gronde e le tempie potranno essere in cemento armato verniciato;
- i canali e pluviali delle gronde dovranno essere in rame a sezione circolare o rettangolare;
- sono ammessi lucernari in copertura per accesso al tetto e per illuminazione del sottotetto se necessario;
- i comignoli potranno essere in laterizio c/o metallo;
- E' espressamente vietato l'utilizzo di manti di copertura in materiali diversi quali tegole canadesi, ardesia, fibrocemento, onduline o similari.

6.6 Recinzioni esterne :

- per i tratti di recinzione sugli spazi pubblici le dimensioni definitive saranno indicate in sede di richiesta di Permesso di Costruire;
- potranno essere eseguiti in muratura intonacata o laterizio facciavista, con soprastante ringhiera in ferro verniciato o semplicemente zincato a disegno semplice e siepe sempreverde;

- gli accessi carrabili e pedonali saranno dotati di cancello metallico avente la stessa tipologia della recinzione, sono ammesse colonne dei cancelli e porzione delle recinzioni in cemento armato faccia vista;
- internamente ai lotti le divisioni di proprietà saranno realizzate da bassi muretti con rete metallica e siepe sempreverde.

6.7 Pavimentazioni esterne:

- impermeabili, posate su soletta in cemento armato (marciapiedi, rampe carrabili, posti auto, parcheggi, percorsi pedonali, etc). Le lapidi dei pozzetti e fosse biologiche dovranno essere rivestiti con materiale utilizzato per le pavimentazioni adiacenti. Le pavimentazioni impermeabile dovranno essere in cotto, pietra, porfido, gres o klinker;
- permeabili, saranno realizzate con blocchetti autobloccanti in cls, grigliati in cls o pvc misti ad erba, oppure ghiaietto posto su letto di stabilizzato (rampe, di manovra, piazzali, pedociclabile);
- in ogni caso dovrà essere comunque mantenuta almeno una superficie permeabile pari al 25% della superficie fondiaria ai sensi del DCR 230/1994.

6.8 Architettura sostenibile:

- all'interno dei lotti si prevedono cisterne interrato per raccolta acqua piovana dei tetti e acque superficiali del pendio collinare, l'utilizzo dell'acqua avrà carattere irriguo per i giardini privati;
- risparmio energetico: si utilizzeranno tutte le tecnologie utili per perseguire tale fine, in particolare si prevedono impianti fotovoltaici sui tetti, oppure apposite tettoie per parcheggio potranno essere coperte con gli impianti fotovoltaici a servizio degli appartamenti;
- si raccomanda l'utilizzo di corpi illuminanti a LED, pompe di calore, materiali da costruzione riciclati;
- ai sensi dell'art. 127 del RUC vigente I nuovi edifici dovranno garantire il raggiungimento della classe energetica A;
- dovrà essere previsto l'impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria in grado di garantire il 70% del fabbisogno annuo.

6.9 Ulteriori interventi ammissibili sulle pertinenze e resedi:

- possibilità di realizzare tettoie a copertura dei parcheggi nei rispettivi resedi allo scopo di ombreggiamento oppure ospitare eventualmente pannelli fotovoltaici di cui al precedente art. 6.8;
- possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati, rispettando la naturale pendenza del declivio collinare, per la realizzazione di autorimesse o cantine nel rispetto del dpgr 39/R/2018 all'interno della sagoma del fabbricato principale e comunque con altezza netta massima non superiore a 2,40 m;
- possibilità di realizzare interventi inerenti le sistemazioni esterne sui resedi pertinenziali per accesso carrabile;

6.10 Arredo a verde ed alberature:

- all'interno dei lotti dovranno essere piantumate essenze arboree autoctone. Il verde previsto lungo i marciapiedi pubblici dovrà essere realizzato con alberature e siepi concordate ed approvati dalla PA in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 7 NORME TECNICO EDILIZIE

L'intervento edilizio di Nuova costruzione dovrà adeguarsi alle norme più generali del Regolamento Edilizio del Comune di MONTEPERTOLI e del D.M.della sanità del 05.07.75;

- i rapporti aereoilluminanti dei vani principali dovranno rispettare 1/8 di superficie finestrata rispetto alla superficie del vano. Le altezze ammissibili nei vani sono le seguenti :
- Locali abitabili h minima di ml 2,70;
- Locali di servizio o disimpegni h minima di ml 2,40;
- Locali interrati h massima netta ml 2,40

Art. 8 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Le modalità di attuazione del Piano sono contenute nella convenzione urbanistica.

Montespertoli, 21 Gennaio 2021