



PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA SCHEDE NORMA N° 9.02 VIA MONTE MATANNA

PROPRIETA': MATRAIA MARIA PIA - RESIDENTE A VIAREGGIO - VIA S. ANDREA N°234 - COD- FISC.: MTR MRP 43P51 L833K

PROCURATORE GENERALE: MATRAIA ZAMIRA - RESIDENTE A VIAREGGIO - VIA S. ANDREA N°234 - COD- FISC.: MTR ZMR 72D50 Z100H

PRGETTISTA : BRUNO BELLUOMINI ARCHITETTO - VIA CESARE BATTISTI N°31 - VIAREGGIO - TEL. 3356684146

COLLABORATORE : CLAUDIO LA FERLA GEOMETRA - VIA ETRURIA N°8 - VIAREGGIO - TEL. 3921261027

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

GIUGNO 2020

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
SCHEDA NORMA N. 9.02

INDICE

- Art. 1 Contenuto del Progetto Piano Attuativo
- Art. 2 Esecuzione del Piano Attuativo
- Art. 3 Elaborati che costituiscono il Piano Attuativo
- Art. 4 Finalità delle Norme
- Art. 5 Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse
- Art. 6 Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi
- Art. 7 Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici
- Art. 8 Prescrizioni particolari
- Art. 9 Opere di urbanizzazione
- Art. 10 Contributo di cui all'art.73 del vigente Regolamento Urbanistico
- Art. 11 Varianti
- Art. 12 Agibilità
- Art. 13 Interventi ammessi

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 1 - Contenuto del Piano Attuativo

1. Il presente Piano Attuativo riguarda l'Area di trasformazione a destinazione residenziale prevista nella Scheda norma 9.02, posta lungo via Monte Matanna in località Migliarina in adiacenza a tessuti residenziali esistenti.
2. L'intervento persegue le seguenti finalità:
 - recupero/riqualificazione di un'area attualmente destinata a ex struttura sportiva attraverso la realizzazione di un intervento di nuova edificazione residenziale
 - aumento della dotazione di standard attraverso la realizzazione di interventi di interesse pubblico con particolare riferimento alle aree verdi, al parcheggio, alle aree ciclopedonali nelle aree comprese nel perimetro del Piano Attuativo;
3. L'intervento, pertanto, prevede la realizzazione di un complesso edilizio con destinazione residenziale e di opere di urbanizzazione, il tutto nel rispetto delle disposizioni del vigente Regolamento Urbanistico e conformemente ai contenuti della Scheda norma dell'area di trasformazione urbana 9.02

Articolo 2 - Esecuzione del Piano Attuativo

1. Tutti gli interventi, sia quelli privati di nuova edificazione, sia le opere di urbanizzazione, devono risultare conformi ai contenuti del presente Piano Attuativo.
2. Il rilascio del permesso di costruire dell'intervento privato è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse al Piano Attuativo.
3. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere depositata apposita istanza di P.d.C. ai sensi dell'art. 134 L.R. 65/2014, che costituisce presupposto per il rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere edilizie.

Articolo 3 - Elaborati che costituiscono il Piano Attuativo

1. Il presente Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati *allegati*:
 - Domanda PA; modulo soggetti coinvolti; procura speciale; documenti identità; diritti di segreteria; modulo marca da bollo; scheda dei vincoli
 - Bozza di convenzione PA scheda norma 9.02
 - Norme tecniche di attuazione
 - Relazione geologica
 - Indagini geognostiche e geofisiche
 - A relazione tecnica architettonica
 - B documentazione cartografica
 - C computo opere urbanizzazione primaria
 - D relazione, elaborato rotonda (come indicato dall'Amministrazione Comunale)
 - E documentazione attestante la proprietà e relativa procura generale
 - 01 planimetria generale scheda n°9.02
 - 02 individuazione lotti e opere di urbanizzazione

- 03 D.M. 1444 rispetto distanze dai confini
- 04 schema impianto irrigazione verde pubblico
- 05 schema adduzione servizi
- 06 planimetria generale piano terra
- 07 planimetria generale piano primo
- 08 planimetria generale coperture
- 09 prospetti e sezioni
- 10 piante prospetti e sezioni tipo A
- 11 piante prospetti e sezioni tipo B

Articolo 4 - Finalità delle Norme

1. Le presenti norme di attuazione costituiscono disposizioni di dettaglio che completano e integrano i contenuti del vigente Regolamento Urbanistico, con particolare riferimento alla Scheda norma 9.02 e alla cartografia di piano C.1.6, al fine di garantire la corretta esecuzione delle previsioni contenute negli elaborati tecnici del presente Piano Attuativo.

Articolo 5 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

1. I parametri sono stabiliti dalla Scheda norma 9.02 di cui al vigente Regolamento Urbanistico con riferimento alle definizioni di cui al DPGR 39/R/2018 e di seguito riportati:

	<i>Dati della Scheda norma</i>	<i>Dati del P.U.C.</i>
Totale Superficie Territoriale (mq)	4600	
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	2300	
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto (mq)	2300	
SE residenziale (mq)	600	
SE commerciale (mq)		
SE direzionale (mq)		
SE industriale/artigianale (mq)		
N max alloggi	5	
H max (ml)		
IT di progetto (mc/mq)	0.39	
Distanze minime		rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato		Ai sensi della L.122/89
Dotazioni standard pubblico minimi		Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione

Articolo 6 - Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi

1. Le indicazioni planivolumetriche e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del Piano Attuativo costituiscono elementi di riferimento, non prescrittivi, ai quali la successiva progettazione di dettaglio dovrà riferirsi in termini di coerenza sostanziale.
2. E' pertanto consentito al soggetto attuatore di apportare in fase di progettazione edilizia di dettaglio le modifiche che si rendono necessarie ed opportune per dare conveniente attuazione al Progetto Unitario proposto.
3. E' facoltà dell'Amministrazione di sottoporre al parere dei propri organismi tecnici e consultivi le eventuali modifiche proposte in fase di progettazione edilizia di dettaglio.
4. Sono elementi prescrittivi del presente Piano Attuativo:
 - a) il perimetro dell'area destinato alla collocazione delle opere di interesse privato;
 - b) le prescrizioni e i parametri vincolanti, di cui all'articolo 5 delle presenti norme di attuazione;
 - c) la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - d) la realizzazione degli edifici nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme in materia;
 - e) la tipologia monofamiliare e bifamiliare
 - f) la copertura con tetti a falde inclinate;
 - g) viene mantenuta la continuità morfologica e distributiva con gli edifici prospicienti Via Monte Pania e via Ciabattini;

Articolo 7 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici

1. Il complesso edilizio dovrà essere generalmente improntato ad un elevato livello qualitativo sia sotto il profilo architettonico e funzionale che nella scelta dei materiali e finiture, nel rispetto dei requisiti tecnico costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme in materia di edilizia sostenibile.
2. Le prefigurazioni architettoniche contenute nel Piano Attuativo costituiscono riferimento per la successiva progettazione di dettaglio, che dovrà in ogni caso attestarsi su idonei livelli qualitativi equivalenti alle soluzioni proposte.
3. Devono essere recepiti gli obiettivi di qualità di cui al Titolo VI (Qualità degli insediamenti) Capo II (Qualità degli edifici), articolo 75 (Requisiti minimi riguardanti gli interventi edilizi residenziali) di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico.

Articolo 8 - Prescrizioni particolari

1. Previsioni di impatto acustico. La domanda di permesso di costruire deve essere corredata da specifica valutazione di conformità dei requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni.
2. Impianti di illuminazione. Gli impianti di illuminazione saranno realizzati in conformità con le disposizioni dettate dalle normative nazionali e regionali vigenti in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso.
3. Rendimento energetico degli edifici. L'insediamento dovrà attestarsi su livelli prestazionali per quanto riguarda il rendimento energetico nel rispetto delle specifiche disposizioni dettate dalle normative nazionali e regionali vigenti in materia.
4. Indagini geologiche vedi relazione allegata

Articolo 9 - Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione consistono nella realizzazione di:
 - a) parcheggio pubblico lungo via Monte Pania
 - b) parco pubblico;
 - c) marciapiedi pubblici;
 - d) percorso ciclopedonale all'interno del parco;
2. Fermo restando il rispetto dell'impianto urbanistico generale, è consentito al soggetto attuatore di adottare in fase di progettazione architettonica gli affinamenti e gli adeguamenti progettuali di dettaglio che si rendano utili ed opportuni per dare conveniente attuazione al Piano Attuativo.
3. La progettazione delle opere di urbanizzazione è schematica e indicativa, costituisce pertanto riferimento preliminare per le successive fasi di dettaglio.

Articolo 10 – Contributo art. 73 del vigente Regolamento Urbanistico (in caso di interventi residenziali)

1. Il R.U., conformemente all'Art. 78 c.3 delle N.T.A. del P.S., prescrive l'obbligo della corresponsione di un contributo economico quale monetizzazione corrispondente al valore del 10% della superficie fondiaria delle aree di trasformazione utile al fine di contribuire alla realizzazione degli alloggi E.R.P..
2. Il contributo, di cui al precedente comma 1, dovrà essere corrisposto prima del rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere edilizie.

Articolo 11 - Varianti

1. Le varianti in corso d'opera al complesso edilizio, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Piano Attuativo, sono di competenza degli organismi tecnici comunali.
2. Sono consentite, senza che ciò costituisca variante al Piano Attuativo, modifiche al perimetro dei lotti della superficie fondiaria, anche mediante accorpamento o frazionamento degli stessi
3. Le varianti in corso d'opera al progetto delle opere di urbanizzazione, riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno assentite con specifici appositi provvedimenti, previa acquisizione di pareri o nulla osta eventualmente necessari.

Articolo 12 - Agibilità

1. L'efficacia dell'attestazione di agibilità è subordinata al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 9.
2. Eventuali ulteriori e più specifiche determinazioni al riguardo sono contenute nella convenzione.

Articolo 13 - Interventi ammessi

1. A conclusione delle opere di cui al presente Piano Attuativo, sugli edifici realizzati ed agibili, saranno ammessi interventi estesi fino a al restauro di cui agli artt. 29 comma 1 lettera c) e 33 del vigente Regolamento Urbanistico.