

N.T.A. del Piano Attuativo n. 3 _ località La Palagina

N.T.A. del Piano Attuativo n. 3 _ località La Palagina

Art.1 - Oggetto del Piano attuativo e suoi elaborati

Il Piano Attuativo è denominato Piano Attuativo n. 3_ Località “La Palagina” e prevede la realizzazione di un Parcheggio pubblico di mq 1200 disposto a Nord della Lottizzazione e fronteggiante via Leonardo da Vinci e la realizzazione di un’area privata costituita da strada privata condominiale centrale di penetrazione circondata da lotti residenziali di nuova edificazione, il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati.

Il piano di cui sopra è costituito dai seguenti elaborati, che ne fanno parte integrante:

1. Relazione tecnica illustrativa
2. Le presenti norme tecniche di attuazione
3. Documentazione fotografica
4. Computo Metrico Opere di Urbanizzazione
5. TAV. 1 _ Corografie, Calcolo Analitico e Particellare
6. TAV. 2 _ Piano quotato, sezioni Altimetriche e Calcolo Analitico
7. TAV.3 _ Planivolumetrico, Uso del Suolo e Tipologie Edilizie
8. TAV.4 _ Tavola Opere di Urbanizzazione interne al Piano Attuativo n. 3 : fognatura bianca, illuminazione pubblica e particolare parcheggio pubblico
9. TAV.5 _ Tavola Opere di Urbanizzazione interne al Piano Attuativo n. 3 : fognatura nera e acquedotto
10. TAV.6 Planivolumetrico e Viste 3d
11. Studio Geologico, Idraulico e sismico di fattibilità ai sensi del D.P.G.R.T del 25 Ottobre 2011, n. 53/R
12. Relazione tecnica sugli effetti ambientali (Art. 63.2 delle N.T.A. del RU N. 2) a supporto del Piano attuativo n. 3 a firma del Geologo Gianni Rombenchi e appendice a firma dell'Arch. Ilaria Tommasi

Art.2 - Validità, aventi titolo ed attuazione del Piano attuativo

La validità del Piano sarà di 10 anni dalla sua approvazione da parte del Comune di Pieve a Nievole. Gli aventi titolo sono i proprietari, i comproprietari o soggetti aventi titolo secondo la vigente normativa di settore. E' attuato mediante progetti di nuova edificazione e progetti di sistemazione delle aree esterne, redatti in conformità alle indicazioni delle presenti norme e degli elaborati del Piano. La Convenzione urbanistica regola gli interventi previsti dal Piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.

Art.3 - Dimensionamento e caratteristiche del Piano attuativo

Il dimensionamento ed i relativi parametri dimensionali del Piano attuativo sono descritti nella Tavola n. 1 , e conseguenti alle disposizioni del Regolamento Urbanistico vigente , alle NTA Allegato 1 , scheda siglata PA3_ Piano Attuativo Località “La Palagina” , di seguito specificati:

- Superficie territoriale = mq 9807 a seguito di rilievo plani-altimetrico
- Destinazione d' uso ammessa = Residenziale
- Destinazione d'uso prevista dal Piano attuativo = Residenziale
- Altezza massima ammessa = 8.50 m
- Altezza massima di progetto del P.A. = 8.50 m
- Superficie utile massima ammessa (S.U.L.) : 2700 m
- Superficie utile massima di progetto (S.U.L.) : 2700 m

Interventi edilizi previsti dal piano: Nuova edificazione tramite PDC

Tipologia edilizia Ammessa = Linea – Monofamiliari - Bifamiliari

Tipologia edilizia prevista dal Piano Attuativo = Linea – Monofamiliari - Bifamiliari

- Parcheggi pubblici P1 da cedere = mq. 1200
- Parcheggi pubblici P1 da cedere previsti nel Piano attuativo = mq. 1200
- Parcheggi privati P2 = come da parametri art. 23.5 delle N.T.A del R.U.
- Parcheggi privati P2 di progetto = (residenza 45 mq /100 mq Sul)

Art.4 - U.M.I. Unità minime di intervento

Le unità minime d'intervento saranno realizzate tramite Permessi di Costruire singoli per ciascun lotto o attraverso Permessi di Costruire per più lotti a seconda delle esigenze degli aventi titolo.

Art.5 - Indirizzi e prescrizioni per gli interventi edilizi

La progettazione dovrà osservare oltre alle leggi e normative di settore vigenti i seguenti indirizzi e prescrizioni:

-la superficie utile lorda complessiva del Piano attuativo è indicata all'art.3 e nella tavola n° 1 pari a mq. 2700. La Sul viene determinata ai sensi del DPGR 64R/2013. Sono ammesse variazioni della Sul dei singoli edifici e spostamenti della suddetta da un lotto ad un altro, a condizione che non sia superata la Sul complessiva del piano sopraindicata e a condizione che la Superficie coperta di ogni singolo lotto non superi il 40 % della superficie del lotto di pertinenza;

-l'assetto planivolumetrico, indicato nella tavola n°3, è indicativo e può subire variazioni dimensionali e tipologiche in sede di progettazione esecutiva senza che ciò costituisca variante al Piano , nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi fissati dal Piano;

-le quote altimetriche di progetto riportate nelle tavole del Piano attuativo hanno carattere indicativo e possono essere modificate in sede di redazione dei progetti esecutivi degli edifici e delle opere di sistemazione esterna ;

-la superficie utile lorda (Sul) di ciascuna unità abitativa non può essere inferiore a mq. 65,00 ; solo per particolari esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani ecc.), previa deliberazione dell'Amministrazione comunale ed integrazione alla convenzione urbanistica se già stipulata, potranno essere realizzati alloggi con Sul pari a 45 mq,

-la progettazione dei nuovi edifici deve risultare coerente con quanto risulta dalle caratteristiche architettoniche e compositive dei fabbricati contenute nella Tavola n° 3 . Sono in particolare da rispettare le seguenti indicazioni relative ai materiali ed alle tecniche costruttive:

- finitura delle pareti esterne ad intonaco di tipo civile ;

- tinteggiatura in colori chiari, da preferire i bianchi , i colori pastello e i toni naturali con esclusione di tonalità troppo intense (quali rossi e gialli troppo forti) ; sono possibili anche coloriture combinate tra le facciate del singolo edificio purchè siano toni molto vicini tra loro o gradazioni dello stesso colore; Ovviamente si predilige una scelta generale delle tinteggiature che tenga conto dell'intera lottizzazione in modo da non creare incongruenze cromatiche;

- coperture a falde inclinate o piane, a seconda che si scelga un linguaggio architettonico più classico o più moderno, con manto in coppi e tegole alla toscana nel primo caso o coperture piane a giardino pensile e altro nel secondo caso . La gronda di copertura dovrà essere realizzata con tecniche costruttive e materiali compatibili con le caratteristiche e le specificità locali, ambientali, climatiche e storiche del contesto urbano di riferimento. Il posizionamento dei pluviali dovrà seguire una composizione architettonica unitaria della facciata e corrispondere ad esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza. I canali di gronda e le calate dei canali dovranno essere realizzati con materiali compatibili con il contesto di riferimento. La struttura di copertura dovrà essere adeguatamente impermeabilizzata e termicamente isolata secondo i requisiti di legge. Eventuali pendenze delle falde di copertura non potranno essere superiori al 35%.

- infissi in legno naturale o verniciato a corpo, PVC, alluminio o metallo

- recinzioni dei fabbricati in muratura intonacata, o in pietra a faccia vista con sovrastante recinzione in ferro o metallica, di altezza massima di mt. 1,80. I passi carrabili dovranno essere allineati

- I pannelli fotovoltaici e solare termico sono del tipo integrato o non sulle coperture degli edifici.

Art.6 - Opere di sistemazione esterna aree private e private condominiali

Le sistemazioni esterne devono essere coerenti con i caratteri residenziali del comparto edilizio , in particolare per quanto riguarda la scelta delle essenze arboree condominiali, saranno privilegiate le specie tipiche della zona e della campagna toscana.

Le aree pertinenziali degli edifici dovranno essere sistemate in stretta relazione con la destinazione residenziale dei fabbricati. Le eventuali essenze arboree piantumate dovranno essere reperite preferibilmente tra le specie autoctone.

Le indicazioni progettuali contenute nella tavola n° 4 del Piano attuativo, pur non essendo vincolanti, hanno il valore di elementi guida per la redazione del progetto esecutivo delle sistemazioni esterne relative alla parte pubblica da sottoporre all'approvazione del Comune.