

TITOLO 1 - NORME GENERALI

CAPITOLO I – OBIETTIVI CONTENUTI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ART.1 – CARATTERI GENERALI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA

Il piano di Lottizzazione di iniziativa privata, come indicato nella scheda, ha per oggetto la realizzazione di un Comparto di riqualificazione urbanistica per servizi, standard e espansione residenziale da attuare mediante perequazione urbanistica.

Il comparto è suddiviso in tre sub-comparti 1a della superficie di mq. 3835 con destinazione residenziale, 1b della superficie di mq. 1603 con destinazione direzionale e 1c di mq. 10441 da destinare a servizi e attività d'interesse pubblico, il tutto avente una superficie totale di intervento pari a mq. 15879.

La trasformazione avverrà mediante intervento unitario e più precisamente comprenderà la realizzazione di edifici residenziali, e la costruzione di un edificio direzionale.

I tempi di realizzazione dell'intervento totale saranno definiti nella convenzione che verrà stipulata con l'Amministrazione comunale.

Le aree oggetto d'intervento sono identificate nella TAV. 0.

ART. 2 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO

Il Piano di Lottizzazione si compone dei seguenti elementi costitutivi.

1. Relazione tecnico illustrativa
2. Norme Tecniche di Attuazione
3. Elaborati Grafici.
4. Scheda Norma del COMPARTO n.1 "Uliveto Terme" U.T.O.E. n. 4
5. stralcio dello strumento urbanistico
6. Estratto di mappa catastale
7. Certificati catastali delle particelle interessate

Suddivisione elaborati

Comparto 1a

TAV. 0	Planimetria delle aree da lottizzare	scala 1 : 500
TAV. 1	Parametri urbanistici 1a Estratto cartografico	scala 1 : 200
TAV. 2	Planivolumetrico e verifiche Ubicazione edifici sul lotto	scala 1 : 200
TAV. 3	Tipologie dei fabbricati Vista dalla via Togliatti Vista dalla via Galilei	scala 1 : 200

TAV. 4	Progetto sistemazioni esterne Particolari recinzioni	scala 1 : 200
TAV. 5	Progetto smaltimento liquami	scala 1 : 200
TAV 6	Progetto delle opere di urbanizzazione	scala 1 : 200

Comparto 1b

TAV. 0	Planimetria delle aree da lottizzare	scala 1 : 500
TAV. 1	Parametri urbanistici 1b Estratto cartografico	scala 1 : 200
TAV. 2	Planivolumetrico e verifiche Ubicazione edifici sul lotto	scala 1 : 200
TAV. 3	Tipologie dei fabbricati Piante prospetti e sezione.	scala 1 : 200
TAV. 4	Progetto sistemazioni esterne Particolari recinzioni	scala 1 : 200
TAV. 5	Progetto smaltimento liquami	scala 1 : 200

Comparto 1c

TAV. 0	Planimetria delle aree di lottizzazione.
TAV. 1	Planimetria dell'area da cedere in uso.

ART. 3 – OBIETTIVI GENERALI DEL RIASSETTO INSEDIATIVO

Il Piano di Lottizzazione privata, disciplina in dettaglio gli interventi del comparto n.1 in loc. Uliveto Terme UTOE 4, in conformità a quanto previsto dal regolamento Urbanistico ed in particolare dalla Scheda Norma, per l'espansione residenziale del nucleo di Uliveto Terme.

- Per quanto riguarda il comparto 1a l'intervento di realizzazione dei fabbricati ad uso residenziale va a completare il tessuto residenziale esistente in una zona che lambisce l'edificato storico e gli insediamenti di più recente costruzione.
- Per quanto riguarda il comparto 1b l'intervento di costruzione del fabbricato ad uso commerciale e direzionale completa una zona ai margini dell'edificato storico e del tessuto di più recente formazione.
- Il Comparto 1c sarà oggetto di cessione al comune di Vicopisano.

CAPITOLO II – PRESCRIZIONI DI PIANO – DESTINAZIONI D'USO – PROCEDURE E TIPI D'INTERVENTO

ART. 4 – OSSERVANZA E APPLICAZIONI DELLE NORME

Qualunque intervento di carattere edilizio - urbanistico s'intenda attuare nell'ambito degli immobili e delle aree scoperte ricadenti nei comparti 1a-1b-1c delimitati con apposita perimetrazione nelle tavole di progetto di cui al precedente art.2, dovrà essere realizzato secondo quanto prescritto dalle presenti Norme tecniche di Attuazione e nel rispetto delle più generali norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore generale del Comune di Vicopisano, nonché delle leggi Regionali e Nazionali vigenti.

ART. 5 – VALIDITA' DEGLI ELABORATI DI PIANO

Il Piano di Lottizzazione stabilisce la programmazione degli interventi ai fini del rispetto urbanistico e architettonico – ambientale e del miglioramento delle condizioni abitative attraverso le indicazioni contenute negli elaborati grafici dove verranno previste le tipologie e le indicazioni d'intervento per ogni singola unità edilizia (UMI). Si precisa che gli elaborati grafici (ART. 2 Elementi Costitutivi del Piano) hanno validità come Norma di Attuazione.

ART.6 – LE PREVISIONI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La Proprietà ha facoltà di proporre varianti allo stesso in conformità dei parametri urbanistici stabiliti sia dal Regolamento Urbanistico sia delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 7 – ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il Piano di Lottizzazione prevede l'attuazione di tre sub- comparti denominati:

Comparto 1a

Comparto 1b

Comparto 1c

Comparto 1a Consistenza e Parametri Urbanistici.

Area Lotto Edificabile	mq. 3.705,00
------------------------	--------------

Superficie lorda residenziale	mq 1.925,93
-------------------------------	-------------

Altezza massima	ml. 9,50
-----------------	----------

Superficie coperta	30%
--------------------	-----

Comparto 1b Consistenza e Parametri Urbanistici.

Area Lotto Edificabile	mq. 1.603,00
------------------------	--------------

Superficie Lorda commerciale	mq. 466,00
------------------------------	------------

Volumetria Ammissibile	mq. 1.400,00
------------------------	--------------

Altezza massima	ml. 9,50
-----------------	----------

Superficie coperta	30%
--------------------	-----

Comparto 1c

Sup. mq. 10441

La superficie totale della lottizzazione è di mq. 15.879.

ART. 8 – DESTINAZIONE D' USO

A – Fabbricati di Nuova Costruzione ad uso residenziale.
(fabbricati compresi nel comparto 1a)

Fabbricati di nuova costruzione realizzati in 7 Unità minime d'intervento (UMI) individuate all'interno del comparto.

Le tipologie delle abitazioni risultano essere, a schiera, bifamiliare e villetta singola, tale progettazione dovrà essere verificata anche internamente alle unità minime d'intervento (UMI).

Viene stabilito che è prevista la possibilità di trasferimento di una volumetria pari al massimo al 15% del volume da UMI ad UMI.

B – Fabbricato di Nuova Costruzione ad uso commerciale e direzionale.
(Fabbricato compreso nel comparto 1b)

Tale intervento è relativo alla costruzione di edificio costituito da complessivi piani due fuori terra a destinazione commerciale e direzionale.

L'edificio presenta tre fondi commerciali al piano terra e tre unità ad uso direzionale al piano primo.

L'area su cui sorgerà il fabbricato, è attualmente delimitata da cordonato in cemento che rimarrà tale senza ulteriori delimitazioni.

Il cordonato sarà sbassato in prossimità di accesso carrabile e dei due accessi pedonali.

Dovranno essere create fioriere e sistemazioni a verde sull'area oltre alla piantumazione di alberi di medio fusto e siepi.

L'area libera residua sarà destinata a parcheggi e aree di manovra.

ART.9 –DISCIPLINA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.

Le opere previste all' interno delle Unità Minime d' Intervento, potranno essere realizzate previa stipula della convenzione con l' Amministrazione comunale di Vicopisano, inerente le modalità di realizzazione delle opere nelle quantità previste dal Piano di Lottizzazione e dalla scheda Norma.

ART.10 – TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI – DEFINIZIONE

Ai sensi della L.R. 65/2014 per gli interventi ammessi e delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Vicopisano e delle Regolamento Edilizio Unificato.

Per l'attuazione del Piano di Lottizzazione (comparto 1a –comparto 1b- comparto 1c) si prevedono più fasi di esecuzione.

1° fase : realizzazione del comparto 1a si prevedono 5 anni complessivi per il completamento dell'intervento

2° fase : realizzazione del comparto 1b si prevedono 10 anni complessivi per il completamento dell'intervento

La realizzazione dei comparti verrà effettuata attraverso la redazione e presentazione di Permesso di Costruire o SCIA se il progetto non comporta modifiche sostanziali rispetto al planivolumetrico approvato.

ART.11 – PROCEDURA D'INTERVENTO E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Il presente Piano di Lottizzazione si attuerà, una volta approvato, mediante intervento diretto costituito da 2 fasi, una per ogni comparto, ogni volta subordinato alla presentazione del Permesso a costruire per ogni singolo edificio UMI facente parte del comparto stesso.

Al Permesso di costruire dovrà essere allegata la documentazione prevista dal regolamento edilizio del Comune di Vicopisano al momento vigente e più in generale della Legislazione afferente.

ART.12 – VARIANTI E INVARIANTI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

VARIANTI

Non sono considerati varianti sostanziali e pertanto ammesse con semplice variante a titolo abilitativo edilizio, e purchè conformi al Piano di Lottizzazione e ai criteri normativi e costruttivi ivi previsti.

- Modifiche interne ed esterne che non comportano un'alterazione di carattere tipologico ai corpi di fabbrica facenti parte del Piano di Lottizzazione stessi;
- La fusione di una o più unità immobiliari all'interno dei corpi di fabbrica solo e comunque nei casi in cui non venga alterata in nessun modo la tipologia originaria.
- La possibilità di trasformare gli edifici unifamiliari e bifamiliari proposti in edifici duplex nell'ambito dei parametri e delle norme contenute nei regolamenti vigenti.
- Trasporto della SUL pari ad un massimo del 15% da UMI a UMI e l'ampliamento della SUL per ogni unità immobiliare fino al raggiungimento della SUL calcolata ai sensi della l.r. 64/r. senza andare a modificare la tipologia esistente dei fabbricati.
- Non costituisce Variante al Piano l'adeguamento dei resedi, leggeri spostamenti dei nuovi corpi di fabbrica ed eventuali modifiche dell'area a parcheggio (escluso aree pertinenziali ed esclusive ai sensi della L.122/89) conseguente alla definizione del progetto esecutivo del sistema di smaltimento reflui;

da intendersi INVARIANTI al Piano di Lottizzazione :

Varianti sostanziali che richiedono la richiesta e l'approvazione di una eventuale Variante al Piano di Lottizzazione.

- Lo spostamento di SUL superiori al 15%, su altre unità immobiliari rispetto a quelle previste negli elaborati del piano di lottizzazione sempre che modifichi sostanzialmente la tipologia prevista;

Si precisa che:

costituisce Variante al Piano di Lottizzazione una sostanziale differente distribuzione dei corpi edilizi e della viabilità interna che modifichi sostanzialmente l'assetto planivolumetrico approvato.

ART.13 – ELEMENTI NORMATIVI COMUNI A TUTTI GLI INTERVENTI

Sono definite e disciplinate le seguenti disposizioni di carattere generale:

1.Allineamenti

Gli allineamenti delle nuove edificazioni, ampliamenti, sopraelevazioni, rifacimenti e ristrutturazioni dei fronti prospicienti le strade e gli spazi pubblici, ove non indicati nelle

tavole del Piano di Lottizzazione sono in genere da riferirsi alla linea congiungente i fronti degli edifici adiacenti esistenti o agli allineamenti del fronte strada. In assenza di allineamenti preesistenti, di fronte strada o prescritti, devono essere rispettate le norme relative alle distanze (confini, fabbricati, strade) della presente normativa.

2. Destinazioni Urbanistiche e d'uso

Con il termine destinazione urbanistica si definisce la destinazione d'uso dell'attività prevalente che si svolge in un'area; con il termine destinazione d'uso si intende invece ciascuna unità funzionale presente all'interno dell'edificio.

Le destinazioni d'uso individuate dal Piano di Lottizzazione sono le seguenti:

- a) Residenziale;
- b) Parcheggio;
- c) Servizi e Attività d'interesse Pubblico,
- d) Direzionale;
- e) Commerciale.

Le distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dagli edifici vengono disciplinate dal regolamento Edilizio Vigente al momento di approvazione del Piano di Lottizzazione.

3. Aree verdi libere

Le aree verdi, orti e giardini dovranno essere mantenuti nella stessa destinazione.

Nelle zone urbane i progetti che richiedono il rilascio di permesso a Costruire dovranno essere estesi a tutta l'area di pertinenza dell'edificio e contenere la localizzazione degli alberi esistenti e quelli di nuovo impianto nonché il tipo e consistenza, oltre che il rilievo delle superfici sistemate a prato, orto e giardino. Gli alberi di alto e medio fusto esistenti dovranno essere il più possibile conservati, o nel caso di sostituzione necessaria, potranno essere sostituiti con essenze eguali o simili purché aventi caratteristiche tradizionali dell'area.

Qualsiasi abbattimento di alberi deve essere preventivamente autorizzato, le nuove costruzioni e i nuovi interventi devono essere realizzati in modo da salvaguardare gli esemplari degli alberi di alto e medio fusto caratteristici del luogo.

TITOLO SECONDO - NORME PARTICOLARI

CAPITOLO III - NORME TECNICO EDILIZIE

ART. 14 – CARATTERI GENERALI E NORME TECNICO-EDILIZIE

L'intervento edilizio dovrà adeguarsi alle norme più generali del Regolamento Edilizio del Comune di Vicopisano vigente, nonché alle norme e ai regolamenti previsti in materia da leggi dello Stato e della Regione Toscana. In particolare gli interventi dovranno essere conformi alla Normativa sismica prevista per le nuove costruzioni.

ART. 15 TEMPI E SCADENZE DEL PIANO

Il Piano ha validità decennale dal momento della sua approvazione e gli interventi verranno temporalmente eseguiti come segue:

la totalità delle opere relative alle Unità Minime d'Intervento dovranno essere concluse nell'arco temporale della validità del Piano di Lottizzazione salvo eventuali

proroghe concesse dall' Amministrazione Comunale in conseguenza di reali e documentate motivazioni per cause di forza maggiore sopravvenute a ritardare i lavori. In assenza di varianti , l'inizio dei lavori di ogni Unità Minima d' Intervento, può essere richiesto a mezzo di Permesso a Costruire .

ART.16 – AREE INEDIFICATE – INTERVENTI SULLE AREE LIBERE INTERNE

L' utilizzazione delle aree inedificate e quindi del suolo deve prevedere la messa a dimora delle essenze arboree di maggiore importanza.

- **Verde di pregio ambientale da conservare;** non sono presenti essenze arboree importanti sui lotti.
- **Verde di nuovo impianto;** si prevede la sistemazione a giardino naturale del manto vegetale, l'impianto di nuove siepi e la sistemazione di piante arboree e cespugli .
- **Verde privato di nuovo impianto;** si prevede la sistemazione a giardino naturale del manto vegetale e l'impianto di nuove siepi.
- **Parcheggi Privati interni ed esterni;** sono le aree destinate alla sosta degli autoveicoli per coloro che accedono al comparto 1a e 1b ; hanno un' identificazione sul grafico, tali aree verranno delimitate contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi proposti, i parcheggi che saranno destinati, nel comparto residenziale 1a, a specifiche unità immobiliari e realizzati in linea sulla viabilità privata potranno essere coperti con pergolati atti a sostenere eventuali pannelli fotovoltaici a servizio delle abitazioni.
- **Strade meccanizzate interne;** aree destinate alla viabilità. Nel caso specifico del Piano di Lottizzazione per il comparto 1a trattasi della strada interna di penetrazione dalla via Togliatti avente una larghezza pari a ml. 6,00; i materiali scelti per la realizzazione di questo percorso saranno costituiti in ghiaia cementata o asfalto colorato. La realizzazione della viabilità dovrà essere contestuale a quella dell'interventi edilizi proposti.
- Per quanto riguarda il comparto 1b le aree interne destinate a manovra e parcheggio saranno realizzate in ghiaia cementata o asfalto colorato.
- **Percorsi pedonali;** per la realizzazione di tali percorsi, i materiali da impiegare devono essere a basso impatto ambientale, con pavimentazione in ghiaia cementata.

- **Muri di recinzione;**
- Relativamente al comparto 1a il tratto di recinzione, lungo le vie comunali Togliatti e Galilei e lungo la strada interna privata è previsto di altezza pari a ml. 1,50 con rifinitura a bauletto, opportunamente intonacato e tinteggiato. Relativamente al comparto 1b non verranno realizzate recinzioni ma verrà mantenuto il cordonato in cemento che già delimita il lotto opportunamente sbassato in corrispondenza dei passi pedonali e carrabili.
- Viste le dimensioni dell'apertura esistente pari a ml. 4,00, la stessa verrà raddoppiata per permettere un più agevole transito.
- non verranno realizzate altre recinzioni.

- **Aree di Manovra:** per quanto riguarda il comparto 1a le aree di manovra si limitano alla strada interne di penetrazione che da accesso alle unità immobiliari, visto che ogni unità sarà dotata di posti macchina esclusivi dimensionati come per legge, su tale strada non sarà consentita la sosta ma solo il transito con carico e scarico.

Si precisa che sulla strada medesima è concordata e sarà oggetto di trascrizione, nel primo atto di trasferimento che sarà rogato, servitù di passo carrabile per il terreno rappresentato nel foglio 14 m.le 711 e servitù di passo a pedoni al servizio del m.le 670 del foglio 14.

- **Cancelli di accesso carrabili e pedonali.**
Cancelli Carrabili e pedonali saranno realizzati in ferro secondo lo schema riportato sui particolari delle tavole.

-

ART.17 – MATERIALI

Per la realizzazione degli edifici, a causa della normativa sismica si impiegheranno strutture in c.a. e/o in carpenteria metallica per le nuove costruzioni, tamponamenti in blocchi di laterizio, intonaco a civile opportunamente tinteggiato.

Strutture orizzontali; all'interno delle unità potranno essere previste strutture orizzontali lignee ossia travi, travicelli e mezzane oppure in latero-cemento con tipologia di solaio tradizionale.

Al piano terra è prevista la realizzazione di un solaio areato.

Copertura; Si prevede la realizzazione di coperture ventilate e isolate con elementi di finitura superficiali tradizionali in coppi ed embrici con canale di gronda e discendenti in rame.

Infissi esterni; Per gli infissi esterni, il materiale previsto è il legno tinteggiato con persiana esterna alla fiorentina, in legno o alluminio, sempre colorata; è previsto, per eventuali infissi, che non abbiano misure standard la realizzazione in ferro e vetro.

Tinteggiature esterne; sono previste di coloriture a calce secondo l'uso e la consuetudine del luogo e della tipologia esistente in loco. I colori verranno comunque preventivamente concordati con l'ufficio tecnico comunale.

Canale pluviali, scossaline e discendenti; sono previsti in rame.

Gronda; sulle UMI da 1 a 5 è prevista gronda in latero-cemento saranno impiegati travicelli smensolati e mezzane sui lati lunghi e con oggetto di sole mezzane sui lati corti.

In ogni caso gli interventi saranno subordinati all'uso di materiali coerenti con caratteri architettonici e ambientali dell'insieme.

ART. 18 - RIFERIMENTO ALLE ALTRE NORMATIVE

Per quanto non specificatamente precisato nella presente normativa, o nelle schede specifiche seguenti, deve essere fatto riferimento alle normative e ai regolamenti Comunali vigenti in materia edilizie e di recupero nonché alle normative Regionali e Nazionali vigenti.

Rete Fognaria e Depurazione

Il comparto si trova all'interno dell'UTOE n.4 "Uliveto Terme" comune di Vicopisano. La classificazione prevede una priorità di intervento media per ciò che riguarda Uliveto Terme. Essendo i comparti 1a e 1b inseriti a completamento di zone residenziali e/o a ridosso di edificati storici, dove è presente e consolidato un sistema di smaltimento di tipo tradizionale, si adegueranno al medesimo e precisamente i reflui domestici saranno

smaltiti mediante trattamento primario in fossa Imhoff opportunamente dimensionata e scolo in fossa mista esistente lungo sulla viabilità principale.

Naturalmente tutto ciò sarà supportato dall'adeguato ottenimento delle autorizzazioni necessarie presso gli enti preposti.

Inquinamento da traffico veicolare

Il comparto si trova all'interno delle UTOE n.4 "Uliveto Terme". La classificazione prevede un livello di traffico veicolare basso per il paese.

L'immissione della strada di accesso al comparto 1 a si raccorda con la viabilità principale di scorrimento via Togliatti e via Galileo Galilei; per quanto riguarda il comparto 1b la viabilità principale si raccorda molto bene con il passo carrabile creato vista anche la presenza di area pubblica adiacente destinata a parcheggio.

Inquinamento acustico

Il comparto si trova all'interno delle UTOE n.4 "Uliveto Terme comune di Vicopisano. Il comparto a carattere residenziale è inserito in una zona a media densità abitativa servito da ampie strade comunali.

La viabilità principale di scorrimento delimita il comparto 1 a sui lati sud ed ovest mentre il comparto 1b è delimitato dalla viabilità solo sul lato nord mentre i lati ovest e sud affacciano su parcheggio pubblico o slargo.

Riduzione dell'uso dei combustibili fossili per riscaldamento

Il comparto si trova all'interno delle UTOE n.4 "Uliveto Terme" comune di Vicopisano. La classificazione prevede un livello di priorità medio. Il complesso è composto da 16 unità immobiliari per ognuna è previsto un impianto di riscaldamento con caldaia singola a risparmio energetico e bassa emissione di fumi che serve sia per i terminali che per la produzione di acqua sanitaria.

Il Fabbisogno è inferiore 1MW

Saranno comunque rispettate le indicazioni per il risparmio energetico di cui alla L.10/91 e DPR. 412/93.

San Giuliano T.me, Maggio 2016

Geom. Claudio Biasci