

COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA
SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO

EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
PIANO ATTUATIVO AREA "AS N.2/B SAN DONATO OVEST"

NORME DI ATTUAZIONE

con le modifiche apportate a seguito delle osservazioni accolte con delibera del Consiglio Comunale n.33 del 21/04/2009.

Stefano Fusi Sindaco
David Baroncelli Assessore all'Urbanistica
Pietro Bucciarelli Responsabile del Servizio Assetto del Territorio
Enrico Marsoni, Irene Sabatini, Valerio Marri Gruppo di lavoro

aggiornamento: 21/04/2009

Indice

Art.1 Finalità delle norme	1
Art.2 Elaborati di progetto	1
Art.3 Attuazione del Piano	2
Art.4 Caratteristiche urbanistiche.....	2
Art.5 Caratteristiche progettuali	3
Art.6 Caratteristiche costruttive degli edifici	3
Art.7 Caratteristiche delle sistemazioni degli spazi esterni	3
Art.8 Recinzioni.....	4

Art.1 Finalità delle norme

Le norme di cui agli articoli seguenti sono finalizzate:

- a) a disciplinare gli assetti urbanistici nel rispetto della vigente legislazione, del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio del Comune di Tavarnelle Val di Pesa;
- b) a definire i rapporti interspaziali tra le aree pubbliche e quelle private;
- c) ad orientare la progettazione dell'intervento per garantire un migliore livello qualitativo.

Art.2 Elaborati di progetto

- Relazione
- Norme di Attuazione
- Schema di convenzione
- Relazione geologica
- Tav. 1 - Inquadramento 1:10.000.
- Tav. 2 - Inquadramento 1:2.000.
- Tav. 3 - Documentazione fotografica (2 foto su formato A3).
- Tav. 4 - Planimetria Catastale 1:2.000.
- Tav. 5 - Ortofoto 1:500.
- Tav. 6 - Estratto Regolamento Urbanistico 1:2.000.
- Tav. 7 - Piano quotato 1:500.
- Tav. 8 - Sezioni piano quotato 1:500.
- Tav. 9 - Sezioni piano quotato 1:500.
- Tav. 10 - Sezioni piano quotato 1:500.
- Tav. 11 - Urbanizzazioni esistenti.
- Tav. 12 - Zonizzazione.
- Tav. 13 - Planimetria generale su piano quotato di progetto 1:500.
- Tav. 14 - Sezione ambientale di progetto 1:500.
- Tav. 15 - Planimetria generale stato di progetto 1:500.
- Tav. 16 - Edifici residenziali piano interrato 1:200.
- Tav. 17 - Edifici residenziali piano terreno 1:200.
- Tav. 18 - Edifici residenziali piano primo 1:200.
- Tav. 19 - Particolare appartamenti con arredamento 1:100.
- Tav. 20 - Edifici residenziali prospetti edificio A.
- Tav. 21 - Edifici residenziali prospetti edificio A.
- Tav. 22 - Edifici residenziali prospetti edificio B.
- Tav. 23 - Edifici residenziali prospetti edificio B.
- Tav. 24 - Edificio commerciale di servizio piante piano interrato 1:200.
- Tav. 25 - Edificio commerciale di servizio piante piano terreno 1:200.
- Tav. 26 - Edificio commerciale di servizio prospetti 1:200.
- Tav. 27 - Opere di urbanizzazione particolari 1:100.
- Tav. 28 - Opere di urbanizzazione particolari 1:100.
- Tav. 29 - Aree a verde.
- Tav. 30 - Rendering

- Tav. 31 - Rendering
- Tav. 32 - Rendering
- Tav. 33 - Rendering
- Tav. 34 - Rendering
- Tav. 35 - Rendering

Art.3 Attuazione del Piano

Il Piano in questione viene attuato come segue:

- Per la realizzazione dell'intervento di Edilizia Residenziale Convenzionata, si dovrà procedere alla assegnazione della relativa area sulla base di quanto disposto dal Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree edificabili comprese nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.49 del 21/10/08 .

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune una cifra corrispondente al valore dell'area necessaria per la realizzazione dell'intervento residenziale, del verde pubblico, dei parcheggi pubblici e della viabilità.

Rimane a carico del soggetto attuatore l'onere relativo alla realizzazione del verde pubblico, dei parcheggi pubblici, della viabilità e dello spostamento del campo da tennis nell'area che sarà messa a disposizione dall'Amministrazione comunale.

I prezzi di cessione degli alloggi saranno determinati in base ai criteri contenuti nella L.R. 1/2005 artt. 122 e 123 e nella Delibera del Consiglio Regione Toscana n.260 del 23.05.1978.

- Le previsioni del Piano Attuativo in ordine alla realizzazione degli edifici di edilizia convenzionata vengono attuate mediante il rilascio di Permessi di Costruire relativi ad ogni singolo corpo di fabbrica. Il primo Permesso di Costruire dovrà comprendere la realizzazione delle parti comuni ad entrambi gli edifici previsti nel lotto residenziale, individuato come "area per edifici residenziali" nella tavola n.12 del Piano, con esclusione delle pertinenze esclusive dell'edificio per il quale sarà rilasciato il successivo Permesso di Costruire.

- Per le attrezzature pubbliche e/o strutture commerciali di servizio, si prevede la realizzazione da parte di soggetto che abbia ottenuto la assegnazione dell'area in forza delle disposizioni di cui al Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree comprese nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.49 del 21.10.08.

Art.4 Caratteristiche urbanistiche

- a) Superficie complessiva = 12.380 mq
- b) Consistenza edifici residenziali = 8200 mc, altezza massima due piani, altezza ambientale massima 7,00 m
- c) Distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 m
- d) Distanza minima tra edifici = 10,00 m

- e) Area per verde pubblico = non inferiore a 2435 mq
- f) Area per parcheggi pubblici = non inferiore a 3380 mq
- g) Area per viabilità pubblica = non inferiore a 155 mq
- h) Area per attrezzature pubbliche e commerciali di servizio = 1945 mq di cui max 520 mq di superficie coperta, altezza massima un piano, altezza ambientale massima 4,00 m.

Art.5 Caratteristiche progettuali

Il carattere degli edifici, rappresentato dal tipo di articolazione dei volumi e dalla scelta dei materiali è quello rappresentato negli elaborati grafici di progetto.

L'insediamento dovrà articolarsi in blocchi di forma parallelepipedica, con tetti a falde inclinate, senza balconi, sporgenze, aggetti e articolazioni che interrompano la continuità delle facciate. I colmi dei tetti dovranno avere una linea continua e orizzontale.

Il numero degli alloggi dovrà essere compreso tra un minimo di 25 ed un massimo di 30 unità. Per attrezzature commerciali di servizio debbono intendersi quelle riconducibili, per tipo e dimensione, agli "esercizi di vicinato" di cui al D. Lgs. N.114/98, con esclusione, quindi, di attività che si rivolgano a un più vasto bacino di utenza.

Tutti gli edifici dovranno essere costruiti nel rispetto dei criteri di sostenibilità ambientale di cui all'allegato B) del Regolamento Edilizio.

Art.6 Caratteristiche costruttive degli edifici

Le costruzioni dovranno rispettare le seguenti caratteristiche costruttive:

- tetto a falde inclinate;
- manto di copertura in coppi e tegole di laterizio per i corpi principali. Per la copertura dei vani scala è consentito anche l'uso di materiali metallici;
- pluviali inseriti dentro scanalature (non completamente chiuse) dei muri perimetrali;
- paramenti murari principali in pietra a vista (vedi elaborati grafici);
- coloritura dell'intonaco in colori chiari;
- stuccatura delle parti in pietra a vista mediante malta di colore tufaceo;
- i dispositivi di oscuramento dovranno essere preferibilmente in legno, scorrevoli o impacchettabili, preferibilmente dotati di movimento orizzontale meccanizzato e lamelle orientabili;

Art.7 Caratteristiche delle sistemazioni degli spazi esterni

Le parti pavimentate dovranno essere realizzate con i seguenti materiali: pietra, cotto, ghiaietto lavato o simili e masselli autobloccanti. Per le aree a parcheggio è consentito anche l'uso di masselli autobloccanti. Per le strade di accesso ai parcheggi è consentita anche la pavimentazione in asfalto, preferibilmente del tipo trasparente o comunque eseguito in maniera che il manto di usura si avvicini il più possibile ai colori delle terre.

L'illuminazione esterna degli spazi privati condominiali dovrà essere realizzata prevalentemente mediante corpi illuminanti incassati dentro i muri di recinzione o collocati al di sopra delle porte e portefinestre.

In fase di progettazione esecutiva dovranno essere definite nel dettaglio le caratteristiche delle sistemazioni a verde, nel rispetto dell'elaborato grafico di cui alla tavola n.29 e dei seguenti criteri:

- a) La composizione botanica dovrà generalmente richiedere scarsa manutenzione (annaffiatura, potatura, ecc.) e resistenza contro le malattie ed i parassiti. Le essenze spontanee e comunque quelle tipiche del paesaggio collinare della zona oggetto dell'intervento, sono quelle che assicurano la maggiore resistenza, la minore manutenzione e il migliore inserimento e adattamento al contesto ambientale.
- b) Per le siepi perimetrali si potranno utilizzare specie arbustive a foglia caduca e sempreverdi, scelte in modo che non necessitano di frequente potatura per essere mantenuti ad altezza limitata. Sarebbe opportuno alternare e comporre tra loro più specie, in modo da assicurare varietà di colore tra i fiori ed il fogliame ed un avvicendamento dei periodi di fioritura, presenza di macchie verdi e fiori anche durante il periodo invernale (es. lavanda i cui fiori seccati permangono sui rami durante l'inverno). Un elenco di specie arbustive consigliabili, che rispondono alle caratteristiche citate, comprende: cisto, lavanda, ginestra, ramerino, erica (erica arborea), corbezzolo (arbustus chiedo), lentisco (pistascia lentiscus), fillirea (phillirea variabilis), terebinto (pistascia terebinthus).
- c) Gli alberi in prossimità delle abitazioni saranno opportunamente spazati e dovranno in ogni caso essere composti da specie a foglie caduca o, comunque, di altezza limitata e con apparato radicale non infestante.
- d) Le alberature disposte lungo il perimetro dovranno essere integrate da arbusti a foglia persistente che assicurino una presenza costante di verde. Eventuali manti erbosi dovranno assicurare la massima resistenza al calpestio e contemporaneamente la minima necessità di annaffiatura e falciatura.

Art.8 Recinzioni

Le eventuali recinzioni dovranno essere completamente nascoste da siepi sempreverdi.