

COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

finalizzato alla edificazione del comparto edificatorio art.99 N.T.A del R.U., artt.38-40 N.T.A. del P.O..

"Aree di nuovo impianto" – NI n.7 Via Spicciano – Tavarnelle

QUADRO CONOSCITIVO – PREVISIONI DI PIANO – RELAZIONE ILLUSTRATIVA – RELAZIONE DI FATTIBILITA' – NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

PROGETTISTI:

ARCH. FEDERICO SOFFICI

ARCH. STEFANO GALGANI

GEOM. LUIGI GALANTI

GEOM. VALENTINA PETRENI

ING. FABIO CORSINOVI

ELABORATO
SOSTITUTIVO
MARZO 2019

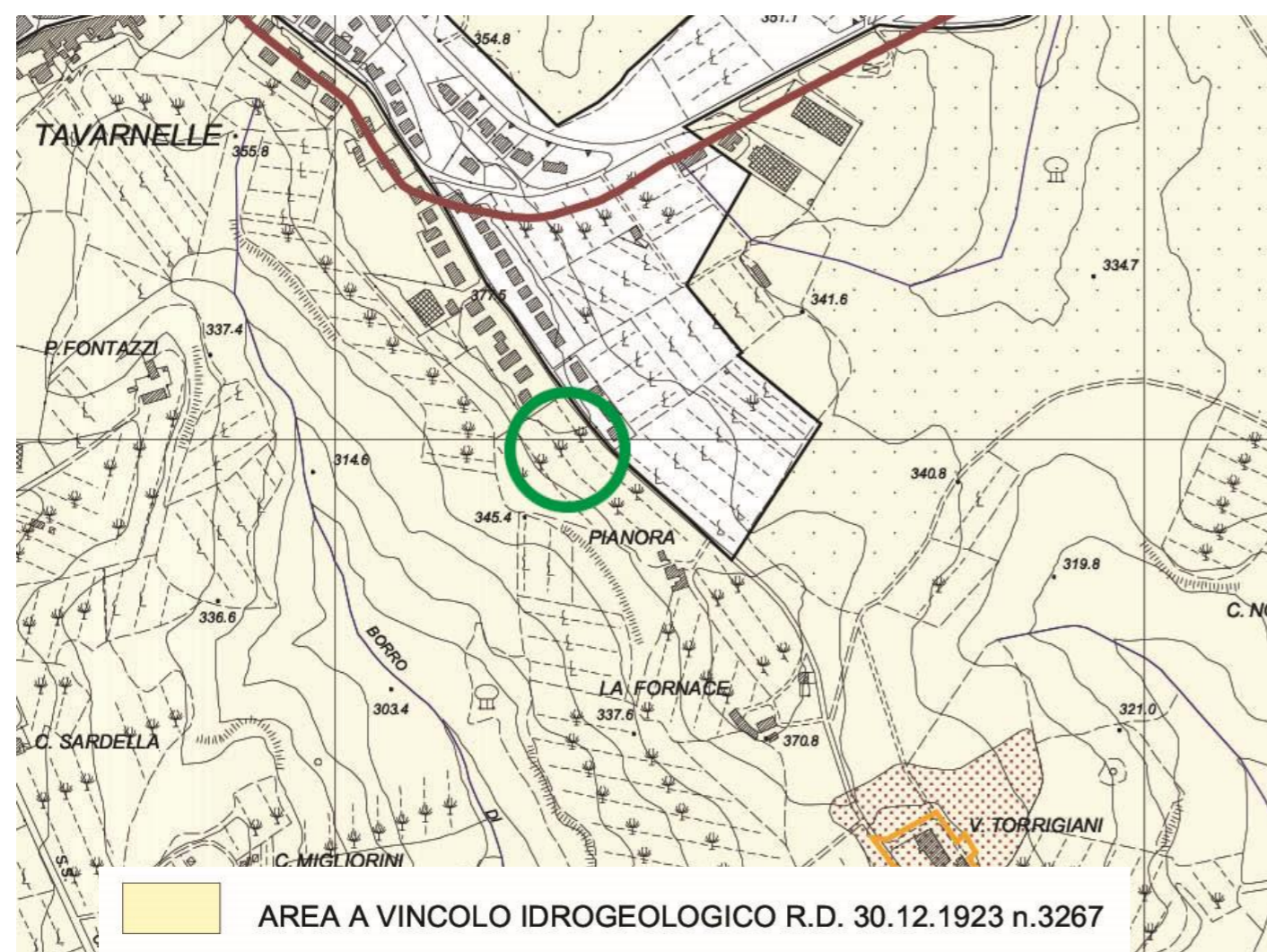
1. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

Il presente Piano Attuativo interessa un comparto edificabile sito nel territorio del Comune di Tavarnelle Val di Pesa, ricadente in zona NI "Aree di nuovo impianto" e nello specifico rappresentato dalla scheda NI – n.7 Via Spicciano Tavarnelle; al Catasto terreni di detto Comune, il comparto è identificato dalle particelle nn. 517-518 del Foglio n. 44.

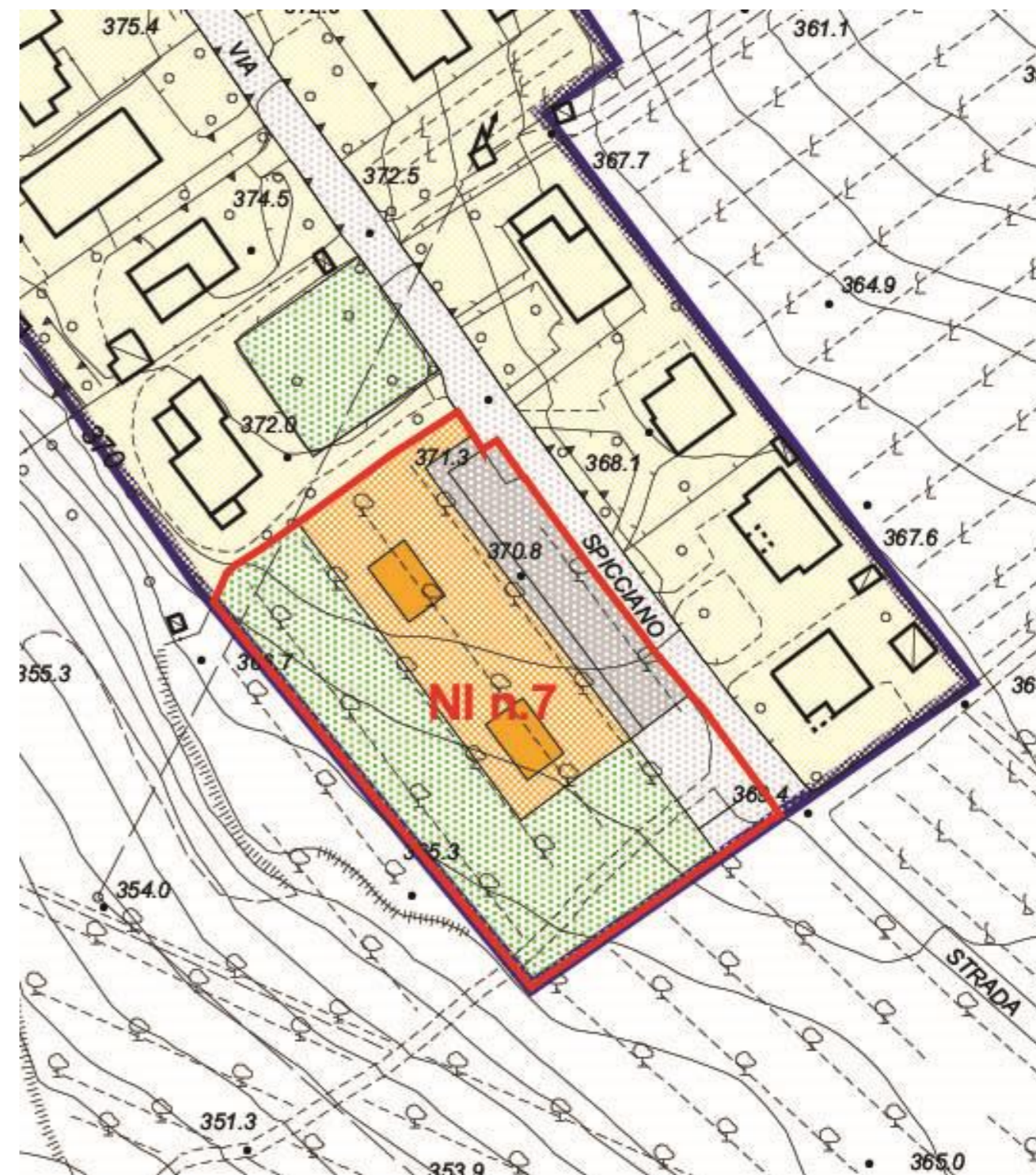
L'area oggetto di Piano Attuativo è soggetta a vincolo sismico ed idrogeologico, come riportato nella tavola Q.C. 9 ricognizione dei vincoli del Regolamento Urbanistico vigente, di cui si riporta di seguito un estratto.

Successivamente sono riportati estratti del Regolamento Urbanistico vigente, del Piano Operativo Adottato e di mappa catastale.

ESTRATTO TAVOLA Q.C. 9 – RICOGNIZIONE DEI VINCOLI DEL R.U. VIGENTE



ESTRATTO TAVOLA 11 DEL R.U. VIGENTE– UTOE N.1

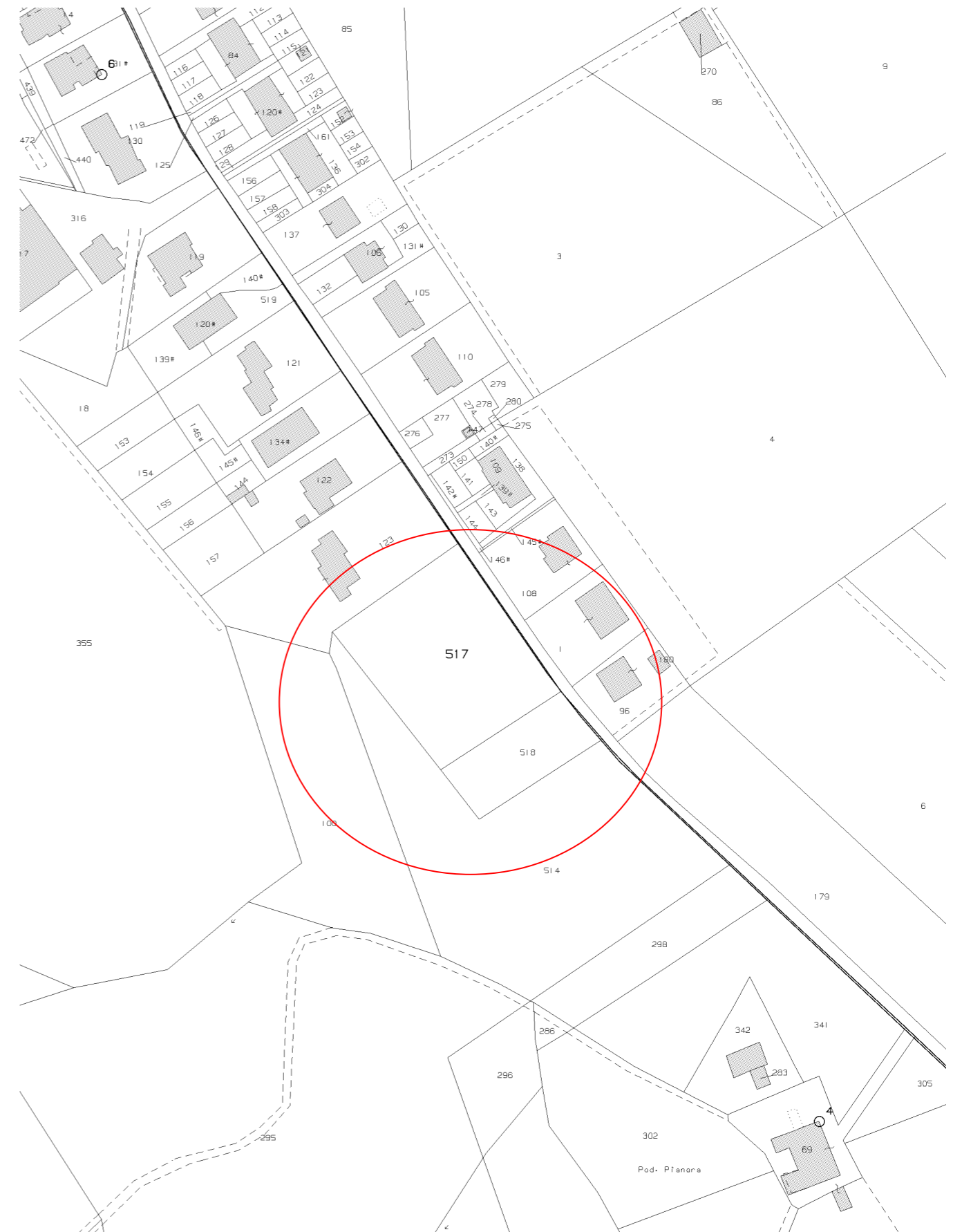




- 1** U.T.O.E. 1 - TAVARNELLE
- 2** U.T.O.E. 2 - SANBUCA
- 3** U.T.O.E. 3 - SAN DONATO

 **PR 2** PIANI DI RECUPERO (ART. 7.3)

 AREE SOGGETTE A PIANI CONVENZIONATI O PROGETTI APPROVATI (ART. 12)



1b. NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE R.U. VIGENTE CONFERMATA NEL PIANO OPERATIVO ADOTTATO

Il comparto oggetto del presente Piano Attuativo è identificato nel Comune di Tavarnelle come **NI n.7 Via Spicciano – Tavarnelle**.

La relativa scheda estratta dalle N.T.A. Vigenti e adottate indica i seguenti parametri:

Destinazione d'uso consentite:

- Residenziale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso

Categorie di interventi consentite:

- Nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri urbanistici:

Volume = mc 800 estendibili a mc 1200 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"

h max = 2 piani

h ambientale = m 7,00

distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00

distanza minima tra edifici = m 10,00

Area a verde pubblico = mq 275

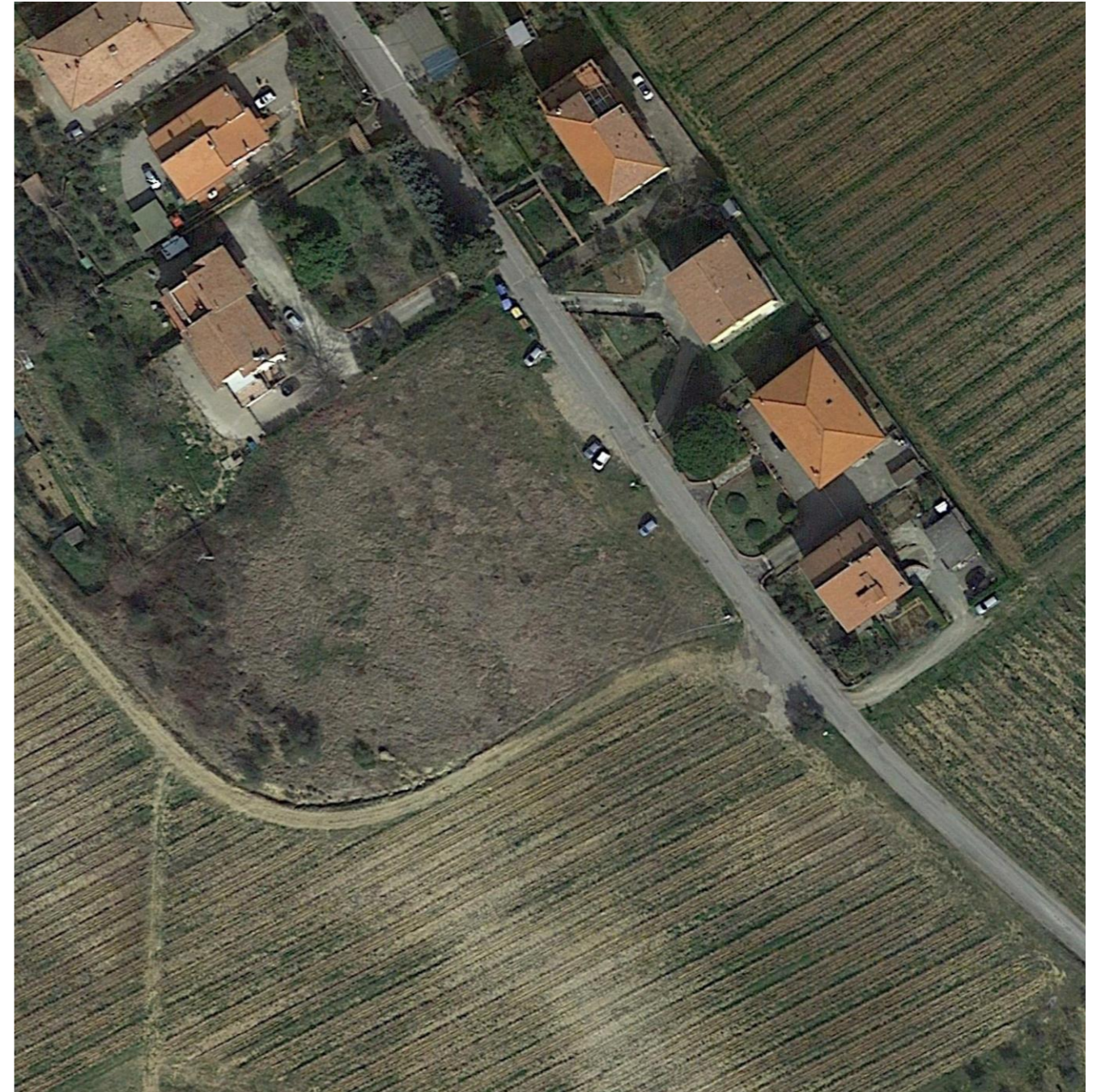
Area a parcheggio pubblico = mq 570

Area per viabilità pubblica = mq 270

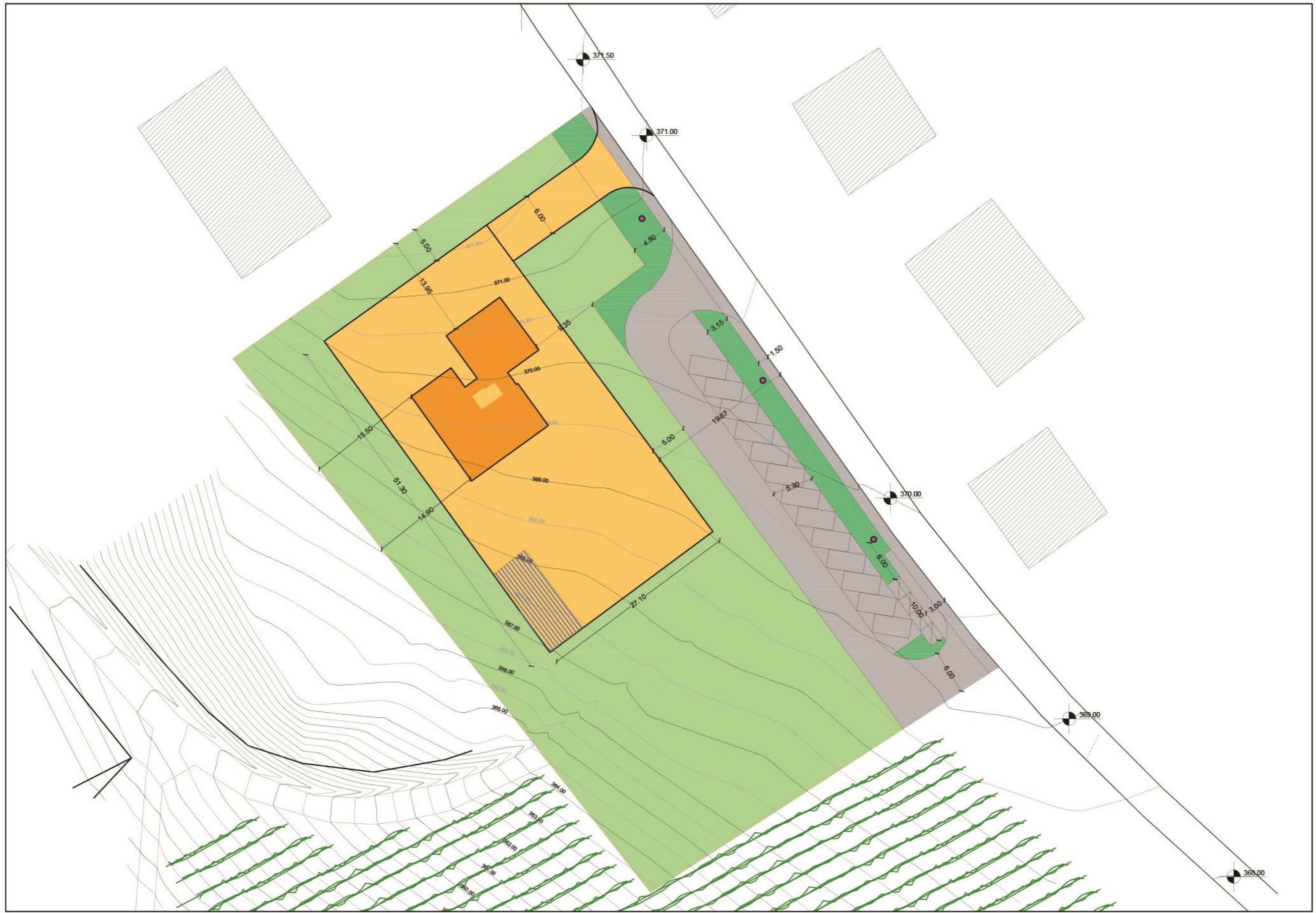
Prescrizioni particolari:

- Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al R.U.

1c. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1d. PREVISIONI DI PIANO – stato P.A. approvato



2. PREVISIONI DI PIANO – stato variato



3. RELAZIONE ILLUSTRATIVA (art 109 comma 2 lett. D - LR 65/2014)

La presente variante al Piano Attuativo approvato (approvato in data 28/03/2013 deliberazione n.010 del Consiglio Comunale, pubblicato sul BURT n. 16 del 17/04/2013) prevede la modifica esclusivamente dell'area edificabile e dell'area a verde privato. Le aree da destinare a viabilità , a parcheggi pubblici ed a verde pubblico rimarranno invariate.

Il livello di trasformazione previsto dalla presente variante Piano Attuativo risulta essere di modesta entità, pertanto si procede alla valutazione dei seguenti aspetti:

- 1_ Coerenza degli obiettivi della variante rispetto agli atti di governo del territorio che interessano il medesimo ambito territoriale;
- 2_ Probabilità di realizzazione delle azioni previste dall'atto di governo del territorio;
- 3_ Valutazione dell'efficacia delle azioni ai fini del perseguimento degli obiettivi;
- 4_ Coerenza tra azioni-risultati attesi dall'atto di governo del territorio;
- 5_ Valutazione in modo integrato degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi dalle azioni previste, evidenziando le ricadute attese e prevedibili, sotto tali punti di vista, dall'attuazione dell'atto di governo del territorio.

1 Coerenza degli obiettivi della variante rispetto agli atti di governo del territorio che interessano il medesimo ambito territoriale.

Il Piano Attuativo approvato prevedeva la modifica delle aree che dovranno essere cedute alla Pubblica Amministrazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, senza alterare la sagoma del lotto.

La variante in oggetto, conferma la somma delle superfici da destinare a viabilità e parcheggi pubblici, che ammonta a 890 mq, distribuita sul fronte strada come da planimetria che precede; in dettaglio sarà presente un camminamento pedonale a confine con Via Spicciano di profondità 1,50 m ed i posti auto, (circa 13) saranno disposti a lisca di pesce con viabilità a senso unico interna all'area di sosta.

Il verde pubblico sarà invece inserito in una striscia posizionata tra il camminamento pedonale ed i posti auto, la rimanente parte prosegue oltre l'accesso al pubblico parcheggio, tra marciapiede e proprietà privata.

L'oggetto della variante riguarda quindi la modifica dell'area edificabile e dell'area a verde privato. La nuova edificazione consisterà nella realizzazione di tre fabbricati posizionati come riportato in planimetria, con sagome variabili, rispettando i parametri già presenti nella scheda NI n.7 Via Spicciano – Tavarnelle ovvero:

- Volume = mc 800 estendibili a mc 1200 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale". Se tali standard non verranno raggiunti, il volume eccedente sarà rappresentato dall'immobile del lotto n.3, pertanto tale edificio non verrà realizzato.
- h max = 2 piani
- h max ambientale = m 7,00
- distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
- distanza minima tra fabbricati = m 10,00

Premesso ciò, la variante risulta coerente con lo strumento di pianificazione territoriale vigente, in quanto finalizzata all'ottimizzazione ed al miglioramento funzionale delle previsioni di piano

Il Piano Strutturale Comunale definisce lo "Statuto dei luoghi", che raccoglie e definisce le "risorse essenziali" del territorio, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile della comunità locale ed assicurare uguali potenzialità di crescita del benessere ai cittadini ed a salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse stesse.

A questo scopo lo statuto dei luoghi individua, definisce e descrive le invarianti strutturali del territorio da sottoporre a tutela e valorizzazione; si tratta di quel complesso di elementi fisici, puntuali, lineari, diffusi, o categorie di beni, la cui trasformazione rappresenta una perdita dei caratteri che determinano lo spirito e la specificità, culturale ed ambientale, del territorio comunale.

Per ciascuna delle invarianti individuate lo statuto dei luoghi indica gli obiettivi di governo del territorio e gli indirizzi di gestione e tutela; nessuna delle salvaguardie incide sull'attuabilità degli interventi del Piano Attuativo.

In merito al Piano Comunale di Classificazione Acustica il Piano Attuativo non modifica la destinazione d'uso; ricadendo l'area in Classe III, idonea alla destinazione residenziale, si può dunque affermare la conformità alle previsioni del P.C.C.A..

Per quanto attiene al P.I.T. Della Regione Toscana ed il P.T.C. Della Provincia di Firenze, non si rilevano criticità di rilievo poichè gli interventi previsti ricadono nel territorio urbanizzato e non in quello rurale.

2 Probabilità di realizzazione delle azioni previste dall'atto di governo del territorio.

Il soggetto che propone il Piano Attuativo è detentore del terreno oggetto dell'azione prevista dagli atti di governo, pertanto la probabilità di realizzazione si configura come elevata.

3 Valutazione dell'efficacia delle azioni ai fini del perseguimento degli obiettivi.

La valutazione dell'efficacia delle azioni ai fini del perseguimento degli obiettivi muove dalla considerazione che l'obiettivo dell'atto di governo del territorio è l'attuazione delle previsioni del R.U. Vigente e che l'azione necessaria per conseguire tale obiettivo consiste nella materiale esecuzione dell'intervento, in coerenza con il R.U. stesso.

4 Coerenza tra azioni-risultati attesi dall'atto di governo del territorio.

A conclusione di quanto finora esposto, si può affermare che la coerenza tra:

- obiettivi dichiarati;
- azioni che si mettono in campo;
- risultati attesi;

è assicurata dalla logica stessa del processo, in cui ciascuna fase è strettamente connessa con le successive e risulta condizione sufficiente per la loro attuabilità.

5 Valutazione in modo integrato degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi dalle azioni previste, evidenziando le ricadute attese e prevedibili, sotto tali punti di vista, dall'attuazione dell'atto di governo del territorio.

L'intervento previsto dalla scheda di R.U., dal precedente Piano Attuativo e dalla Variante in oggetto della presente relazione contribuisce sotto il profilo dell'utilità allo sviluppo del territorio non compromettendone la salvaguardia; la tipologia di intervento si prospetta inoltre come rilevante, non tanto per l'impatto sul territorio, di modeste dimensioni, quanto per gli effetti duraturi che comporta, essendo improbabile ed altamente costoso un diverso uso dell'azione prevista.

Le variazioni proposte dal precedente Piano Attuativo e dalla Variante in oggetto non modificano in alcun modo quanto posto ad obiettivo del R.U., pertanto si configurano pienamente efficaci al raggiungimento dello stesso.

L'azione di governo incide in modo irrilevante sulle risorse essenziali (aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora), della salute umana e delle risorse concernenti i sistemi degli insediamenti.

Irrilevante inoltre è l'incidenza sui documenti della cultura, sulla biodiversità del paesaggio e sulla popolazione; i sistemi infrastrutturali e di mobilità non saranno praticamente interessati se non con il miglioramento apportato all'area stessa, vista la presenza del nuovo parcheggio e del percorso di manovra per i bus scolastici previsti dal R.U. non alterando i parametri di viabilità e parcheggi pubblici.

Dal punto di vista della tutela delle risorse, l'attuazione dell'azione di governo comporterà l'allacciamento del nuovo fabbricato all'acquedotto presente su Via Spicciano, come anche al metanodotto, alla rete elettrica ed alla rete telefonica; l'impianto di smaltimento reflui

delle abitazioni verrà collegato alla pubblica fognatura presente sulla strada. Il dettaglio degli allacci è meglio rappresentato nella tavola grafica allegata alla presente. Per quanto attiene gli aspetti legati alla difesa del suolo, si rimanda alla relazione ed alle indagini geologiche allegate al Piano Attuativo.

La gestione dei rifiuti sarà affidata al servizio pubblico già presente nell'area di intervento.

Infine le superfici previste a verde pubblico arricchiranno in coerenza con il R.U. il sistema del verde dell'area.

In sintesi la proposta di variazione apportata al Piano Attuativo si configura compatibile con le originarie previsioni del R.U., del P.O. e del Piano Attuativo approvato e pienamente conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici; tali obiettivi vengono raggiunti attraverso la coerenza con i parametri richiesti dal regolamento e dal perseguimento del rispetto dei caratteri identificativi del territorio su cui l'azione di governo insiste.

4. RELAZIONE DI FATTIBILITA' (art 109 comma 2 lett. E - LR 65/2014)

Indice:

- 1_ Premessa;
- 2_ Fattibilità tecnico-giuridica;
- 3_ Fattibilità territoriale-ambientale;
- 4_ Fattibilità sociale-economica;
- 5_ Fattibilità relativa alla incidenza sulla salute umana;

1 Premessa

Il presente studio si propone di effettuare la valutazione integrata degli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte dall'attuazione degli interventi previsti nell'Area di Nuovo Impianto **NI – n.7 Via Spicciano Tavarnelle** di cui all'art. 99 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, confermato nel P.O. adottato.

Le variazioni al Piano Attuativo approvato non presentano particolari problematiche dal punto di vista della fattibilità tecnica, si tratta infatti della realizzazione di tre fabbricati monofamiliari e delle relative opere di urbanizzazione di modeste dimensioni, costituiti da un piano fuori terra e composti con uso di forme semplici, tecnologie e soluzioni progettuali ad alta efficienza energetica ed uso del verde per la riduzione dell'effetto "isola di calore" come previsto dall'art.38 del P.O. adottato.

Si prevede l'utilizzo di tecniche costruttive tradizionali che non comportano dunque particolari difficoltà realizzative.

Rispetto alla previsione urbanistica originaria, il Piano Attuativo approvato proponeva una diversa distribuzione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione, modifica confermata anche con l'attuale richiesta di variante; pertanto si può confermare che le previsioni urbanistiche vengono attuate fedelmente.

Lo studio si concentra sugli aspetti legati alle caratteristiche del luogo interessato dall'intervento prendendo in considerazione sia gli aspetti che emergono da un approccio di tipo descrittivo, sia quelli risultanti da altre rilevazioni accompagnate da elaborati grafici.

Componendo in tal modo gli elementi sopra descritti, emerge un quadro di tipo sociale, ambientale, economico e urbanistico idoneo all'accoglimento dell'intervento proposto.

2 Fattibilità tecnico-giuridica

La fattibilità dell'intervento è garantita dalla apposita previsione del Regolamento Urbanistico nell'art.99 scheda **NI – n.7 Via Spicciano Tavarnelle**, confermata nel P.O. adottato.

Approvvigionamento idrico. L'approvvigionamento idrico viene assicurato mediante allaccio alla rete esistente in prossimità dell'area di intervento; il dimensionamento definitivo di tutti i sottoservizi avverrà in accordo con gli enti erogatori.

Depurazione e scarichi. L'area di intervento sarà dotata di un sistema di raccolta separato per le acque meteoriche e per le acque reflue. La fognatura delle acque nere dovrà essere allacciata a quella lungo la via pubblica collegata all'impianto di depurazione comunale. In conformità all'Allegato B del R.E. e dell'art.38 del P.O. adottato, è previsto il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture e dagli spazi pavimentati esterni saranno raccolte in pozzetti separati e convogliate in cisterne di capienza equivalente ad almeno 60 litri per ogni mq di superficie coperta, con distribuzione idrica delle stesse per usi compatibili. Eventuali eccedenze verranno smaltite tramite tubazioni, al vicino fosso campestre a valle delle future costruzioni che attraversa i terreni fino al borro di fondovalle.

Negli elaborati allegati è riportato lo schema di allaccio.

Rete energia elettrica. Considerata la vicinanza della linea a media tensione e di una cabina di trasformazione, si ritiene che non esistano particolari problemi per l'allacciamento all'energia elettrica.

Rete gas metano. L'allacciamento alla rete del gas metano risulta di estrema facilità in quanto la stessa è presente lungo Via Spicciano che costeggia l'area di intervento; il dimensionamento definitivo di tutti i sottoservizi avverrà in accordo con gli enti erogatori.

Sistema rifiuti. Nelle aree di trasformazione è previsto il servizio di raccolta dei rifiuti solidi-urbani e la raccolta differenziata. Allo scopo di poter gestire al meglio la raccolta dei rifiuti, verrà realizzata un'"isola ecologica" opportunamente posizionata e dimensionata.

Mobilità e traffico. Attualmente la zona è soggetta ad un carico di traffico modesto.

Sistemi infrastrutturali. L'area risulta inserita in un contesto infrastrutturale caratterizzato attualmente da una viabilità locale a doppio senso di marcia. Con l'intervento verranno realizzati parcheggi e percorsi pedonali.

3 Fattibilità territoriale-ambientale

Rischio geologico. L'area è posta sulla litologia definita come sabbie ed identificata con la sigla PS. La successione è descrivibile come Unità dei depositi sabbiosi

costituita da sabbie da grossolane a fini, talora limo-argillose, con intercalazioni e lenti di ghiaie. Le caratteristiche geotecniche variano in funzione del grado di addensamento, cementazione e della presenza di intercalazione limo-argillose e di falde in situazioni di variabilità della permeabilità (in particolare per le falde sospese o confinate).

Le categorie di fattibilità riferite alla zona in oggetto sono molto basse: Categoria FI - fattibilità senza particolari limitazioni, Categoria F2- fattibilità con normali vincoli, sono necessari approfondimenti di indagini da svolgersi in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Nella specifica scheda allegata alla carta della fattibilità del Regolamento Urbanistico ed alla relazione geologica sono esplicitati i vari criteri generali di fattibilità consistenti in specifiche prescrizioni di carattere geomorfologico, idrogeologico e sismico. Nella scheda vengono quindi forniti, oltre alle indicazioni sull'ubicazione del comparto e sulla tipologia degli interventi in progetto, i condizionamenti cui è subordinata la realizzazione delle opere previste a livello di Permesso di Costruire ed altro atto autorizzativo di supporto al progetto edilizio.

Rischio idraulico. Trattasi di area collinare non soggetta a probabilità di esondazione da parte di corsi d'acqua, né di allagamento per insufficienza di drenaggio.

Acque superficiali. Per quanto riguarda le acque superficiali ed il loro smaltimento è prevista la realizzazione di un sistema di raccolta con griglie, chiusini, pozzetti e la loro canalizzazione in apposite tubazioni che convogliano le acque in cisterne.

Inquinamento atmosferico. Trattandosi di insediamento a carattere residenziale, le emissioni in atmosfera saranno limitate a quelle generate dai processi di combustione generate dal riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. Considerando tuttavia che gli edifici in questione saranno costruiti utilizzando i "criteri di sostenibilità ambientale" di cui all'allegato B del vigente R.E., si può presumere che le emissioni in atmosfera saranno limitate in ragione delle caratteristiche di coibentazione dell'involucro degli edifici ed all'obbligo di produzione di a.c.s. per il 60% mediante fonti rinnovabili.

Inquinamento acustico. Nel piano di classificazione acustica l'area in questione ricade in Classe III. Le aree in classe III sono aree di tipo misto con limite diurno 60 dB(A) e limite notturno 50 dB(A). Sono interessate da traffico locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali ed uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali con impiego di macchine operatrici.

Sistema storico, paesaggistico e naturale. L'area in questione non è vincolata ai sensi dell'art.136, D. Lgs. 42/2004 – vincolo paesaggistico. L'intervento di cui trattasi occupa uno spazio compreso tra l'area di recente edificazione ed il territorio agricolo. Si precisa, infine, che l'area risulta inserita nella UTOE n. 1.

4 Fattibilità sociale-economica

Fattibilità sociale. Nella previsione di Regolamento Urbanistico relativa all'area in questione, il reperimento delle aree pubbliche è superiore a quanto previsto dal Piano Strutturale e dal D.M. 1444/68. Particolare attenzione è stata riservata alla previsione di aree a parcheggio pubblico, verde pubblico e al camminamento pedonale.

Fattibilità economica. Trattandosi di un intervento ad iniziativa privata, su area di proprietà privata, la fattibilità economico-finanziaria sarà garantita dal soggetto attuatore. Attraverso lo schema di convenzione sottoscritto con l'Amministrazione Comunale, il suddetto soggetto, si è impegnato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, parcheggi pubblici, verde pubblico) o alla corresponsione del costo necessario alla loro realizzazione.

5 Fattibilità relativa alla incidenza sulla salute umana

L'intervento va sicuramente a collocarsi in una situazione di elevato livello di salubrità ed il nuovo insediamento non provocherà nessun pericolo di inquinamento.

5. NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

INDICE

- Art. 1 – Finalità delle norme
- Art. 2 – Attuazione del Piano
- Art. 3 – Caratteristiche urbanistiche
- Art. 4 – Opere di urbanizzazione (aree pubbliche)
- Art. 5 – Caratteristiche progettuali del comparto
- Art. 6 – Caratteristiche progettuali degli edifici
- Art. 7 – Caratteristiche costruttive degli edifici
- Art. 8 – Caratteristiche delle aree a verde privato
- Art. 9 – Esecuzione dei lavori di escavazione

Art. 1 – Finalità delle Norme

Le norme di cui agli articoli seguenti sono finalizzate:

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

Art. 2 – Attuazione del Piano

Il Piano viene attuato mediante interventi di edilizia privata e realizzato dal soggetto attuatore previo il rilascio di Permessi di Costruire relativi sia alle opere di urbanizzazione che alla costruzione degli edifici residenziali.

Art. 3 – Caratteristiche urbanistiche

Destinazioni d'uso consentite:

- Residenziale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso

Categorie di intervento consentite:

- Nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. E con i seguenti parametri edilizi urbanistici:

Volume = mc 800 estendibili a mc 1200 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale". Se tali standard non verranno raggiunti, il volume eccedente

sarà rappresentato dall'immobile del lotto n.3, pertanto tale edificio non verrà realizzato.

h max = 2 piani

h ambientale = m 7,00

distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00

h max = 2 piani

h ambientale = m 7,00

distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00

distanza minima tra edifici = m 10,00

Area a verde pubblico = mq 275

Area a viabilità pubblica + parcheggio pubblico = mq 890 (di cui mq 280 a parcheggio pubblico)

Art. 4 – Opere di Urbanizzazione (aree pubbliche)

Le opere di urbanizzazione verranno realizzate come da planimetria progettuale allegata al presente Piano, previo richiesta di specifico Permesso di Costruire in cui saranno specificati tutti i dettagli progettuali concordati direttamente con l'ufficio Lavori Pubblici del Comune.

Per la realizzazione delle superfici destinate a viabilità pubblica verrà utilizzato asfalto del tipo già presente su Via Spicciano.

I marciapiedi pedonali saranno realizzati con autobloccanti e per le aree a parcheggio si farà uso di asfalto.

Le aree a verde pubblico verranno realizzate a prato, ad esclusione della striscia lato parcheggio per la quale si prevede la piantumazione di essenze arbustive.

L'illuminazione sarà realizzata nel rispetto del Regolamento Comunale vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 25.03.2008.

Art. 5 – Caratteristiche progettuali del comparto

Il comparto verrà suddiviso in 3 lotti con la suddivisione delle aree di pertinenza. Sarà richiesto e rilasciato un Permesso di costruire singolo per ogni singolo lotto. Ogni edificio appartenente ad un singolo lotto, avrà una volumetria pari ad un terzo della volumetria massima consentita (400 mc in caso di edilizia sostenibile). Sono consentiti adeguamenti e spostamenti di volume tra i lotti, purchè vengano realizzati edifici con un volume minimo di 280mc.

La nuova struttura insediativa garantirà un elevato standard di qualità residenziale, grazie alla dotazione di servizi ed area a parcheggio. Il disegno sarà armonizzato con

l'intorno paesaggistico grazie all'uso di alberature con funzione ornamentale e di mitigazione visiva dell'inserimento degli edifici, sia dalla viabilità adiacente sia da quella dei crinali opposti. La percezione del crinale e dell'area di margine dell'insediamento sarà connotata da una migliore integrazione e connessione tra tessuto urbano e rurale. La struttura insediativa al limite urbano dovrà rispettare le regole insediative e architettoniche storiche preservando scorci paesaggistici e punti panoramici.

Art. 6 – Caratteristiche progettuali degli edifici

Il nuovo intervento rispetterà le caratteristiche del luogo inteso come architetture preesistenti e del patrimonio paesaggistico, nella sua consistenza storica, culturale ed antropica. Il progetto si pone come obiettivo alti standard di qualità residenziale, quali pareti finestrate, buona illuminazione, uso di tecnologie per il risparmio energetico e minor impatto ambientale.

Gli edifici si articoleranno come composizione di forme semplici aggregate disposte su di un singolo piano, come rappresentati negli elaborati grafici, creando ambienti architettonici raccolti e completati con la disposizione del verde. Le forme possono subire variazioni in ragione dello spostamento dei volumi tra i vari lotti.

Art. 7 – Caratteristiche costruttive degli edifici

7a) Indicazioni relative ai prospetti lungo le strade:

La linea guida della progettazione dovrà essere quella di avere continuità e omogeneità fra i tre lotti del piano, nel rispetto del rapporto con l'abitato ed il non abitato adiacente. Le forme ipotizzate derivano dallo studio della conformazione dell'area e dall'impatto percettivo dell'edificato della zona, caratterizzato da una eccessiva varietà di tipologie edilizie oltremodo imponenti sul crinale, cercando inoltre nei caratteri e nelle specificità, soprattutto del territorio rurale, gli elementi da valorizzare e rendere contemporanei.

I prospetti rivolti verso Via Spicciano non dovranno essere identici ma dovranno comunque avere dei tratti distintivi e delle peculiarità che li rendano omogenei e coerenti tra di loro.

Le caratteristiche comuni dei prospetti dovranno essere:

Contenere l'ingresso all'abitazione ed all'eventuale garage.

I materiali usati dovranno essere coerenti tra i tre prospetti dei fabbricati e con quanto presente nelle abitazioni della zona, come la pietra, l'intonaco, il metallo.

Gli infissi corredati anche da chiusure oscuranti, i sistemi ombreggianti e gli aggetti frangisole saranno in metallo o legno; l'eventuale tinteggiatura dovrà essere conforme al Regolamento Edilizio e coordinata con il prospetto.

Le coperture saranno realizzate piane con la possibilità di creare coperture verdi. Eventuali coperture a capanna o a falda singola dovranno essere perlopiù perpendicolari rispetto a via

spicciano e con manto di copertura in cotto o in lamiera metallica.

Per il superamento di dislivelli, le scale o i singoli scalini dovranno integrarsi il più possibile con l'abitazione.

I parapetti a protezione di terrazze o scale, potranno essere realizzati, oltre ai materiali utilizzati per i paramenti murari, anche in vetro strutturale.

7b) Le costruzioni dovranno inoltre rispettare le seguenti caratteristiche costruttive:

- tetti piani anche con copertura a verde, eventualmente a capanna o a falda singola;
- pluviali in rame o lamiera verniciata oppure incassati nelle murature;
- paramenti murari: intonaco tinteggiato, pietrame faccia vista, metallo colorato;
- infissi in legno o metallo, in coloriture conformi a quanto disposto dal R.E.C.;
- eventuali comignoli il più possibile raggruppati;
- Pensiline e aggetti di gronda in metallo o intonacate
- Elementi permeabili quali pergolati o aggetti con funzione di ombreggianti realizzati in metallo o legno

Gli eventuali elementi a verde in copertura potranno occupare tutta la superficie oppure singole porzioni.

Allo scopo di conseguire una migliore salubrità dei locali ed un contenimento dei consumi energetici degli edifici, e per l'ottenimento dell'estensione a 1200 mc del volume di progetto, dovranno essere rispettati i criteri di sostenibilità ambientale di cui all'Allegato B del Regolamento Edilizio Comunale vigente. Se tali standard non verranno raggiunti, il volume eccedente sarà rappresentato dall'immobile del lotto n.3, pertanto tale edificio non verrà realizzato.

Ciò dunque non costituisce variante al Piano Attuativo la realizzazione degli edifici residenziali, nel rispetto delle presenti norme e degli elaborati grafici del Piano, con l'incremento delle superfici e dei volumi derivante l'applicazione degli incentivi volumetrici previsti dal vigente R.U. A fronte di realizzazioni con criteri di sostenibilità ambientale degli edifici di cui all'art.105 delle N.T.A. Del R.U..

L'illuminazione esterna dell'edificio sarà realizzata nel rispetto del Regolamento Comunale vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 25.03.2008.

7c) Tipologia degli edifici:

Gli edifici avranno morfologia moderna con uso di materiali presenti nell'edificato del luogo. Di seguito si allegano tipologie per i prospetti fronte strada come linea guida della progettazione dei fabbricati.

TIPO 1



TIPO 2



TIPO 3



Art. 8 – Caratteristiche delle aree a verde privato

Tutti i muri di recinzione o di sostegno dovranno essere intonacati o rivestiti in pietra.

Delimitazioni con recinzioni in muratura sono ammesse lungo gli spazi pubblici, nei salti di quota, dove si rendano necessari per l'installazione di apparecchi o quadri contatori.

La delimitazione della pertinenza dell'abitazione nella zona che si affaccia sul parcheggio pubblico può essere eseguita:

- Direttamente sul fronte dello spazio pubblico come da R.E., con muretti con cancellata sovrastante, cancelli carrabili e pedonali, siepi.
- In modo arretrato, con muretti con cancellata sovrastante oppure con pali e rete a maglia sciolta, con siepi. La fascia tra il fronte delle abitazioni e l'area a parcheggio sarà spazio privato non recintato.

Il disegno ed i materiali usati per le recinzioni e gli spazi verdi privati che si affacciano sulla nuova viabilità pubblica dovranno essere omogenei e coordinati tra le varie proprietà.

Per le aree a verde privato si consigliano specie spontanee selvatiche come le più adatte all'impiego specifico.

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 nel contesto ambientale.

Per le siepi perimetrali si potranno utilizzare specie arbustive a foglia caduca e sempreverdi, scelti in modo che non necessitino di frequente potatura per essere mantenuta ad altezza limitata. Sarebbe opportuno alternare e comporre tra loro più specie in modo da assicurare varietà di colore tra fiori ed il fogliame e con 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 (arbutus chiedo), lentisco (pistascia lentiscus), lillirea (phillirea variabilis), terebinto (pistascia terebinthus).

Saranno ammesse alberature, purchè non si creino dei disegni rigidi e rettilinei, con varietà tipiche della vegetazione toscana, quali ad esempio Roverella, Olivo, Acero, Leccio, Cipresso. Sono inoltre ammessi alberi da frutto ed in piccola percentuale altre specie non tipiche. Le dimensioni in altezza non dovranno superare i 15-20 metri.

L'impianto di specie differenti è da prediligere per l'integrazione con il contesto rurale e per l'utilizzo ai fini del risparmio energetico. La prescrizione è quella di favorire l'utilizzo di alberature a foglia caduca nelle zone adiacenti ai prospetti esposti a sud e favorire le varietà sempreverdi nei prospetti a nord. Nella tavola 05 allegata sono prodotti fotoinserti rappresentativi della sistemazione del verde privato rispetto al tessuto urbano e rurale adiacente.

Art. 9 – Esecuzione dei lavori di escavazione

Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D.Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore l'ufficio responsabile della Soprintendenza, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.