COMUNE DI PONTEDERA
Provincia di Pisa

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

3° Servizio URBANISTICA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA
COMPARTO N° 5 ZONA C, SOTTOZONA C2,
UTOE 1B6 SANTA LUCIA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Proposta di modifica

Art. 1
Finalità

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal piano attuativo di iniziativa privata, sono regolati oltre che dalla vigente normativa statale e regionale in materia di governo del territorio anche dalle presenti norme tecniche di attuazione.
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 piano attuativo e per i fabbricati da esso previsti.

Art. 2
Attuazione del piano

1. Il piano attuativo, si attua attraverso la presentazione di un istanza di permesso di costruire per quanto riguarda le opere di urbanizzazione e con la presentazione di più istanze di permesso a costruire per i fabbricati e le parti ad essi di pertinenza.
2. Le opere di urbanizzazione attinenti il comparto dovranno essere eseguite in conformità con il progetto e il relativo titolo abilitativo da rilasciare preventivamente alla realizzazione dei fabbricati. Ove se ne presenti la necessità, anche durante i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione, il 2° Servizio "Progettazione ed esecuzione opere pubbliche" del 1° Settore e il 1° Servizio "Manutenzioni" del 2° Settore del Comune di Pontedera potranno impartire specifiche tecniche per la loro migliore progettazione, esecuzione e successiva manutenzione.
3. I lavori di trasformazione urbanistica, qualora previsti dal piano attuativo, dovranno essere preceduti o al massimo, contemporanei con quelli di messa in sicurezza idraulica e/o geomorfologica da realizzare internamente e/o esternamente al comparto, e ove previsto, anche sulla base delle prescrizioni richieste dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno, pena l'indichiarabile agibilità dei fabbricati.
4. Eventuali varianti al piano di attuativo devono essere oggetto di apposita istanza al 1° Settore "Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici", corredata da elaborati tecnici rappresentante le modifiche da introdurre al piano attuativo. Tali modifiche costituiranno motivo per avviare la procedura di variante al piano attuativo, che qualora interessi anche la conformazione delle opere di urbanizzazione, faranno parte successivamente di apposita istanza di variante in corso d'opera al titolo abilitativo rilasciato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
5. Sono consentite, nel rispetto dell'impianto planivolumetrico generale e degli standard previsti dal piano attuativo approvato, lievi modifiche alla conformazione delle opere di urbanizzazione, che potranno essere presentate come varianti al piano attuativo approvabili con unico atto dalla Giunta Comunale, fermo restando l'obbligo di deposito dello stato finale delle opere di urbanizzazione cosi come realizzate.

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. 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 all'interno dei lotti previsti, sono quelli contenuti nelle tavole di piano di attuativo approvato. 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 lottizzazione
2. Costituiscono elementi prescrittivi e vincolanti:
   - la suddivisione in lotti, salvo quanto specificato al comma 3;
   - la sagoma di massimo sviluppo dei fabbricati in pianta ed in alzato;
   - i distacchi minimi tra le sagome di massimo sviluppo e gli edifici esistenti, dentro e fuori l'ambito di intervento del piano attuativo.
3. E' ammessa la facoltà di procedere alla fusione di due o più lotti contigui, fatto salvo che il rispetto della sagoma di massimo sviluppo e i distacchi minimi varranno per la nuova dimensione determinata dall'accorpamento dei lotti.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso previste dall'art. 9 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del regolamento urbanistico vigente.

Art. 5
Tipologie edilizie e materiali

1. Fatto salvo il rispetto del regolamento edilizio unificato vigente, nonché di tutte le altre norme statali e regionali vigenti in materia, è ammessa qualunque tipologie edilizia.
2. Le facciate potranno essere rivestite e/o intonacate, con particolare cautela e garanzia di durabilità dei materiali scelti, da attestarsi in sede di istanza di permesso di costruire.
3. Le coperture, ed eventuali volumi tecnici emergenti, devono essere considerati elementi organici dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise soluzioni progettuali mediante il coordinamento e la composizione formale e materica con le restanti parti dell'edificio.
4. Sono ammesse tutte le tipologie e manti di copertura e su di esse possono essere ammesse terrazze e solarium, il tutto purché si adottino coibentazioni e impermeabilizzazioni funzionali ed efficaci.
5. Le docciature a vista, gronde, discendenti e pluviali, potranno essere in rame; ovvero in lega di zinco, acciaio o altre soluzioni analoghe. Con gli stessi materiali saranno realizzate le protezioni e/o rivestimenti degli elementi esterni in cemento armato con scossaline e/o comunque e tali da impedire il rapido deterioramento del conglomerato cementizio.
6. Gli elementi di protezione degli aggetti quali terrazzi, logge etc. potranno essere sia opachi e/o trasparenti, fermo restando il mantenimento dell'analogo linguaggio architettonico dell'edificio principale.
7. Gli edifici, ove intonacati dovranno essere tinteggiati con colori tali da garantire il

miglior inserimento con l'ambiente costruito circostante. Per quanto concerne l'utilizzo dei serramenti esterni dovranno essere garantiti criteri di omogeneità, almeno entro l'ambito del singolo edificio.

8. 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 dei titoli abilitativi relativi ai fabbricati.
9. L'imposta del piano di calpestio del piano terra di tutti i fabbricati dovrà essere ad un quota non inferiore ai 40 cm dall'attuale piano di campagna al fine di edificare in sostanziali condizioni di sicurezza idraulica e garantire un sufficiente franco di sicurezza.
10. Ogni singolo fabbricato dovrà dotarsi di vasca interrata avente uno sviluppo planimetrico pari all'edificio di riferimento ed un altezza minima di 1,30 m al fine di stoccare le sole acque di esondazione.

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. Al fine di incentivare il contenimento dei consumi energetici, nella progettazione architettonica sono applicabili le norme dettate dagli artt. 11 e 12 del Regolamento comunale approvato con deliberazione consiliare n. 105/2005, fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici e compositivi indicati agli articoli precedenti.
2. Considerato che la zona è strutturalmente sensibile alle perdite di carico, le nuove utenze dovranno dotarsi di impianto autonomo con serbatoio di accumulo a gestione privata tipo autoclave per regolare le pressioni e le portate.
3. Nella fase transitoria e in mancanza dell'ultimazione del collettore fognario La Borra e Santa Lucia, i lotti dovranno dotarsi di impianto di depurazione a gestione privata, adeguato per scaricare direttamente in ambiente.
4. 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.
5. 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. 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 raggruppante organicamente evitando di disseminare le falde di copertura di comignoli in eccesso.
6. 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. Le recinzioni dei resedi degli edifici e del lotto edificabile devono costituire un insieme architettonico con il manufatto edilizio e l'ambiente circostante, curandone in particolare gli aspetti di raccordo con le opere di urbanizzazione esterne al lotto.
2. L'altezza della parte opaca delle recinzioni prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico non potrà avere un'altezza superiore a 1,50 m e dovranno comunque essere progettate 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 degli accessi ai singoli lotti che per l'alloggiamento dei vani per gli attacchi alla infrastrutture a rete.

3. I contatori dell'acqua, del gas o dell'energia elettrica dei singoli edifici dovranno trovare sede in appositi contenitori o manufatti, opportunamente diaframmato, 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.

Art. 8
Strade private e accessi carrabili

1. Le strade private, ove previste all'interno dei lotti, devono avere una larghezza minima di 6,00 m riducibile a 4,50 m nel caso in cui la strada sia di accesso a non più di due unità immobiliari e la superficie utile lorda complessiva delle due unita non sia superiore a 250 mq.
2. Le larghezze minime indicate al comma precedente possono essere ridotte nel caso di strade private previste ad un unico senso di marcia, fino al limite non inferiore ai 3,50 m.
3. Gli accessi carrabili ai resedi privati, 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.
4. Nel caso di accesso a locali seminterrati o interrati, le rampe delle autorimesse devono prevedere, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo del marciapiede interno, un tratto piano non inferiore a m 3,00 di lunghezza.
5. In tutti i casi l'accesso dovrà comunque essere realizzato in modo da prevedere un percorso agevole prevedendo idonei raccordi curvilinei sulle recinzioni.
6. Gli accessi alle proprietà private latistanti la superficie pubblica o di uso pubblico non devono arrecare modifica o nocumento alla consistenza e alla morfologia delle opere di urbanizzazione.

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. Le aree destinate a parcheggio condominiale dovranno essere rialzate sino ad una quota di + 10 cm dal piano di campagna al fine di mitigare il rischio idraulico per le zone limitrofe agli edifici.
3. 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 pubblico e di relazione stabiliti dalla normativa vigente in materia al momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire.
4. 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.
5. 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. I resedi pertinenziali dei fabbricati dovranno prevedere un rialzamento sino ad una quota di + 30 cm rispetto alle quote dell'attuale piano di campagna al fine di mitigare il rischio idraulico per le zone limitrofe agli edifici.
3. La recinzioni dei resedi privati che si trovino a confine con area a diversa destinazione devono presentare soluzioni conformi all'ambiente evitando l'uso di materiali eterogenei ed escludendo l'erezione di murature di altezza superiore a 1,50 m. Analogamente agli spazi prospicienti luoghi pubblici, le recinzioni dei resedi confinanti dovranno presentare un insieme tipologicamente organico.
4. 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. Qualora non previste e non riportate nel progetto delle opere di urbanizzazione, l'individuazione di nuove piazzole è subordinata ad apposita variante al piano attuativo.

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 attuativo 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 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.