

COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

Aree Urbanizzate -Piano di Lottizzazione PLG4- UTOE 04

(foglio 64 part.205-343)

Panicaglia, Borgo San Lorenzo.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Richiedenti proprietari

Capecchi Carla – Squanci Dina - Squilloni Cristiana – Squilloni Gian Filippo Maria – Squilloni Gianna

Squilloni Paola – Squilloni Patrizia – Squilloni Pier Luigi – Squilloni Teresa

Progettisti

Arch.Paola Guidotti

Geom.Matteo Cafarelli

OTTOBRE 2021

Corso G.Matteotti n. 108 - Via Massarenti n.9 - 50032 Borgo San Lorenzo – Firenze –

Tel-Fax: 0558459451 - e-mail: archpaolaguidotti@gmail.com - matteo.cafarelli@tiscali.it

INDICE

ART.1	Area disciplinata dal Piano di Lottizzazione (PL 64 Utoe04 tavola AU-08)
ART.2	Modalità di attuazione dell'intervento
ART.3	Elementi costitutivi del Piano di Lottizzazione
ART.4	Richiamo di elementi normativi
ART.5	Indici e parametri urbanistici
ART.6	Lotti Edilizi – Stralci Funzionali
ART.7	Prescrizioni particolari
ART.8	Norme Prescrittive
ART.9	Prescrizioni per Particolari Materiali e Finiture
ART.10	Opere di Urbanizzazione Primaria
ART.11	Indagini geologiche



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
LOTTIZZAZIONE VIA DEL TORRICINO - PIAZZA CAMPOBELLO

Art.1 – Area disciplinata dal Piano di Lottizzazione

1. L'area disciplinata del presente Piano di Lottizzazione, redatto ai sensi dell' artt.7 delle N.T.A. del R.U.C., è quella individuata catastalmente nel foglio 64 particelle 205-343 di cui alla scheda 64 PL allegata.
2. L'area indicata al comma 1 riguarda la sommatoria delle superfici fondiarie delle due particelle catastali interessate, suddivisa in due lotti destinati alla realizzazione di edifici privati residenziali.

L'individuazione dei due lotti di intervento deriva dalla suddetta scheda, la quale individua un Lotto "A" con superficie non inferiore al 50% per l'area oggetto di cessione congiunta a stipula di convenzione con il Comune di Borgo San Lorenzo - di cui alla Variante al RUC in seguito all'evento franoso del 2014 che ha interessato la Frazione di Panicaglia - al fine della ricollocazione delle superfici e dei volumi danneggiati e successivamente rimossi nell'area di frana stessa .

Sulla suddetta area sarà possibile una edificazione fino a 1.000mq di SUL, oggi Superfici Edificabile, di cui all'art.10 del DPGR 39/R del 2018.

Sull'area residua, individuata negli elaborati grafici come Lotto B, sarà dunque possibile invece una edificazione da parte dei privati fino a 750mq. di SUL oggi Superfici Edificabile, di cui all'art.10 del DPGR 39/R del 2018.

Art.2 – Modalità di attuazione dell'intervento

1. L'intervento verrà attuato mediante pianificazione urbanistica attuativa di insieme in oggetto e tramite successivi interventi diretti, individuati tramite stralci funzionali a seguito del rilascio dei rispettivi permessi a costruire.
2. L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire per stralci funzionali per quanto riguarda sia l'edificazione privata che l'allacciamento ai sottoservizi e linee di distribuzione già presenti nell'area urbanizzata perimetrale al lotto di cui all'oggetto.
3. Opere di urbanizzazione non sono previste, essendo già esistenti .-
Vengono allegati i Pareri Preliminari per gli allacciamenti dalla pubblica via degli enti gestori erogatori (servizio idrico/fognario/elettrico) in merito alla richiesta di fattibilità – Vedi Tav. D allegata e tav. n. 11 – Schema allacciamenti sottoservizi .-

Art.-3 – Elementi costitutivi del Piano di Lottizzazione

1. Il piano attuativo di Lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. A - Relazione illustrativa;

Tav. B - Estratti cartografici di inquadramento

Tav. C - Documentazione fotografica;

Tav. D - Richieste di fattibilità enti gestori erogatori .-

Norme tecniche di attuazione;

Schema di convenzione;

Relazione geologico-tecnica;

Tav.1 – Estratto catastale con individuazione delle proprietà, Estratti di R.U.C., individuazione aree da ceder al Comune e Calcolo superficie fondiaria reale .-

Tav.2 – Attuale – planimetria generale con piano quotato-sezioni territoriali –rilevo delle reti tecnologiche pubbliche esistenti;

Tav.3 – Progetto – planimetria generale, sezioni territoriali;

Tav.4 – Progetto – Planivolumetrico con inserimento fotografico;

Tav.5 – Progetto – planimetria generale con sistemazioni esterne e indicazioni estetiche e materiali previsti;

Tav.6 – Sovrapposto – planimetria generale e sezioni territoriali;

Tav.7 – Progetto – tipologie edilizie;

Tav.8 – Progetto – suddivisione in lotti e stralci funzionali, verifiche alla scheda del PLG4, verifica L. 122/89;

Tav.9 – Progetto – Verifica delle superfici permeabili;

Tav.10 – Progetto – Verifica l. 13/89 e successivo d.m. 236/89 inerente i percorsi esterni .-

Tav.11 – Progetto – Schema dei sottoservizi a completamento per gli allacciamenti privati .-

Tav. 12 – Progetto - Viste tridimensionali dell'intervento proposto .-

Art.4 – Richiamo di elementi normativi

1. I riferimenti normativi dell'intervento sono: il P.S. approvato con delibera del Consiglio Comunale n.39 del 08.04.2009, il R.U.C. in particolare le norme di attuazione relative all'intervento in oggetto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.30 del 14.07.2016 e successiva Variante Parziale al RUC adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.07 del 06.03.2019 più precisamente nella Scheda del Piano di Lottizzazione n.64 - oltre all'art. 115 di cui alla L.R.65/2014 s.m.i.
2. In particolare, ai fini del conteggio e della verifica della superficie edificabile, in fase di progettazione degli edifici, ai fini della richiesta del Permesso a Costruire, si terrà conto di quanto disposto dal comma 2 dell'art.220 della L.R.65/2014, ma più precisamente in verifica degli artt.10-15-23 di cui al D.P.G.R. del 24.07.2018 n.39/R e in particolare dell'art.10 comma 3, punti a,b,c,c.1, c.2, c.3, d, ovvero:
 - tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici,....;
 - Lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
 - I sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimento a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici.....;
 - Le serre solari, come definite nell'art.57;
 - Tutte le superfici escluse dal computo sia della superficie utile (SU) sia della superficie accessoria (SA) secondo quanto specificato agli art. 12 e 13;

Art.5 – Indici e parametri urbanistici

1. il piano di Lottizzazione prende come riferimento i seguenti parametri urbanistici:
Le Norme di Attuazione ed in particolare alla Scheda del Piano di Lottizzazione n.64 riportano quanto segue :
“PL64 Via del Palagetto: Mq. 1.750 di SUL, H.max mt.9,00 su 2 piani fuori terra. Il 50% dell'area (ST), destinata alla ricollocazione delle superfici e dei volumi che sono stati danneggiati dall'evento franoso di Panicaglia del 2014, sarà ceduta al Comune per consentire una realizzazione di mq. 1.000 di SUL. La nuova edificazione dovrà garantire il rispetto delle caratteristiche insediative ed orografiche del borgo nonché le caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti con massimo di due piani fuori terra.”

Art.6 – Lotti e stralci funzionali

1. Il piano di Lottizzazione sarà costituito da n.2 Lotti “ A e B “ e n.5 stralci funzionali, un totale di 14 unità abitative circa, come riportato nell'elaborato grafico Tav.n.8, per le quali verranno individuati graficamente lotti e relativi stralci soggetti a permessi a costruire con interventi diretti.
2. Per ogni stralcio sarà richiesto un singolo permesso a costruire.

Art.7 – Prescrizioni particolari

1. Ai fini della distanza dai confini, secondo quanto previsto dall'art.25 del Regolamento Edilizio comunale, il progetto si conformerà alla normativa del Codice Civile .-
2. In relazione tecnica e nella Tav. 5 allegata sono riportati materiali, finiture colori coerenti con il progetto e in forma alternativa, ma comunque con valenza prescrittiva per i singoli interventi. Tutto ciò al fine di rendere esaustive le presenti N.T.A.
3. Il seguente comma stabilisce le varie tipologie fattive per l'intervento di Lottizzazione e successivi Permessi a Costruire con interventi diretti,

Art.8 – Norme Prescrittive

Costituiranno Varianti al presente PL 64 :

1. Variazione del Numero dei Lotti
2. Variazione delle tipologie edilizie non contemplate nella Tav. 7 allegata .-
3. Variazione dei materiali di rivestimento dei volumi garages al piano terra, o comunque volumi “scatolari” di un solo piano fuori terra, quando non saranno in rivestimento lapideo, legno, e/o lavorazioni diverse della superficie dal corpo di fabbrica principale.-
4. Variazione della tipologia di copertura a capanna, con solaio ligneo e gronda lignea.-

NON Costituiranno Varianti al presente PL 64 :

1. **Le distanze** tra i fabbricati saranno in rispondenza all'art.27 del R.E. e del D.M. 1444/68 oltre che del C.C. Saranno ammesse distanze inferiori laddove i fabbricati risultino collegati da strutture fisse quali logge, tettoie, manufatti, stabilmente collegati con la struttura portante del fabbricato, altrimenti sarà valutata la realizzazione in aderenza.
2. **Modesti spostamenti di sagoma**, purché le piccole modifiche non vadano a variare le caratteristiche architettoniche ed estetiche dei fabbricati in modo rilevante. Ogni modifica rispetterà la distanza di mt.5 dal confine e saranno comunque verificati i metri quadrati di **Se** come da scheda PL64.

3. Le unità immobiliari, di cui ai futuri permessi a costruire, con e senza **piani interrati** purché siano rispettati e verificati i parametri urbanistici di area permeabile e area a parcheggio.-
4. **La sagoma** (sia in pianta che in alzato) , il numero delle unità immobiliari (ad esempio la trasformazione da edificio bifamiliare in monofamiliare, ecc..), la distribuzione interna e le altre caratteristiche delle tipologie edilizie, come il numero dei piani (nel rispetto dell'altezza massima e numero dei piani), la distribuzione tra i vari piani tra snr e SUL, sono da considerarsi indicative e potranno essere oggetto di modifiche in sede di approvazione dei singoli Permessi a Costruire che saranno presentati per stralci funzionali; fermo restando l'assetto morfologico del Piano di Lottizzazione e il rispetto delle caratteristiche architettoniche definite dalla direttiva sui *criteri di sostenibilità edilizia e delle qualità delle trasformazioni*, indicate dalla direttiva Comunale del 19.06.2017, con esclusione di quanto indicato a riguardo delle Tipologie Edilizie.

Art.9 – Prescrizioni per Particolari Materiali e Finiture

1. Il paramento murario dei fabbricati oggetto della presente Lottizzazione saranno intonacati, o coibentati da cappotto e rasatura già in colore, con colori chiari dal rosato al tortora, ed in parte potranno essere rivestiti da lastre di pietra color grigio, nelle scalature di colore della pietra naturale, o rivestite in lastre di gres porcellanato effetto pietra naturale nelle varie scalature di grigio, con ricorsi e scanalature ad andamento orizzontale per evidenziare i corpi di fabbrica di un solo piano fuori terra e con copertura piana come i volumi a garage di cui al presente progetto generale di lottizzazione e relative sagome individuate. I marciapiedi ed i camminamenti interni privati saranno realizzati con autobloccanti, così come le rampe scoperte ai garages e cantine poste ai piani interrati, là dove realizzati. La viabilità carrabile, sempre interna, sarà realizzata preferibilmente in ghiaia. La sagoma di copertura sarà della tipologia a capanna con manto di copertura in coppi e tegole o portoghesi. La separazione tra resedi private e verso il marciapiede pubblico sarà realizzata con rete a maglia sciolta e siepe. Il tutto come riportato graficamente nell'elaborato Tav.n.5. allegato

Art. 10 – Opere di urbanizzazione primaria

1. Le opere di urbanizzazione risultano già realizzate (fatta eccezione per il completamento del marciapiede su proprietà comunale fronte strada) in quanto l'area è già urbanizzata per i condomini presenti sui lati sud ed est, per cui le linee dei sottoservizi per i privati saranno realizzate in accordo con gli enti erogatori in allaccio alle reti principali presenti sotto la viabilità pubblica e sotto il marciapiede, da completare, perimetrale all'area oggetto di Lottizzazione.
Vengono comunque allegati i Pareri Preliminari per gli allacciamenti dalla pubblica via degli enti gestori erogatori (servizio idrico/fognario/elettrico) in merito alla richiesta di fattibilità – Vedi Tav. D allegata .-

Art. 11 – Indagini geologiche

1. La Scheda del Piano di Lottizzazione n. 64 allegata al RUC riporta per quanto riguarda l'aspetto geologico le eventuali prescrizioni da tenere in fase di predisposizione del Piano di Lottizzazione e futura progettazione .-
2. L'allegata Relazione Geologica di Fattibilità redatta dal Dott. Geologo Luca BENCI contiene tutte le verifiche di fattibilità per l'intervento in oggetto .-

Borgo San Lorenzo 08.07.2021

I progettisti

Arch. Paola Guidotti

.....

Geom. Matteo Cafarelli

.....