



COMUNE DI PONTEDERA
Provincia di Pisa

1° Settore "Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici"

3° Servizio "Urbanistica"

PIANO DI RECUPERO "IL PINO"
COMPLESSO ABITATIVO DI COHOUSING

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1
Finalità

1. Gli interventi previsti dal piano di recupero di iniziativa privata sono regolati:
 - dalla vigente normativa statale e regionale in materia di governo del territorio;
 - dalle norme tecniche di attuazione di carattere generale del regolamento urbanistico vigente;
 - dalle presenti norme tecniche di attuazione di carattere specifico.
2. Del rispetto delle presenti norme dovrà essere fatta specifica menzione all'istanza rivolta all'Amministrazione Comunale per ottenere il necessario titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere attinenti al piano di recupero.

Art. 2
Attuazione del piano

1. Il piano di recupero, si attua attraverso la presentazione di una sola istanza di permesso di costruire per la realizzazione dei fabbricati e per le opere ad esso funzionali.
2. Le opere funzionali al piano di recupero dovranno essere eseguite in conformità con il progetto e il relativo titolo abilitativo da rilasciare prima o contestualmente alla realizzazione dei fabbricati. Ove se ne presenti la necessità, anche durante i lavori di realizzazione delle opere, l'Amministrazione Comunale e gli Enti gestori dei servizi a rete potranno impartire specifiche tecniche per la loro migliore progettazione, esecuzione e successiva manutenzione.
3. I lavori dovranno essere preceduti o al massimo, contemporanei con quelli di messa in sicurezza geologica, idraulica e sismica da realizzare internamente e/o esternamente al comparto, pena l'indichiarabile agibilità dei fabbricati.
4. Le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati del presente piano di recupero costituiscono riferimenti orientativi, non prescrittivi, per la progettazione di dettaglio degli interventi.
5. 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 piano di recupero.

6. Possono essere apportate modifiche agli elementi prescrittivi e vincolanti ed ai contenuti sostanziali del piano di recupero, solo previa approvazione di un'apposita 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.
6. Il cantiere edile, dovrà 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.
7. Nel caso in cui l'intervento preveda l'auto costruzione dei fabbricati, dovranno essere rispettate le linee di indirizzo emanate dalla Regione Toscana per la sicurezza nei cantieri di autocostruzione e di autorecupero.

Art. 4

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso

1. I parametri urbanistici per l'edificazione all'intero delle aree oggetto di intervento edilizio, sono quelli contenuti nelle tavole di piano di attuativo approvato e di seguito elencati:
 - Superficie Utile Lorda max = 1.176 mq
 - Superficie da destinare ad uso comune compresa tra il 10% e il 15% della SUL di progetto;
 - Altezza max = 2 piani fuori terra;
 - Rapporto di copertura max = 7,00 % della Superficie Territoriale.L'attuazione del comparto è regolato inoltre anche dai contenuti e dalle prescrizioni contenuti nella relazione geologica, nonché ove previsto, da qualunque altra relazione tecnica e/o parere relativo al piano di recupero.
2. Costituiscono elementi prescrittivi e vincolanti:
 - la suddivisione in aree oggetto di intervento edilizio individuate nella Tav. 7 che costituiscono anche la sagoma di massimo ingombro dei fabbricati;

- la sagoma del fabbricato indicato con lettera "A" nella Tav. 7;

- l'ortogonalità dei fabbricati in relazione alla matrice insediativa storica;

- l'omogenea distribuzione della SUL di progetto nelle singole aree oggetto di intervento edilizio;

- il distacco minimo di 8 m tra fabbricati dentro l'ambito di intervento del piano attuativo (art. 5.2 comma 3 delle NTA del RU vigente).

3. E' ammessa unicamente la destinazione d'uso residenziale o ad essa compatibile o assimilabile.

Art. 5

Tipologie edilizie e materiali

1. Le tipologie edilizie da realizzare nelle aree oggetto di intervento edilizio, dovranno garantire il rispetto delle caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale toscana in contesti collinari.
2. Le facciate potranno essere rivestite e/o intonacate e potranno essere lasciate in vista eventuali porzioni o parti della muratura anche strutturale.
3. Le tipologie e i manti di copertura dovranno riferirsi a quelli tipici dell'insediamento rurale evitando forme disomogenee.
4. Eventuali volumi tecnici e manufatti accessori devono essere accorpati agli edifici principali e devono essere considerati elementi organici dell'intero edificio. Tale prescrizione può essere applicata anche in deroga alle prescrizioni di cui all'art. 4 comma 2 delle presenti norme, fatto-salvo la distanza minima tra i fabbricati ivi indicata.
5. Le docciature a vista, le gronde, i discendenti e i pluviali, potranno essere in rame o in altre soluzioni analoghe esteticamente assimilabili con quelle di tipologia tradizionale.
6. E' ammessa la realizzazione di scale esterne, di logge e di porticati riconducibili all'edilizia rurale toscana.
7. Gli elementi di protezione delle scale esterne e delle logge dovranno essere opachi mantenendo l'analogo linguaggio architettonico dell'edificio principale.
8. Gli edifici, ove intonacati dovranno essere

tinteggiati con colori della terra tali da garantire il miglior inserimento con l'ambiente rurale circostante. Per quanto concerne l'utilizzo dei serramenti esterni dovranno essere garantiti criteri di omogeneità, almeno entro l'ambito del singolo edificio.

9. Al fine di garantire un buon comfort acustico di tutte le unità immobiliari, anche relativamente alle destinazioni d'uso e alla loro reciproca compatibilità, nella realizzazione dei fabbricati si dovranno adottare tutti gli accorgimenti volti a garantire i requisiti acustici passivi di legge, vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo relativo ai fabbricati.

Art. 6 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. Gli impianti da fonte rinnovabile sulla copertura dei fabbricati dovranno essere di tipo integrato.
3. 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.
4. Gli impianti per il riscaldamento e per la fornitura dell'acqua calda sanitaria potrà essere di tipo centralizzato con contabilizzazione separata oppure di tipo autonomo per ogni singola unità immobiliare. Gli impianti tecnologici d'ausilio alle unità immobiliari (quali caldaie, gruppi refrigeranti e simili) dovranno essere previsti all'interno dell'involucro edilizio oppure in appositi volumi tecnici adeguati alla tipologia dell'impianto. Quando motivatamente impossibile, devono essere opportunamente integrati e nascosti nella morfologia dell'edificio. Per l'evacuazione dei fumi e

vapori dovranno essere sempre previste idonee canne fumarie da realizzarsi secondo le norme di legge e regolamento esistenti; le singole dovranno essere raggruppate organicamente evitando di disseminare le falde di copertura di comignoli in eccesso.

5. Gli apparati per la ricezione dei segnali radiotelevisivi satellitari e terrestri dovranno essere centralizzati e, comunque, unificati senza proliferazione indebita di antenne e supporti.

Art. 7

Recinzioni e contenitori utenze

1. E' ammessa la realizzazione di un'unica recinzione sul perimetro del piano di recupero realizzata con siepi autoctone e rete zincata a maglia sciolta nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada.
2. I contatori dell'acqua, del gas o dell'energia elettrica degli edifici dovranno trovare sede in appositi contenitori o manufatti, opportunamente diaframmati, posti al margine della proprietà privata ed esteticamente integrati con la recinzione ove presente. Qualora la geometria della recinzione 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.

Art. 8

Strade private e accessi carrabili

1. Le strade private, ove previste all'interno del piano di recupero, devono avere una larghezza minima di 4,50 m e minimizzare l'alterazione morfologica dei rilievi.
2. Gli accessi carrabili al resede privato, dovrà 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.
3. In tutti i casi l'accesso dovrà comunque essere realizzato in modo da prevedere un percorso

agevole prevedendo idonei raccordi curvilinei sulle recinzioni.

4. Le strade private, gli stalli auto e i piazzali di manovra non dovranno determinare aumento dell'impermeabilizzazione del suolo.

Art. 9

Parcheggi privati

1. Quale regola generale per il dimensionamento dei parcheggi privati dovranno essere adottati i seguenti parametri:
 - Almeno due posti auto, singolarmente usufruibili e accessibili per ciascuna unità immobiliare, con misure canoniche minime di 5,00 x 2,50 m per il singolo posto auto;
 - Superficie minima a parcheggio privato pari al 50% della SUL di progetto.
2. Qualora siano previste destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, in aggiunta alle superficie da destinare a parcheggio privato, dovranno essere rispettati parametri dimensionali di parcheggio privato e di relazione stabiliti dalla normativa vigente in materia al momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire.
3. Il frazionamento di aree interne per destinarle a spazi di parcheggio privato comuni a più unità immobiliari deve comunque garantire la dotazione minima di parcheggio descritta ai precedenti commi, per ciascuna area di pertinenza e per ciascuna unità immobiliare.
4. Gli spazi di sosta, scoperti o coperti, come sopra individuati, in nessun caso possono essere ceduti, con qualsivoglia titolo, separatamente dalle unità immobiliari di cui sono dotazione.

Art. 10

Aree scoperte

1. Le aree scoperte in genere e i resedi dei nuovi fabbricati dovranno essere progettati contestualmente al manufatto edilizio e garantire i parametri minimi di permeabilità dei suoli previsti di legge. La scelta delle piante, dovrà essere attinente alla tipologia della vegetazione di zona, restando fermo che la piantagione di piccoli arbusti, erbacee e fioriture annuali godono della massima

discrezionalità.

2. Nella sistemazione degli spazi scoperti in nessun caso può essere operata una sottrazione di spazi destinati a standard e a viabilità pubblica.

Art. 11

Contenitori per rifiuti solidi urbani.

1. I contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, se previsti saranno ubicati nell'apposita piazzola (isola ecologica), individuata nelle tavole di progetto. Eventuali altre localizzazioni necessarie per il nuovo carico insediativo, dovranno avvenire in coerenza con il gestore della raccolta.

Art. 12

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. 13

Norme transitorie e finali

1. Il presente piano di recupero di iniziativa privata ha validità 10 anni dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta approvazione.
2. Dopo il termine fissato al comma precedente, permane l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano attuativo, nonché le altre disposizioni concernente il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione relative alle zone di tipo B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444. Sono fatti salvi eventuali adempimenti da assolvere entro i termini stabiliti dalla convenzione per il completamento degli interventi previsti dal piano attuativo.
3. Per quanto non espressamente contemplato dalla presenti norme, valgono le Norme

Tecniche di Attuazione del regolamento urbanistico vigente e del regolamento edilizio unificato dell'Unione dei Comuni della Valdera.