

INDICE

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Caratteri generali del Piano Attuativo	pag. 3
Art. 2 – Documenti del Piano Attuativo	pag. 3
Art. 3 – Obiettivi del Piano Attuativo	pag. 3

TITOLO 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 4 – Strumenti di Attuazione	pag. 5
----------------------------------	--------

TITOLO 3 – CATEGORIE OPERATIVE E MODI DI INTERVENTO

Art. 5 – Definizioni Generali	pag. 6
Art. 6 – Categorie di intervento	pag. 7
Art. 7 – Indicci urbanistici ammessi	pag. 7
Art. 8 – Parametri urbanistici ed edilizi	pag. 8
Art. 9 – Disciplina degli spazi aperti	pag. 8

TITOLO 4 – DESTINAZIONI D’ USO

Art. 10 – Destinazione d’ uso degli edifici e aree scoperte	pag. 9
---	--------

ALLEGATO "A"

PRESCRIZIONI PER LE TECNICHE COSTRUTTIVE ED I MATERIALI DA IMPIEGARE PER INTERVENTI SU L’EDILIZIA OGGETTO DEL PRESENTE PIANO DI ATTUATIVO

1. STRUTTURE VERTICALI

1.1 fondazione	pag. 10
----------------	---------

2. STRUTTURE ORIZZONTALI

2.1 Solai di piano e inclinati	pag. 10
--------------------------------	---------

3. COPERTURE

3.1 manto di copertura	pag. 10
3.2 comignoli	pag. 10
3.2 gronda	pag. 10

4. SERVIZI TECNOLOGICI

4.1 Servizi tecnologici	pag. 10
-------------------------	---------

5. FINITURE E RELATIVI MATERIALI

5.1 facciate ed intonaci	pag. 11
5.2 infissi esterni	pag. 11
5.3 porte esterne	pag. 11
5.4 pavimenti e rivestimenti interni	pag. 11
5.5 canali di gronda e pluviali	pag. 12
5.6 coperture	pag. 12

6. SISTEMAZIONI ESTERNE

6.1 marciapiedi	pag. 12
6.2 pavimentazioni carrabili	pag. 12
6.3 pavimentazioni e percorsi pedonali	pag. 12
6.4 arredi vegetazionali	pag. 12
6.5 recinzioni	pag. 12
6.6 cancellate	pag. 13
6.7 alloggio contatori utenze	pag. 13
6.8 pergolati	pag. 13
6.9 pannelli fotovoltaici e/o solari	pag. 13

TITOLO 1

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Caratteri generali del Piano Attuativo:

Le presenti norme sono parte integrante del *Piano Attuativo “COMPARTO 10”* relativo ad un appezzamento di terreno posto in Vicopisano via delle Vigne s.n.c..

L'area è delimitata a nord dalla via delle Vigne ad ovest da strada privata e ad est e sud da altre proprietà private ed è individuata al N.C.T. Comune di Vicopisano, foglio 18, Particella 356; il tutto come da visura allegata.

Il fabbricato è compreso nella zona territoriale omogenea “B” individuata dal P.R.G. del Comune di Vicopisano UTOE n° 1.

L'intervento sull'immobile in oggetto è sottoposto, secondo le disposizioni della vigente variante del Regolamento Urbanistico approvato nel marzo 2014 ed alla data odierna, è soggetto ai seguenti vincoli: Vincolo Paesaggistico D. Lgs n° 42/2004 art. 142.

Il presente *Piano Attuativo* ha validità 10 anni e traccia le linee generali del progetto; si attua mediante un unico intervento diretto nel quale sarà, di seguito, analizzato nel dettaglio.

Art. 2

Documenti facenti parte del Piano Attuativo

- 1) *Relazione tecnica + Tabella Indici Urbanistici*
- 2) *Norme Tecniche di Attuazione*
- 3) Estratto del P.R.G., estratto mappa catastale
- 4) Planimetria generale attuale rapp. 1:200
- 5) Planimetria generale stato modificato rapp. 1:200
- 6) Calcolo delle volumetrie
- 7) *Documentazione Fotografica*
- 8) *Documentazione Catastale*

Art. 3

Obiettivi Del Piano Attuativo

----- *Piano Attuativo comparto 10 "Proprietà Puntoni Luca – Giacone Antonella"* -----

Gli interventi previsti nelle presenti norme sono finalizzate al superamento delle condizioni di degrado dell'area in oggetto, alla realizzazione di opere di urbanizzazione oltre alla realizzazione dell'edificato attraverso un unico intervento ricadente nel delimitato *Piano Attuativo*, secondo gli intendimenti della L.R. 65/2014.

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 4

Strumenti di attuazione

Il presente *Piano Attuativo* si identifica in un unico intervento edilizio che fatta eccezione per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, può essere rilasciato esclusivamente sulla unica unità minima di intervento come definita nelle tavole di progetto, previo rilascio di procedimento autorizzativo che può essere:

1. ***Oneroso nei casi in cui la proprietà non abbia optato per la ipotesi di cui all' art. 183 della L.R. 65/2014. In tal caso il Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d' obbligo da parte del richiedente la il Permesso di Costruire,***
2. ***Convenzionato nei casi previsti dagli art. 186 della L.R. 65/2014,***
3. ***Gratuito nei casi dell' art. 188 della L.R. 65/2014 e comunque subordinata alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente il Permesso di Costruire.***

CATEGORIE OPERATIVE E MODI DI INTERVENTO

Art. 5

Definizioni generali

Nell'individuazione dei modi di intervento all' interno della zona territoriale omogenea "B" UTOE n° 1 vengono usate le definizioni riportate nel Regolamento Edilizio Unificato allegato "B", in vigore dal 01/11/2012:

- 1) Tipo edilizio:** sistema di spazi edificati con caratteristiche di costanza o modularità tali da definire edifici simili e ripetuti.
- 2) Unità edilizia:** si intende il complesso costituito dal corpo di fabbrica, distinto da quelli adiacenti e dall' area scoperta ad esso collegata, le cui parti si organizzano ai fini dell' intervento sotto i vari aspetti (distributivo, funzionale, stilistico, ecc.) in modo unitario.
- 3) Area di pertinenza:** si intende la parte non edificata del lotto, necessaria a garantire l' accesso a tutte le parti dell' edificio.
- 4) Unità immobiliare:** articolazione interna dell' unità edilizia che presenta caratteristiche unitarie dal punto di vista funzionale e patrimoniale.
- 5) Unità minime di intervento:** riguarda la dimensione non ulteriormente frazionabile alla quale riferire ogni operazione edilizia. Pertanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche disposizioni contenute nelle presenti norme, saranno consentiti solo nella considerazione integrale dell' unità minima di intervento, corrispondente al tipo edilizio nel suo insieme. A tal fine ogni progetto di intervento dovrà comprendere o fare riferimento all' intera unità sia per opere di ristrutturazione urbanistica nonché per il complesso delle opere di urbanizzazione (approvvigionamento idrico, smaltimento acque reflue, allacciamenti, sistemazioni esterne).

Art. 6

Categorie di intervento

Nel rispetto della scheda, senza incremento delle unità immobiliari e senza cambio della destinazione d'uso, gli interventi ammessi successivamente alla realizzazione del per il Piano Attuativo in oggetto sono:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia.

Art. 6a - Manutenzione Ordinaria

Sono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Art. 6b - Manutenzione Straordinaria

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;

Art. 6c - Restauro e risanamento conservativo

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

Art. 7

Indici Urbanistici ammessi

Su questo lotto interessato dal *Piano Attuativo* saranno applicati comunque degli indici urba-

nistici che dovranno essere inferiori o uguali a quelli previsti per le zone “B” UTOE n° 1:

- Volume max ammesso	400,00 mc/mq
- Superficie linda	133,00 mq
- Rapporto di copertura	30 %
- Altezza massima	7,50 ml.
- Distanza da strade	5,00 ml.
- Distanza da confini	5,00 ml.
- Distanza fabbricati	10,00 ml.

Indici di progetto applicati sul lotto oggetto di Piano Attuativo:

- Volume massimo	397,50 mc/mq
- Superficie coperta	130,24 mq
- Rapporto di copertura	15,10 %
- Altezza massima	3,00 ml.
- Distanza da strade	5,00 ml.
- Distanza da confini	5,00 ml.
- Distanza fabbricati	10,00 ml.

Art. 8

Parametri urbanistici ed edilizi

Per quanto attiene ai parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento al D.P.G.R.64 /R 2013.

Art. 9

Disciplina degli spazi aperti

Valgono le definizioni e le dimensioni previste dal Regolamento Edilizio Unificato in vigore dal 01/11/2012 approvato con del. C.C. n° 47 del 27/09/2012.

TITOLO 4

DESTINAZIONI D' USO

Art. 10

Destinazione d'uso degli edifici e delle aree scoperte private

Le unità immobiliari definite nel presente progetto avranno la destinazione d'uso solamente residenziale.

Gli spazi scoperti potranno essere utilizzati come:

- a) pertinenza esclusiva della unità immobiliare (giardino);
- b) passo carrabile per il collegamento della unità immobiliare con la viabilità pubblica e con i posti auto;
- c) posto auto privato;
- d) percorso pedonale per il raggiungimento delle unità immobiliari, dei posti auto, della viabilità pubblica;
- e) Giardini e/o spazi a verde.

ALLEGATO "A"

PRESCRIZIONI TECNICO-COSTRUTTIVE E MATERIALI DA IMPIEGARE PER INTERVENTI EDILIZI OGGETTO DEL PRESENTE PIANO ATTUATIVO

1 STRUTTURA PORTANTE

Saranno eseguite, secondo la vigente normativa antisismica in calcestruzzo legno o muratura.

2 STRUTTURE ORIZZONTALI

I solai di piano saranno realizzati in legno o laterizio armato.

I solai di copertura saranno realizzati in legno o laterizio armato.

3 COPERTURE

3.1 manto di copertura

Il manto di copertura dovrà essere costituito da embrici e coppi alla Toscana.

3.2 comignoli

I comignoli dovranno essere costruiti con mattoni anche a vista o intonacati ed avere forma di tipo tradizionale.

3.3 gronde

Le gronde saranno di tipo tradizionale, realizzate anche in calcestruzzo armato ed aggettanti frontalmente per non oltre 80 cm dalla muratura portante e costituite da travicelli in legno smensolato con sovrastante strato di mezzane in cotto e/o perlinato in legno oltre a soletta in calcestruzzo.

4 SERVIZI TECNOLOGICI

4.1 Servizi tecnologici

Tutte le unità immobiliari saranno dotate di nuovi impianti tecnologici ed in particolare, vista l'impossibilità di allaccio ad un adeguato sistema fognario nelle vicinanze del fabbricato, sa-

ranno predisposte all'interno del lotto idonee fognature per convogliare le acque nere e saponose in un impianto di sub-irrigazione da installarsi nella zona più a valle del complesso edili-zio; le acque reflue provenienti dall'impianto di depurazione, classificabili quindi in "tabella A", scaricheranno, come adesso lo stanno già facendo, nella fognatura esistente.

Saranno realizzati per intero tutte le linee elettriche idriche e gli impianti termici.

L'alloggiamento del locale caldaia, oltre a tutti gli altri vani accessori, potranno essere ricavati in appositi locali interrati. Gli scarichi dei fumi del locale caldaia dovranno essere convogliati preferibilmente sulla copertura in alternativa potranno essere collocati sulle pareti verticali ad adeguata distanza dalle aperture finestrate.

Eventuali prese d'aria per le caldaie e per le cucine e qualsiasi altra apertura di aerazione di limitate dimensioni, da realizzarsi sulle facciate, dovranno essere rifinite con griglie in rame.

5 FINITURE E RELATIVI MATERIALI

5.1 facciate ed intonaci

Le facciate saranno per la totalità intonacate mediante l'applicazione, con tecniche tradizio-nali, di malte e di un velo di intonaco di tipo civile. La successiva pitturazione delle facciate sarà eseguita con colori a base di calce e terre coloranti naturali con tonalità giallo Pisa o si-milari che dovranno comunque essere preventivamente concordati con l'Ufficio.

Sono ammesse decorazioni delle facciate mediante l'inserimento di parti in pietra faccia/vista compatibilmente con la decorazione dell'insieme dell'edificio.

5.2 infissi esterni

Le finestre e le porte-finestre saranno ricostruite secondo uno stile tipico alla Toscana, con vetro-camera; realizzate in legno, metallo e pvc vernicate e nel caso del legno al naturale.

Le finestre e le porte-finestre saranno corredate di portellone da realizzarsi in legno, verni-ciate al naturale o dipinte in verde.

5.3 porte esterne

I portoncini dovranno essere realizzati con caratteristiche simili o tipiche di quelle dei portoni Toscani composti sempre in legno, metallo e pvc vernicate e nel caso del legno al naturale.

5.4 pavimenti e rivestimenti interni

Per la pavimentazione interna saranno adottati materiali tradizionali in ceramica monocottura, gres o similari o parquet in legno.

5.5 canali di gronda e pluviali

I canali di gronda saranno di forma semicilindrica, in rame e/o pvc tonalità rame invecchiato, efficacemente ancorati alle gronde con appositi supporti in rame.

I pluviali saranno di forma cilindrica, anch'essi in rame e/o pvc tonalità rame invecchiato, di adeguata dimensione collegati alla muratura portante e dotati di appositi supporti in rame

5.6 coperture

La copertura sarà eseguita con la posa di un manto di embrici e coppi in laterizio del tipo alla “Toscana”; può essere prevista anche la ventilazione del tipo sottocoppo.

6 SISTEMAZIONI ESTERNE

Valgono le disposizioni previste dal vigente Regolamento Edilizio unificato ed in particolare:

6.1 marciapiedi Tutto il fabbricato sarà circondato da un marciapiede di mt. 1,00/1,20 di larghezza.

La pavimentazione sarà realizzata in cotto, klinker.

6.2 pavimentazioni carrabili

Le pavimentazioni dei percorsi carrabili saranno costituiti da materiale permeabile realizzati con blocchetti in cemento autobloccanti (esempio mod. Matton Corte della ditta Paver o simili).

6.3 pavimentazioni e percorsi pedonali

Le pavimentazioni dei percorsi pedonali saranno costituite da materiale permeabile realizzati con blocchetti in cemento autobloccanti (esempio mod. Veleia della ditta Paver o simili).

6.4 Arredi vegetazionali

I resedi esclusivi delle singole unità immobiliari dovranno essere corredati di vegetazione autoctona (olivo, tiglio, olmo ecc.) in ragione di almeno una pianta ogni 80/100 mq. di giardino; dovranno inoltre essere poste a dimora siepi di alloro, ligusto o gelsomino lungo le reti e/o muri di recinzione

6.5 Recinzioni

Lungo il confine del lotto interessato dal *Piano Attuativo* si potranno realizzate recinzioni formate da reti metalliche sostenute da pali in legno o ferro di colore verde ed aventi altezza non superiore a cm 180.

Le colonne per i cancelli potranno essere in metallo, pietra o calcestruzzo di altezza non superiore a ml. 1,80

6.6 Cancellate

Le cancellate di accesso dai percorsi carrabili e pedonali dovranno avere un ampiezza non superiore a ml. 4,00 per i passi carrabili ed un ampiezza fino ml. 1,20 per i passi pedonali; saranno realizzati entrambi in metallo di semplice fattura, verniciato color antracite o similare.

6.7 Alloggio contatori utenze

Gli alloggiamenti dei contatori Acqua, Enel, Gas e sportello Telecom dovranno essere collocati in un apposito alloggiamento da realizzarsi in laterizio intonacato di altezza non superiore a ml. 1,60, posti al limite del lotto oggetto di *Piano Attuativo*, raggruppati e raggiungibili liberamente dalla strada di accesso.

6.8 Pergolati

E' ammessa la realizzazione di pergolati in legno adattati comunque al sostegno di piante rampicanti tipo glicine, gelsomino viti ecc con orditura portante orizzontale.

6.9 Pannelli fotovoltaici e/o solari

E' obbligatoria la realizzazione di pannelli fotovoltaici e/o solari per la produzione di energie alternative rinnovabili da collocarsi in copertura o a terra ai lati del giardino; in quest'ultimo caso dovranno essere collocati in punti la cui visibilità sia il più possibile limitata.

Vicopisano, li 19/03/2015

Il Tecnico
arch. Danilo Baroni