VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AD AREA DI NUOVO IMPIANTO POSTA ALL'INTERNO DELL'UTOE N.12 SAN LORENZO A PAGNATICO COMPARTO N.1 – AREA A NORD DELL'ABITATO APPROVATO CON DELIBERA C.C. 29 DEL 06.07.2007

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ad integrazione di quelle approvate con DCC n.29 del 26.07.2007

Marzo 2019

Art. 1 Finalità (modificato)

Le presenti norme hanno lo scopo di definire la disciplina e le modalità degli interventi necessari all'attuazione ed al completamento del Piano di Lottizzazione, approvato con DCC n.29 del 26 luglio 2007 e convenzionato in data 12.01.2011 rep.36992 rogiti notaio Mancioppi, inserito nell'area posta a nord-ovest dell'abitato di San Lorenzo a Pagnatico compresa tra la via di Mezzo Sud e via Stradiola ed attualmente individuato con il simbolo grafico di cui all'art.11 del vigente Regolamento Urbanistico.

Il Piano di Lottizzazione vigente, e sua Variante, prevede la realizzazione di edifici di due e di tre piani fuori terra con tipologie edilizie di case in linea, trifamiliari e quadrifamiliari.

Art. 2 Procedure d'intervento (modificato)

Gli interventi si attuano attraverso l'allegata Variante al Piano di Lottizzazione ai sensi della vigente normativa in materia e previo il rilascio di Permessi di Costruire ai sensi dell'art.134 della LR 65/2014.

Art.3 Progetto di Variante al Piano di Lottizzazione (modificato)

Il progetto di variante al Piano di Lottizzazione vigente è costituito e rappresentato dai seguenti elaborati grafici:

- *relazione generale;*
- *norme tecniche di attuazione;*
- *schema di convenzione;*
- *richiesta di applicazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente alla data di adozione del Piano;*
- *dichiarazione di conformità alla LR 41/2018;*
- *attestazione di esclusione della variante a verifica della assoggettabilità a VAS- art.5bis comma 2) della LR 10/2010;*
- *relazione tecnica ai sensi dell'art.40 delle NTA;*
- *dichiarazione di conformità tra copia cartacea e digitale*
- *tav.1bis: elenco proprietà, individuazione catastale lotti e volumi;*
- *tav.2: planimetria generale progetto di variante, individuazione allineamenti, distanze dai confini e tra i fabbricati, aree di massimo ingombro, dimensioni strade e accessi, tabella lotti;*
- *tav.2bis: planimetria generale stato sovrapposto;*
- *tav.4c: tipologie edilizie lotto 6a-6b-7;*
- *tav.n.5: profili, recinzioni,accessi e sistemazioni esterne;*

Restano invariati gli elaborati allegati al Piano approvato con DCC n.29 del 26.07.2007:

- *tav. n.1: planimetria generale stato attuale, rilievo strumentale, estratto di RU, estratto di mappa ed elenco proprietà;*
- *tav.n.3: individuazione aree pubbliche e private, verifica standards urbanistici*
- *tav.n.4a: tipologie edilizie lotto 1-2-3-4-5-7-8-9-10-11;*
- *tav. n.6.1: progetto area a verde e L 13/89;*
- *tav. n.6.2: progetto area a verde di quartiere e piazza principale;*
- *tav.n.6.3: planimetria irrigazione area a verde e circuiti;*
- *tav.n.7.1: schema urbanizzazioni ed impianti a rete: fognatura bianca, fognatura nera;*
- *tav.n.7.2: schema urbanizzazioni ed impianti a rete: acquedotto;*
- *tav.n.7.3: schema urbanizzazioni ed impianti a rete: metanodotto;*
- *tav.n.7.4: schema urbanizzazioni ed impianti a rete: Enel;*
- *tav.n.7.5: schema urbanizzazioni ed impianti a rete: Telecom;*
- *tav.n.7.6: schema urbanizzazioni ed impianti a rete: Pubblica Illuminazione;*
- *tav.n.7.7: schema urbanizzazioni ed impianti a rete: esterni alla lottizzazione:fognatura mista, acquedotto;*
- *tav.n.8: elaborazione viste prospettiche;*
- *All. n.02: certificazione catastale;*
- *All. n.03: documentazione fotografica stato attuale;*
- *All. n.04: relazione geologica;*
- *All.n.05: valutazione effetti ambientali e verifica idraulica;*
- *All.n.06: valutazione clima acustico;*
- *All.n.07: computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;*
- *All. n.08: computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione relativa al verde;*
- *All.n.09: computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione secondaria;*
- *All.n.10: computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione esterne al PdL;*
- *All. n.11: richiesta e pareri enti fornitori;*

Vengono eliminati i seguenti elaborati(in quanto sostituiti da quelli di variante) allegati al Piano approvato con DCC n.29 del 26.07.2007:

- *All.01:relazione illustrativa e norme tecniche di attuazione*
- *Tav. n.2: planimetria generale di progetto, individuazione allineamenti, distanze dai confini e tra i fabbricati, aree di massimo ingombro, dimensioni strade e accessi, tabella lotti;*
- *tav.4b: tipologie edilizie lotto 6*
- *Tav. n.5: profili, recinzioni, accessi e sistemazioni esterne.*

Art. 4 Destinazione d'uso (modificato)

Le destinazioni d'uso ammesse sono di tipo residenziale.

Art. 5 Indici Urbanistici (modificato)

La Variante al Piano di Lottizzazione vigente, nei limiti degli indici urbanistici di Regolamento Urbanistico, ridistribuisce la volumetria e la SUL per lotti così come individuati nella Tav.n.2.

*Indici Urbanistici di progetto di variante, **fermi restando tutti gli altri parametri di lottizzazione:***

	SUL	***N. U.I.***	***Hmax***	***Tipologia***
Lotto 6a	*559 mq*	*4*	*7,50 ml*	*vd. tav.4c*
Lotto 6b	*555 mq*	*4*	*7,50 ml*	*vd. tav.4c*
Lotto 7	*976 mq*	*10*	*9,50 ml*	*vd. tav.4c*

Art.6 Modalità di intervento (modificato)

La realizzazione del Piano di Lottizzazione è subordinata alla presentazione dei singoli progetti, i quali renderanno esecutivi i progetti per i quali assumono carattere assolutamente vincolante i seguenti elementi:

- *gli allineamenti lungo i fronti stradali nonché gli allineamenti e le simmetrie rispetto agli edifici già realizzati o in corso di realizzazione;*
- *la tipologia;*
- l'impostazione architettonica;
- la regolarità sia in pianta che nelle facciate;
- i materiali di finitura esterna ed in particolare il mattone faccia vista con superficie rugosa e colore rosato, le modanature della gronda con sagoma come da progetto ed i colori delle porzioni ad intonaco previste nocciola chiaro, la copertura a capanna con tegole in cotto come disposto nelle tavole allegate;
- le recinzioni che dovranno essere con il medesimo disegno e altezza.

Risultano altresì vincolanti le previsioni relative alla localizzazione ed alle dimensioni delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale.

I permessi a costruire dei fabbricati insistenti sui lotti 6a-6b e 7 verranno rilasciati con le disposizioni del Regolamento Edilizio, approvato con DCC n.35 del 02.05.2000, vigente alla data di adozione del Piano di Lottizzazione, strumento con il quale sono stati valutati tutti i permessi a costruire già rilasciati all'interno del comparto.

Art.7 Distanze ed allineamenti (modificato)

Per ogni costruzione è prevista una distanza minima di ml 5,00 dai confini del lotto e ml 5,00 dalle strade pubbliche principali con allineamento dei fabbricati obbligatorio sia in senso nord-sud che est-ovest, così come previsto nelle tavole progettuali. *Per i fabbricati insistenti sui lotti 6a-6b* la distanza dai fili stradali corrisponde a quella prevista nel planivolumetrico.
I fabbricati dovranno ricadere entro le sagome di massimo ingombro come indicato nella tavola n.2 del progetto di *variante al* Piano di Lottizzazione, fermo restando il rispetto degli allineamenti *e delle simmetrie degli edifici realizzati o in corso di realizzazione* e della distanza tra edifici di cui al DM 1444/68 cosi come previsto nel planivolumetrico. In tal caso l'ambito entro il quale la costruzione dovrà essere collocata nel nuovo lotto, dovrà comunque rispettare le distanze e gli allineamenti di cui sopra.

Dovranno essere rispettate le distanze di cui alla normativa antisismica (punto C/3 del DM/96 *e successive modifiche*).

Art.8 Materiali

I materiali da usarsi nelle costruzioni dovranno essere di tipo omogenei ed i particolare le murature perimetrali a faccia vista dovranno essere del medesimo tipo ed i paramenti esterni intonacato tinteggiati con colore giallo neutro;

- le coperture saranno a falde inclinate con pendenza massima del 33% con manto di copertura in cotto (portoghesi);
- le gronde del tetto sui fronti principali dovranno avere la sagoma prevista e non potranno aggettare più di cm 40;
- i canali di gronda in c.a. ed i pluviali in rame.
- finestre e porte-finestre in legno muniti di persiane per l'oscuramento.

Art.9 Recinzioni

Le recinzioni sui fronti strada principali o sugli spazi di uso pubblico, ove previste, dovranno essere realizzate in muratura intonacata semplice di altezza di ml 1,20 con sovrastante copertina in cotto.
Le recinzioni tra le varie proprietà potranno essere anche con cordolo e sovrastante rete purché della stessa altezza massima di ml 1,20.

L'altezza massima delle recinzioni sarà pari a ml 1,20, misurata dal piano del marciapiede sul frontestrada. Sono ammessi piccoli tratti di maggior altezza in muratura posti in corrispondenza dei cancelli pedonali, dei cancelli carrabili, dei box per alloggio contatori ed in corrispondenza delle aree

ecologiche, ma comunque di altezza massima di ml 1,80.

Art.10 Locali garage interni ai fabbricati

I locali garage posti all'interno dei fabbricati potranno avere larghezza interna minima di ml 2,50-

Art.11 Aree verdi e limite urbano

Le aree a verde di uso pubblico saranno allestite contemporaneamente alla realizzazione degli edifici, con piantumazione di alberi autoctoni e siepi che saranno indicate in apposita tavola progettuale.

La realizzazione del limite urbano con essenze arboree di cui all'art.23 delle NTA del RU costituisce elemento vincolante e prescrittivo nell'ambito degli interventi oggetto del PdL.

Art.12 Norme di carattere ambientale

Per quanto riguarda gli interventi verranno rispettate le prescrizioni contenute nella VEA a supporto del RU con riferimento all'art.44 nonché alla VEA allegata al presente PdL.

In particolare:

a) per quanto riguarda l'attività cantieristica:
   - evitare l'inquinamento della falda da scarichi indiretti;
   - contenere la produzione di rifiuti;
   - contenere i livelli sonori e di polveri;
   - rispettare disposizioni inerenti le attività temporanee;
   - minimizzare il consumo di risorse naturali per prelievo materiali da costruzione;
b) utilizzo di materiali eco e biocompatibili, facendo ricorso a materiali locali e riciclabili;
c) risparmio energetico:
   - predisposizione per installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria (LR 39/2005) oppure anche, in conformità ai limiti imposti dalla legge 192/05 e seguenti aggiornamenti, con impianti a pompa di calore e impianti fotovoltaici;

   - isolamento termico ad alte prestazioni dell'involucro edilizio (Dlgs 192/05);
   - illuminazione pubblica in attuazione alle linee guida del 27.09.2004;
   - predisposizione ed installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica;
d) contenimento delle sorgenti emissive:
   - installazione di caldaie a basse emissioni inquinanti (D.Lgs.192/05) o pompe di calore ad elettricità;
e) *- interventi mirati secondo il principio della mobilità sostenibile: massima estensione di zone pedonali e ciclabili all'interno dell'area;*

f) risparmio idrico: raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili finalizzata al riutilizzo;

g) misure di tutela naturalistica: creazione di barriere e filari arborei privilegiando il mantenimento e la messa a dimora di essenze autoctone in corrispondenza del limite con il territorio inedificato;

h) incentivazione per la raccolta differenziata attraverso l'adeguamento e l'ottimizzazione dell'isola ecologica esistente su via Stradiola, in grado di accogliere i contenitori per la raccolta delle varie tipologie di rifiuti, secondo quanto definito dal Piano Comunale di Ristrutturazione delle Isole Ecologiche.

Art.13 Norme finali

Per quanto non previsto esplicitamente nelle presenti norme valgono le NTA del Nuovo Regolamento Urbanistico.

In merito alle norme di carattere igienico funzionale si fa riferimento alle norme regionali e nazionali che disciplinano la materia.

Cascina, marzo 2019

Il Tecnico

Ing. Mario Rossali

Ing. MARIO ROSSALI
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA
N° 950 Sezione A
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE
INDUSTRIALE, DELL'INFORMAZIONE