

UBICAZIONE:

COMUNE DI PONTASSIEVE

Località Sieci

Via Galileo Galilei n.c. 10-12



PROPRIETA':

B.E B. di Barlondi Fabio e Bardi Marisa s.n.c.

OGGETTO:

PIANO ATTUATIVO

ai sensi art. 62 e 63 R.U., CON CONTESTUALE

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

CONTENUTO:

Elaborati:

D F

Norme tecniche di attuazione

Valutazione degli effetti ambientali

IL PROGETTISTA

PER LA PROPRIETA'

Arch. Neri Andreoli

STUDIO TECNICO ANDREOLI

50129 Firenze – Via S .Reparata, 40 Tel. 0554 718 08 – Fax 0554 725 37 e-mail:andreoli.architettura@tin.it

Dott. Arch. NERI ANDREOLI



COMUNE DI PONTASSIEVE
Provincia di Firenze

PIANO ATTUATIVO PER UN IMMOBILE UBICATO IN VIA GALILEI, LOCALITA' SIECI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ELABORATO D

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI
ELABORATO F

1. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione contribuiscono a definire l'assetto dell'area di intervento, regolando la progettazione ai fini della richiesta per il rilascio del Permesso di Costruire, sottostando alle regole generali del vigente Regolamento Urbanistico.

In caso di discordanza prevale la norma del vigente Regolamento Urbanistico e la progettazione edilizia del Permesso di Costruire, o di eventuale Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), dovrà conformarsi.

Le tavole del planivolumetrico con le tipologie edilizie forniscono uno schema che di fatto avrà valore per la progettazione definitiva.

NORME GENERALI

Il Piano Attuativo oggetto delle presenti norme si attua attraverso il rispetto degli Indicatori Urbanistici ed Edilizi così come appresso descritti:

- tali indicatori sono da ritenersi massimi da rispettare nel dimensionamento degli edifici in sede di richiesta di Permesso di Costruire, o di asseveramento tramite S.C.I.A.;
- l'immobile esistente sul terreno può essere assoggettato ai seguenti tipi di intervento: riorganizzazione funzionale e planivolumetrica, mediante demolizione e ricostruzione con ampliamento quindi sottoposto a Ristrutturazione Urbanistica di cui al Titolo VI, capo II della L.R. 65/2014 e s.m.i. ;
- la demolizione dell'edificio esistente, compresa la vecchia cabina elettrica di trasformazione, dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente ed in particolare secondo quanto prescritto dal D.Lgs. 494/96 e s.m.i. - innanzitutto D. Lgs. 81/2008; i materiali dovranno essere allontanati alle Pubbliche Discariche, suddivisi per qualità e classi di pericolosità a seconda del loro smaltimento, nel rispetto della normativa vigente in materia;

- in sede di richiesta di Permesso di Costruire, o di asseveramento tramite S.C.I.A., l'edificio dovrà posizionarsi planimetricamente all'interno dell'area edificabile di pertinenza ed alla quota altimetrica massima indicata nei grafici di rilievo, e negli altri elaborati facenti parte del Piano Attuativo, come quota del piano di calpestio dell'edificio esistente (estradosso finito del solaio del piano terra: + 76,45 - vedi allegata Tavola della Zonizzazione).

Spostamenti dell'edificio e/o cabina di trasformazione elettrica, peraltro già eseguita, all'interno dell'area edificabile di pertinenza, non costituiscono variante al Piano Planivolumetrico.

Per ogni edificio sono state definite le altezze massime cui riferirsi in fase di progettazione definitiva. In particolare sono state indicate le seguenti altezze: H edificio principale: max 12,00 mt. dal piano di campagna attuale; H edificio secondario (cabina di trasformazione) max 2,50 mt. dal piano di campagna attuale.

Si assume come riferimento per le coperture piane l'incontro dell'intradosso della copertura con il piano di facciata comunque questa sia configurata (Art. 18 - Altezza Massima - D.P.G.R. Regione Toscana 64/R/2013).

Il numero dei piani massimo a cui l'edificio potrà arrivare sarà di 4 fuori terra compreso il piano terreno, oltre l'interrato, come i più alti tra gli altri edifici limitrofi. Il sottotetto non verrà computato come piano ulteriore.

La Superficie Utile Lorda (S.U.L.) non dovrà superare 1.400 mq di cui al parere preventivo di Piano di Recupero del 2006.

La Superficie attribuita a Parcheggio privato dovrà essere superiore o uguale al 10% del volume del fabbricato principale (L. 122/89 e s.m.i., nonché art. 62 R.U.) Ai fini della verifica dei minimi richiesti dall'art. 3 D.M. 2/4/68 n° 1444 le superfici a parcheggio richiesto sono integrate con i nuovi parcheggi nell'area

cimiteriale e nell'area del Comparto Edilizio SIE1, (posti al di là della linea Ferroviaria) come prevede l'art. 6 dello stesso D.M. 2/4/68 n° 1444.

L'indicazione dei parametri dimensionali massimi ammessi, manterrà la propria efficacia anche successivamente alla realizzazione degli edifici.

DISTANZA TRA I FABBRICATI

Per distanza tra i fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture, di balconi e terrazze e degli elementi decorativi) e l'edificio prospiciente.

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444; in particolare si precisa che:

1. per i nuovi fabbricati è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate.
L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte: non opera invece quando le costruzioni, pur trovandosi da lati opposti alla linea di confine, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante; non sono da considerare, al fine delle anzidette distanze, le modeste costruzioni destinate ad usi accessori, purché di altezza massima non superiore a m. 2,50 e sprovviste di finestre sul fronte interessato;
2. sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare;
3. è ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti e ove il confinante realizzi un intervento edilizio.

DISTANZA DAI CONFINI

Per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture, delle terrazze e logge e degli elementi decorativi) ed il confine prospiciente.

Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista fra edifici, e potrà essere variata solamente nel caso in cui fra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra edifici fronteggianti.

Distanze minori, comunque non inferiori a 3,0 metri, potranno essere adottate per edifici fronteggianti strade e spazi pubblici o nel caso in cui vi sia la contiguità con aree di dimensioni sufficienti a soddisfare i suddetti parametri, di cui la proprietà stia definendo l'acquisizione.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Per quanto si attiene alle tipologie edilizie le indicazioni grafiche riportate sulle tavole allegate forniscono indicazioni planimetriche, volumetriche ed altimetriche che dovranno essere rispettate in fase di progettazione definitiva, così come pure le indicazioni sui materiali di finitura da impiegare.

Per l'edificio principale sono indicati il numero dei piani abitabili fuori terra consentiti, oltre alla possibilità di realizzare un piano interrato da destinare a box, cantine e centrale termica condominiale, ed alla possibilità di realizzare un piano sottotetto non abitabile, ma agibile. In corrispondenza del piano sottotetto è possibile la realizzazione di terrazze a "tasca" di pertinenza del suddetto piano sottotetto. Sono inoltre consentite finestre filo falda tetto delle dimensioni strettamente necessarie per il passaggio di una persona, nella quantità di non più di una per ogni singola unità immobiliare.

GEOMETRIA DEI TETTI

Le coperture degli edifici dovranno essere del tipo a 2 falde od in piano, con manto di copertura del tipo “tegole Portoghesi” o simili oppure in tegole rovesce. Le gronde in piano saranno del tipo in cemento armato a facciavista con scossaline e pluviali in alluminio e/o materiali tipo Aluzinc, o Tecu, o simili.

MATERIALI DI FINITURA

Le pareti esterne saranno in intonaco civile tinteggiato, con alcune porzioni di parete e prospetti divisorii paravento in gres fine porcellanato. I parapetti delle terrazze saranno composti in ferro verniciato, con la possibilità di inserti di pannelli di vetro satinato. Le finestre saranno in legno verniciato o P.V.C., gli avvolgibili in P.V.C. od alluminio sempre verniciato. Soglie, davanzali e cornici saranno realizzati in pietra.

Le tinteggiature e verniciature esterne dovranno essere tutte in colori chiari su scalatura di colore.

Sono escluse controporte in genere sul filo esterno del muro.

Ringhiere, cancelli e cancellate, inferriate di finestre, potranno essere in ferro verniciato sempre in colori chiari.

PARAMETRI URBANISTICI MASSIMI

Come già detto il numero di piani fuoriterza non dovrà superare i quattro, la superficie lorda totale non dovrà essere superiore a 1.400 mq per un'altezza massima di 12,00 ml; su una superficie fondiaria di 1.040,00 mq non potranno essere superati i 416,00 mq di superficie coperta per un indice fondiario massimo 3,72 mc/mq; l'imposta dell'estradosso del solaio finito del piano terra non dovrà essere inferiore a 76,45 ml s.l.m.

2. ELABORATO "F": VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

La Legge Regionale 1/2005, all'art 11 dispone che per ogni singolo atto di pianificazione se ne debba valutare l'impatto sui sistemi che rappresentano risorse essenziali del territorio, quali aria, acqua, suolo etc.:

Art. 11 - Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica e contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e atti di governo del territorio (129) (145) (148)

1. Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza).

A tale riguardo, contestualmente alla presente, si fornisce V.A.S., in ottemperanza a quanto previsto dalla sopracitata norma.

Nel caso dell'intervento in oggetto non sussistono le condizioni per valutare l'impatto sulle suddette risorse naturali poiché in realtà l'area interessata è già occupata da un fabbricato che ha sostanzialmente modificato l'ecosistema naturale originario.

L'intervento per la difesa della qualità di aria, acqua e suolo è rappresentato principalmente della rimozione della copertura in cemento-amianto che potenzialmente rappresenta un pericolo per le risorse sopradescritte.

In fase di progettazione dei singoli edifici si dovranno tenere presente, nelle scelte tecniche di progettazione, alcuni punti precisi atti a salvaguardare le energie necessarie all'utilizzo dell'edificio ed in particolare cercare di ridurre l'inquinamento atmosferico, l'inquinamento acustico, l'inquinamento elettromagnetico, cercare di incentivare il risparmio energetico attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia ed attraverso il corretto uso della risorsa idrica.

Nel rispetto di quanto contenuto nell'ELABORATO "G" – VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI -, allegato al Regolamento Urbanistico vigente, si prescrivono i seguenti obblighi: realizzazione di reti idriche duali per il riciclo delle acque meteoriche per l'irrigazione degli spazi a verde, installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa; realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile.

Deve essere inoltre valutata la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:

- impianti termici centralizzati ad alto rendimento con contabilizzazioni individuali dei consumi, anche a servizio di più edifici (mini reti di teleriscaldamento);
- pompe di calore;
- sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

E' altresì fatto obbligo, negli edifici con un numero superiore a 5 unità immobiliari, di realizzare impianti termici centralizzati ad alto rendimento con contabilizzazioni individuali dei consumi, anche a servizio di più edifici (mini reti di teleriscaldamento).

Il suddetto elaborato prescrive inoltre, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, che si prevedano siti da destinare alla realizzazione di isole ecologiche, (come definite dal Piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani e assimilati), intese come insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, o comunque garantire idonei spazi per l'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Per tutte le tipologie di trasformazione, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, è necessario:

- a) valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti prodotti dalle funzioni insediate e il loro impatto sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente (domiciliare, mediante campane e cassonetti, etc.);
- b) prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti, preferibilmente negli spazi scoperti di pertinenza degli edifici.

Si fa presente che la relazione della VAS, datata giugno 2016, conteneva un errore di trascrizione del volume previsto dal nuovo edificio di progetto, ovvero 3.573,00 mc. Come da primo progetto del P.d.R. 2008, al quale si riferiscono le planimetrie architettoniche del nuovo edificio allegate alla suddetta VAS, il volume corretto era di 4.052,97 mc. conteggiato secondo la normativa vigente all'epoca.

Il volume di progetto di mc. 3867,12 come dall'attuale P.d.R., è stato calcolato secondo le indicazioni del DPGR 64/r/2013.

Firenze, ottobre 2018