

COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE
Provincia di Pisa

Settore 3 "Politiche del Territorio"

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO DEL COMPARTO N. 5 UTOE N. 3
CERRETTI VIA MARIANI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1

Finalità

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal Progetto Unitario Convenzionato (PUC) art. 121 L.R. 65/14 sono regolati oltre che dalla vigente normativa statale e regionale in materia di governo del territorio anche dalle presenti norme tecniche di attuazione a carattere specifico.

2. Del rispetto delle presenti norme dovrà essere fatta specifica menzione nelle istanze rivolte all'Amministrazione Comunale per ottenere i necessari titoli abilitativi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione attinenti al progetto unitario e per i fabbricati da esso previsti.

Art. 2

Attuazione del piano

1. Il progetto unitario, si attua attraverso la presentazione di uno o più titoli abilitativi per la realizzazione unitaria dei fabbricati e per le opere di urbanizzazione ad essi funzionali purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

2. Le opere di urbanizzazione funzionali al comparto dovranno essere eseguite in conformità con il progetto e il relativo titolo abilitativo da rilasciare contestualmente alla realizzazione dei fabbricati.

3. Le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati del progetto unitario approvato costituiscono riferimenti orientativi, non prescrittivi per la progettazione architettonica di dettaglio degli interventi.

4. Alla luce di quanto specificato al precedente comma, fermo restando il sostanziale rispetto dell'impianto urbanistico generale e l'obbligo di una progettazione organica e coordinata è pertanto consentito al soggetto attuatore di adottare in fase di progettazione architettonica gli affinamenti ed adeguamenti progettuali di dettaglio che si rendano utili ed opportuni per dare conveniente attuazione al progetto unitario oltre che tutte le modifiche riconducibili all'art. 143 della L.R. n. 65/2014.

5. In fase di progettazione edilizia dovranno essere previste apposite opere al fine di garantire il rispetto del principio di invarianza idraulica della trasformazione urbanistica. Sono consentite nel rispetto dell'impianto planivolumetrico

generale e degli standard previsti dal progetto unitario approvato, modifiche alla conformazione delle opere di urbanizzazione, che potranno essere approvate con unico atto dalla Giunta Comunale.

6. Si prevede come titolo edilizio per l'edificazione la cosiddetta SCIA Alternativa del Permesso a costruire (art. 23 del DPR 380/2001) da presentare a seguito della firma della convenzione del PUC.

7. Possono essere apportate modifiche ai contenuti sostanziali del progetto unitario, solo previa variante, secondo le procedure previste dalle vigenti norme in materia.

Art. 3

Cantierizzazione

1. Per la fase di cantierizzazione dovranno essere adottate tutte le misure atte a mitigare gli impatti connessi alle emissioni di rumore, alla diffusione di inquinanti in atmosfera (con particolare riferimento alle polveri), alla propagazione di vibrazioni, all'inquinamento delle acque e dei terreni, alla gestione dei rifiuti.

2. Durante la fase di cantierizzazione l'area interessata dovrà essere opportunamente recintata e soggetta all'apposita normativa vigente in materia di sicurezza nei cantieri edili. In prossimità dell'accesso, ed in posizione ben visibile al pubblico, dovrà essere installato, a cura dei proponenti, un cartello indicante gli estremi dell'atto autorizzativo, la proprietà, la direzione lavori e la ditta e/o le ditte esecutrici, ovvero ogni altra informazione necessaria.

3. Fatto salvo l'obbligo di cui al comma precedente, ogni altro cartello o insegna comunque denominato tesa a pubblicizzare l'intervento di trasformazione urbanistica, è soggetto al Regolamento sull'imposta di pubblicità, sulle pubbliche affissioni e per l'installazione degli impianti pubblicitari.

4. L'accesso al cantiere dovrà essere opportunamente segnalato e regolamentato in modo da non costituire ostacolo alla circolazione automobilistica e/o ciclo-pedonale sia sulle strade pubbliche e/o di uso pubblico. Le eventuali disposizioni transitorie in materia di circolazione viaria dovranno essere concordata con il Comando di Polizia Locale ed autorizzato dall'Amministrazione Comunale ai sensi delle disposizioni contenute nel Codice della Strada.

5. Tutte le aree interessate dai lavori di trasformazione urbanistica, in attesa di essere trasformate devono avere sempre un aspetto decoroso, ripulite dalle erbe, non essere adoperate per discariche di materiali di risulta, né costituire deposito di macchine operatrici o altro materiale.

6. I singoli cantieri edili, dovranno essere inaccessibili a persone non addette ai lavori e sottoposti alla normativa vigente in materia di sicurezza nei cantieri edili. Le recinzioni, per la loro caratteristica di lunga permanenza, devono essere curate in maniera da non costituire disturbo visivo ed avere un aspetto decoroso.

Art. 4

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso

1. I parametri urbanistici per l'edificazione dei fabbricati previsti dal progetto unitario UTOE n. 3 Cerretti – Scheda Norma Comparto 5 – Completamento residenziale che si allega in calce, sono i seguenti:

- Superficie Utile Lorda (Sul) max. 386 mq su Superficie territoriale di 1928 mq ; Ut = 0,2 mq/mq
- Rapporto di Copertura (Rc) pari al 30%
- Altezza Massima (Hmax) pari a 7,5 metri;
- max. 2 piani

2. E' consentita la destinazione d'uso residenziale e funzioni compatibili ai sensi art. 18 NTA con tipologia edilizia unifamiliare, bifamiliare o aggregazioni in linea.

3. L'edificazione nel comparto è regolata inoltre dai contenuti e dalle prescrizioni contenuti nella relazione geologica nonché da qualunque altra relazione tecnica e/o parere relativo al progetto unitario approvato.

Art. 5

Impianti

1. Gli edifici devono essere progettati, in modo da rispettare la legislazione in materia di consumi energetici e tutela delle risorse idriche, vigenti al momento di presentazione dell'istanza di permesso di costruire.

2. Tutti gli impianti dovranno essere a norma e dovranno essere dotati, al termine dei lavori, delle prescritte certificazioni circa il rispetto delle norme, se ed in quanto dovuti, dovranno essere eseguiti anche i prescritti collaudi al momento dell'ultimazione dei lavori e rilasciate le relative certificazioni di conformità.

Art. 6

Recinzioni e contenitori utenze

1. La parte opaca delle recinzioni prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico non potrà avere un'altezza superiore a 2,00 m e dovrà comunque essere progettata in modo tale da non rappresentare o disturbare la visibilità per la circolazione veicolare. E' comunque ammessa la realizzazione di parti opache di altezza superiore sia in corrispondenza dell'accesso al lotto d'intervento che per l'alloggiamento dei vani per gli attacchi alla infrastrutture a rete.

2. I contatori dell'acqua, del gas o dell'energia elettrica dei singoli edifici dovranno trovare sede in appositi contenitori o manufatti posti al margine della proprietà privata ed esteticamente integrati nelle recinzioni qualora presenti. Qualora la geometria delle recinzioni suggerisca diversa collocazione delle utenze, queste potranno essere ammesse anche all'interno della proprietà privata purché in luogo che non si venga mai a trovare in nessun caso recintato e separato dal suolo pubblico.

3. La recinzione posta a confine con l'area agricola dovrà presentare soluzioni conformi all'ambiente evitando l'uso di materiali eterogenei.

Art. 7

Accessi carrabili

1. Gli accessi carrabili dovranno rispettare le norme del Codice della Strada e se delimitati da meccanismo di chiusura, in corrispondenza dell'uscita su strada pubblica, questo dovrà prevedere un arretramento dal filo esterno della carreggiata, in conformità all'art. 22 del Codice della Strada e dell'art. 46 del relativo regolamento di attuazione e comunque non inferiore a 5 m.

2. In tutti i casi l'accesso dovrà comunque essere realizzato in modo da prevedere un percorso agevole prevedendo idonei raccordi curvilinei sulle recinzioni.

Art. 8

Contenitori per rifiuti solidi urbani.

1. I contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani necessari per il nuovo carico urbanistico, dovranno essere collocati in accordo con il gestore della raccolta.

Art. 9

Ritrovamenti archeologici

1. Nel caso di ritrovamenti archeologici in occasione di scavi, di lavori di costruzione e di altre opere, in qualsiasi tempo eseguite sull'area, il proponente avviserà la competente Soprintendenza che a sua discrezione, provvederà ad effettuare le verifiche in sito che riterrà opportune.

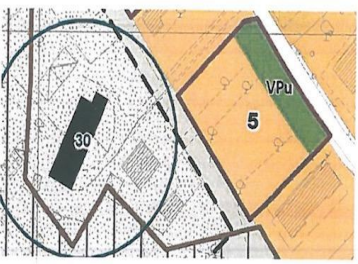
Art. 10

Norme transitorie e finali

- Per quanto non contemplato dalla presenti norme, valgono le Norme Tecniche di Attuazione del regolamento urbanistico vigente.
- Per la definizione dei parametri urbanistici si rimanda a quanto normato dal D.P.G.R. 11 novembre 2013, n. 64/R.

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

U.T.O.E.3 Cerretti Scheda Norma Comparto 5- Completamento residenziale	
Estratto cartografico del R.U.	
Obiettivi	La previsione a carattere residenziale è individuata in continuità con il tessuto edilizio, con l'obiettivo di implementare la dotazione di standard ed aree pubbliche a servizio degli insediamenti esistenti e di qualificare l'immagine urbana.
Intervento soggetto a	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 LR. 65/14
Funzioni ammesse	Residenza e funzioni compatibili ai sensi art. 18 NTA.
Interventi ammessi	Nuova edificazione
Vincoli	Distanza stradale
Invarianti strutturali	
Superficie Territoriale	1928 mq Ut=0,2 mq/mq
Parametri urbanistici di progetto	H max. = 7,5 ml N° max dei piani 2 Rc=0,30%
Dimensionamento ammesso	Sul massima 386 mq
Standard Urbanistici	Standard urbanistici: così come rappresentati in cartografia
Orientamenti per la progettazione	L'intervento di nuova edificazione dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico, arretrata rispetto alla viabilità esistente di almeno 10mt. La fascia lungo strada dovrà prevedere sistemazioni a verde volte alla qualificazione dell'immagine urbana in particolare inserendo alberature a protezione visiva dalla viabilità e filtro protettivo rispetto all'edificato. La tipologia edilizia di riferimento dovrà essere unifamiliari, bifamiliari o aggregazioni in linea.
Condizioni alla trasformazione	Urbanistica: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme. Ambiente: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme. Geologia/Irradiazione: Fattibilità geologica con normali vincoli F2. I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a

diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori. L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.

Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.

L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.