

**COMUNE DI VICOPISANO  
(PROVINCIA DI PISA)**

**UTOE N.2 – SAN GIOVANNI ALLA VENA – CEVOLI**

**PROGETTO ATTUATIVO – PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

**COMPARTO N.17**

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

**ING. LUCA SOLDANI**

COMUNE DI VICOPISANO  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA  
UTOE N° 2 SAN GIOVANNI ALLA VENA-CEVOLI  
COMPARTO N.17

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### *CAPO I : GENERALITÀ*

#### Art. 1 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano di Lottizzazione convenzionata “Comparto n.17” di Vicopisano si compone dei seguenti elaborati:

- Tav. n. 1 ..... Cartografia;
- Tav. n. 2 ..... Verifiche Urbanistiche/UMI unità minime d'intervento/Opere pubbliche;
- Tav. n. 3 ..... Verifiche S.U.L. - Rapporto copertura - Volume;
- Tav. n. 4 ..... Planimetria generale;
- Tav. n. 5 ..... Profili e verifica Legge 13/89;
- Tav. n. 6 ..... Edificio A;
- Tav. n. 7 ..... Edificio B;
- Tav. n. 8 ..... Edificio C;
- Tav. n. 9 ..... Viste prospettiche;
- Tav. n. 10 ..... Opere di urbanizzazione : acque nere;
- Tav. n. 11 ..... Opere di urbanizzazione : acque bianche;
- Tav. n. 12 ..... Opere di urbanizzazione : acquedotto;
- Tav. n. 13 ..... Opere di urbanizzazione : enel;
- Tav. n. 14 ..... Opere di urbanizzazione : illuminazione pubblica;
- Tav. n. 15 ..... Opere di urbanizzazione : telecom ;

- Relazione tecnica generale;
- Relazione tecnica opere di urbanizzazione;
- Relazione geologica e geotecnica sulle indagini;
- Relazione idraulica;
- Relazione paesaggistica;
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico;
- Norme tecniche di attuazione;
- Schema di convenzione.
- Rilievo fotografico

Pareri preventivi (Enel, Telecom, Toscana Energia, Acque, Provincia di Pisa, Comune Vicopisano)

#### Art. 2 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente Piano di Lottizzazione è previsto dal R.U. nell'ambito dell' U.T.O.E. N° 2 SAN GIOVANNI ALLA VENA-CEVOLI ed ha valore ed efficacia di Piano attuativo ai sensi del titolo V, capo II, sezione I art.107-108-109-110-111-112 della LR n.65/2014 avente validità decennale.

#### Art. 3 RAPPORTO CON GLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI

Il contenuto e le previsioni del presente Piano sono conformi a quanto contemplato dai vigenti strumenti urbanistici comunali ed in particolare :

- Piano Strutturale
- Regolamento Urbanistico
- Regolamento Edilizio

### *CAPO II : NORME RELATIVE ALL'USO URBANISTICO EDILIZIO*

#### Art. 4 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano dovrà avvenire nel rispetto dei parametri e attraverso gli strumenti di seguito descritti:

- 1) Lotti Funzionali U.M.I. Unità Minima Intervento (vedi Tav.n 2)

Rappresentano le unità urbanistiche minime attraverso le quali viene data attuazione pratica al Piano previo rilascio dei singoli titoli abilitativi ai sensi della L.R.65/2014.

## 2) Planivolumetrico (vedi Tav. 2 - 4)

Il progetto Planivolumetrico ha le caratteristiche di schema vincolante per quanto riguarda strade, verde pubblico, parcheggi pubblici, ma indicativo per il contenuto presente nei singoli lotti, ovvero potranno essere apportate modifiche alla sagoma del fabbricato e al posizionamento sul lotto all'interno del perimetro di massimo ingombro individuato nella tavola n. 2. Inoltre gli impianti tipologici, gli schemi distributivi funzionali, le destinazioni dei locali nonché le architetture dei prospetti contenute nelle Tav. 6-7-8 costituenti traccia utile per la successiva progettazione esecutiva, assumono valore indicativo da seguire nella presentazione del successivo titolo abilitativo.

## 3) Quote altimetriche del PdL

Le quote altimetriche di progetto, così come individuate e riportate in Tav. 4 - 5 del PdL, hanno valore indicativo e non prescrittivo; le esatte quote di imposta delle opere urbanizzate e dei piani d'ambito fondiario sono demandate alla successiva progettazione esecutiva.

## 4) Intervento edilizio.

L'intervento edilizio e' autorizzato dal Comune attraverso il rilascio del Permesso di Costruire ai lottizzanti o loro aventi causa previa presentazione di idoneo titolo di proprietà per la realizzazione delle opere previste negli elaborati di progetto.

Il progetto dovrà contenere gli elaborati e rispettare le presenti norme ed il Regolamento Edilizio vigente.

Dalla data del rilascio del Permesso di Costruire, i soggetti attuatori si impegnano a iniziare i lavori nei termini fissati dalla convenzione sottoscritta con il Comune e comunque entro un anno.

La loro ultimazione deve avvenire entro tre anni dalla data di inizio lavori .

Nell'eventualità che i lavori concessi, non venissero ultimati nei tempi prescritti, sarà cura del titolare del permesso di costruire presentare istanza per ottenere un nuovo permesso di costruire per la parte non ultimata, di cui andrà presentata specifica documentazione tecnica di progetto.

## 5) Invarianti

Sono da considerarsi invarianti e quindi scelte di fondo, non modificabili del Piano attuativo:

- a) L'assetto stradale generale di distribuzione e di sosta;
- b) La perimetrazione degli spazi a verde pubblico;
- c) La distanza minima degli edifici rispetto ai confini del lotto, così come riportato di seguito :

- distanza dal fronte strada per le strade di piano : m.3,00;
- distanza dalle aree a verde pubblico: m.3,00;
- distanza da altri confini del lotto non inferiore a m. 5,00;
- distanza tra fabbricati non inferiore a m. 10,00;

Sono ammesse modifiche alla superficie coperta, alla volumetria ed alla superficie linda dei singoli fabbricati purché nel rispetto dei parametri complessivi previsti dal piano.

## Art. 5 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DI PIANO

L'utilizzazione urbanistica delle varie aree comprese nel Piano e' regolata dai seguenti parametri:

1. St = Superficie territoriale = 4530 mq
2. Sf: Superficie fondiaria massima : 50% della St.
3. S. coperta max : 30% della superficie fondiaria.

4. Dotazione minima a standards pubblici => 50% della superficie territoriale (st.).

Gli spazi pubblici previsti dal piano attuativo corrispondono a mq. 2366 di cui:

Aree a verde pubblico.....	Mq. 1677
Parcheggi.....	Mq. 66
Strada .....	Mq. 582
Marciapiede .....	Mq. 134

5. H max edifici= m. 7,50 con riferimento al piano del marciapiede privato.

6. Volume max.: 1700 mc;

7. Superficie linda max : 566 mq;

8. Destinazioni d'uso ammesse:

- residenziale;
- Servizi e attività d'interesse pubblico;
- Direzionale;
- Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona;

## Art. 6 INTERVENTO EDILIZIO SUI LOTTI EDIFICABILI

L'edificazione è consentita esclusivamente all'interno degli ambiti fondiari così come individuati, classificati e dimensionati nelle tavole del PdL.

All'interno di ciascun ambito fondiario è facoltà del Lottizzante in sede di progettazione esecutiva, operare modifiche alla sagoma dei fabbricati, ferma restando sia la dotazione volumetrica che la superficie linda complessiva.

### a. Destinazione d'uso delle singole unità edilizie

La destinazione d'uso prevista in progetto è di tipo residenziale, sono comunque consentite anche le seguenti destinazioni:

- Servizi e attività d'interesse pubblico;
- Direzionale;
- Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona;

### b. Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie previste in progetto sono:

- Villini e palazzine a due unità abitative;
- Potranno essere realizzati anche le seguenti tipologie edilizie:
- Villini singoli.
  - Villette a schiera.
  - Palazzine plurifamiliari con non più di 4 unità immobiliari

Le unità immobiliari dovranno avere superficie netta calpestabile non inferiore a 60 mq salvo la possibilità di un'unica eccezione di unità immobiliare avente superficie netta calpestabile non inferiore a 45 mq.

### c. Finiture dei fabbricati

Gli edifici dovranno presentare le seguenti finiture in modo da consentire unitarietà d'intervento:

- copertura a falde inclinate con pendenza massima del 33%, con embrici e coppi alla romana;
- gronde con travicelli in legno e mezzane;
- superfici murarie esterne intonacate al civile e tinteggiate nelle scalature dei colori sabbia, beige, con elementi decorativi (fasce alle aperture, cornici ecc.) in sopra/sotto tono; comunque i colori applicati verranno concordati con l'Amministrazione Comunale allo scopo di uniformare o differenziare cromaticamente i nuovi edifici da costruire rispetto a quelli esistenti;
- infissi esterni in legno muniti di persiane in legno verniciato in colore castagno o metallo verniciato nei colori bianco, verde chiaro;
- pergolati in legno, da utilizzarsi anche come elementi di sostegno dei pannelli fotovoltaici, con elementi verticali che potranno essere in legno oppure in muratura intonacata e tinteggiata come i fabbricati;
- loggiati in montanti murari intonacati;
- Piccole coperture ad aggetto in ferro battuto e vetro temperato o policarbonato;
- Canne fumarie in muratura intonacata e tinteggiata come il fabbricato con comignolo in laterizio;
- lattonerie in rame;
- comignoli di cucine e ventilazione bagni in laterizio;
- pavimentazioni dei marciapiedi in cotto.

### d. Recinzioni

Le recinzioni dovranno essere allineate sul fronte strada ed avere disegno e altezza uniforme fino ad un massimo di m. 1,60. Nelle recinzioni potranno essere ricavati i vani per l'alloggio dei contatori. Le recinzioni saranno in generale realizzate con rete metallica plastificata a maglia sciolta su paletti verniciati ancorati a piccoli plinti ricavati nel terreno.

### e. Aree destinate a corredo delle abitazioni

Le aree scoperte costituenti pertinenze dei fabbricati potranno prevedere sistemazioni a verde, spazi e viabilità pedonale, pavimentazioni e marciapiedi, nonché attrezzature ricreative, arredo ambientale e pertinenze, così come consentite dai regolamenti comunali (R.E. e N.T.A.).

## Art. 7 AREE PERMEABILI

Nelle aree poste all'interno degli ambiti fondiari, così come individuati dal PdL, non occupate dai fabbricati (aree scoperte), dovrà essere garantita idonea permeabilità dei suoli con presenza di superficie filtrante nella misura minima fissata dalla Delib. di C.R. n° 230/94 - art. 4 - comma 10, pari al 25% della superficie fondiaria.

## **Art. 8 AREE CARRABILI E PARCHEGGI INTERNI AI LOTTI**

Per ogni edificio dovranno essere ricavati parcheggi per autovetture interni al lotto, all'interno e/o all'esterno del fabbricato, con un rapporto pari a mq.1.00 ogni mc .10 di costruito con almeno n.2 posti auto per ogni unità immobiliare con dimensioni minime per posto auto di m. 2,50 x 5,00; se posti all'esterno del fabbricato i posti auto avranno finitura in masselli autobloccanti di cls del tipo Paver Veleia o similare, con intasamento dei vuoti in sabbia. Stessa finitura dovranno presentare le superfici carrabili.

## **Art. 9 SCARICHI CIVILI**

All'interno di ciascun lotto le acque provenienti dagli scarichi civili dovranno essere convogliate in apposito impianto di pretrattamento mediante fossa Imhoff da collegare con l'impianto di depurazione da realizzare all'interno del comparto da lottizzare. I reflui depurati saranno immessi nell'impianto di smaltimento acque bianche per essere sversati nel Canale Serezza previa relativa autorizzazione dell'Ente proprietario e ciò fino al potenziamento del depuratore pubblico collegato alla pubblica fognatura, al che saranno ivi deviati. Per la successiva immissione dei liquami nella fognatura comunale dovranno essere richieste ed ottenute le autorizzazioni di cui alla LR 20/2006 e ss.mm.. Per la gestione dell'impianto di depurazione dovrà essere individuato un soggetto responsabile.

## **Art. 10 - DISCIPLINA PER VIABILITÀ, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI PUBBLICI**

Nelle aree destinate alla viabilità e parcheggi pubblici si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- pavimentazioni delle sedi stradali in conglomerato bituminoso architettonico;
- pavimentazione degli stalli di parcheggio e zona perimetrale aiula della piazza in masselli autobloccanti di cls del tipo Paver Mattone o similare con intasamento dei vuoti in sabbia.
- pavimentazione dei marciapiedi in masselli autobloccanti di cls del tipo Paver Veleia o similare con intasamento dei vuoti in sabbia.
- cordoli e zanelle di contenimento in c.a.v. grigio.

## **Art. 11 - DISCIPLINA DELLE AREE A VERDE PUBBLICO**

Nelle aree destinate a verde pubblico così come riportate in tav. 4 del PdL è vietata la edificazione di qualsiasi opera edilizia, mentre sono consentiti percorsi e spazi pedonali e parapettature in legname rustico. Le piccole piazzette potranno subire variazioni dimensionali e di configurazione e avranno una finitura in terra battuta così come i percorsi pedonali.

Gli impianti vegetazionali dovranno uniformarsi alle seguenti prescrizioni:

- manti erbosi di tipo rustico perenne in miscuglio di graminacee a prevalenza di lollio e festuca
- mantenimento delle piante di ulivo esistenti.

La manutenzione ordinaria delle aree a verde pubblico sarà a carico dei lottizzanti; la manutenzione straordinaria sarà a carico dell'Amministrazione Comunale.

## ***CAPO III : NORME AMBIENTALI***

### **Art. 12**

Secondo quanto disposto dalle Linee Guida per l'edilizia sostenibile (Del.G.R.n.322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con Del.G.R.n.218 del 03.04.2006), la progettazione dei singoli interventi edilizi dovrà tenere di conto, delle seguenti indicazioni:

#### *a) Risparmio idrico:*

Raccolta e impiego delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili esclusivamente provenienti dalle coperture dei nuovi fabbricati finalizzata al riutilizzo per un successivo reimpiego come fonte di irrigazione delle aree a verde privato;

#### *b) misure di tutela naturalistica:*

- mantenimento delle alberature di ulivi esistenti nell'area destinata a verde pubblico;
- realizzazione di siepi con arbusti autoctoni in forma libera lungo le recinzioni private;
- realizzazione del verde privato mediante prato.

#### *c) definizione dei requisiti prestazionali dell'impianto di depurazione*

- l'impianto di trattamento e depurazione dei reflui civili previsto per il comparto di lottizzazione deve essere del tipo ad ossidazione totale e deve essere calcolato per un numero complessivo di 20-24 abitanti equivalenti .
- gli scarichi depurati dovranno rispettare quanto richiesto dalla Tab. 3 del D.Lgs n. 152/99 e successive mm. e ii.;
- gli scarichi dei liquami trattati dovranno essere immessi nella fognatura bianca in attesa della messa in funzione della nuova fognatura nera;
- una volta che sarà potenziato il depuratore pubblico, l'impianto di depurazione interno al comparto potrà essere scollegato previa autorizzazione dell'Ente Gestore e potranno essere effettuati gli allacciamenti diretti alla fognatura nera attraverso il pozetto by-pass previsto ;

- prima della messa in servizio dell' impianto dovrà essere individuato il soggetto responsabile ( proprietario, amministratore, ecc. ) al quale competranno le responsabilità sul corretto funzionamento, la programmazione dei prelievi e le relative analisi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

#### d) *opere idrauliche*

Deve essere garantito il rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione geologica e nella relazione idraulica sul sistema di regimazione delle acque meteoriche provenienti dalla lottizzazione e il drenaggio delle aree da destinare a verde pubblico. Nello specifico devono essere realizzati, oltre al sistema di fognatura bianca e nera interni alla lottizzazione, i seguenti interventi:

- allacciamento della fognatura nera del Comparto alla fognatura nera comunale presente in via Simone Martini;
- realizzazione fognatura bianca in via Simone Martini e relative opere per lo scarico nel canale Serezza.

### **CAPO IV : REGOLE E PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE**

#### **Art. 13 OPERE DI COMPARTO**

Le opere di urbanizzazione, come specificate dagli elaborati di progetto, saranno realizzate secondo quanto stabilito dalla convenzione. Le spese relative sono a carico dei lottizzanti e saranno ripartite tra loro percentualmente sulla base della volumetria attribuita a ciascun lotto.

La Direzione dei Lavori delle opere di urbanizzazione sarà effettuata da uno o più tecnici regolarmente iscritti agli Albi professionali incaricati dai lottizzanti.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate, anche per stralci funzionali, antecedentemente alla richiesta dei certificati di abitabilità da parte degli aventi titolo.

#### **Art. 14 MODALITÀ DI INTERVENTO E VARIANTI IN CORSO D'OPERA**

Tutti gli interventi, nel rispetto del PdL approvato, potranno essere realizzati tramite Permesso di Costruire.

In fase di esecuzione potrà essere consentito apportare, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modifiche sia di tipo planovolumetriche sia di posizionamento del manufatto edilizio, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione leggermente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di lottizzazione, sempre nel rispetto del presente disciplinare e del Regolamento Edilizio ed Urbanistico ;
- b) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- d) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti ad esclusivo regime futuro privato, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la superficie minima di 500 mq del singolo lotto edificabile e la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano di lottizzazione, che tenga conto di quanto già realizzato.

#### **Art. 15 STRALCI FUNZIONALI DEL PDL**

Nell'intervallo decennale di validità ed efficacia del PdL, decorrente dalla formale sottoscrizione della convenzione, gli interventi in esso contenuti potranno essere realizzati anche in più fasi successive.

In ogni caso al fine di assicurare la necessaria organicità all'attuazione delle opere previste nel PdL, si dovrà procedere prioritariamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione che si attueranno tramite richiesta di Permesso di Costruire, con successiva o contemporanea realizzazione dei singoli fabbricati.

Gli ambiti di stralcio funzionale relativamente ai singoli lotti, costituiscono altresì unità minime di intervento per la presentazione delle istanze permissive.

Nessun fabbricato potrà essere dichiarato abitabile, se non saranno collaudate le urbanizzazioni ad esso relative e comunque previste nella convenzione.

#### **Art. 16 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUCCESSIVI**

Successivamente alla conclusione dei lavori, le singole unità immobiliari potranno subire i seguenti interventi di conservazione:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;

- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;

Nell'ambito degli interventi sopra menzionati sarà possibile effettuare il frazionamento della singola unità immobiliare nel rispetto delle norme vigenti al momento di tale richiesta.

Vicopisano 21-03-2016

Il Tecnico  
Ing. Luca SOLDANI