

COMUNE DI SAN GIMIGNANO

PIANO ATTUATIVO

(art. 65 della L.R. 01/05)

TRr 16_1/TRm 13_1

Piano Attuativo per la realizzazione di una
lottizzazione a destinazione mista residenziale, commerciale, direzionale
in Località S. Chiara, San Gimignano (Ubicazione U.P.10)

COMMITTENTE:

GRUPPO TOSCO MARMI

Via Pisana 47, Barberino Val D'Elsa 50021 (FI)

tel. 055 8078170

info@gruppotoscomarmi.it

PROGETTO:

Studio di Architettura Andrea Milani

Via T. Pendola 18, 53100 Siena

tel. 0577 226465

www.studiomilani.eu

info@studiomilani.eu

PROGETTISTA: Arch. Andrea Milani

COLLABORATORI: Arch. Annunziata De Comitè

Arch. Davide Monciatti

NORME TECNICHE

NORME PER L'ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 – Oggetto della lottizzazione. Pag. 2
Art. 2 – Finalità della lottizzazione. Pag. 2
Art. 4 – Varianti non sostanziali alla lottizzazione. Pag. 3

Titolo II – MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE

- Art. 5 – Strumenti della lottizzazione e provvedimenti di attuazione. Pag. 3
Art. 6 – Elementi costitutivi del Piano di Lottizzazione Pag. 3
Art. 7 – Comparti edificatori. Pag. 4

Titolo III – EDILIZIA CONVENZIONATA

- Art. 8 – Definizione. Pag. 5
Art. 9 – Ripartizione, diritti ed obblighi. Pag. 5

Titolo IV – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Art. 10 – Parcheggi pubblici Pag. 6
Art. 11 – aree a verde pubblico e privato Pag. 6

Titolo V – NORME EDILIZIE PARTICOLARI PER L'EDIFICAZIONE

- Art. 12 – Relazione con le norme generali del R.E. Pag. 7
Art. 13 – Estetica degli edifici. Pag. 7
Art. 14 – Criteri bioclimatici ed ecologici Pag. 8
Art. 15 – Richiamo a regolamenti e leggi Pag. 8

Titolo I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Oggetto della lottizzazione.

1. La lottizzazione è il complesso di atti di definizione delle scelte di pianificazione operate con il piano strutturale (P.S.) e il regolamento urbanistico (R.U.) comunali – rispettivamente, con le deliberazioni consiliari n. 39 del 30/5/2007, n. 40 del 6/6/2007, n. 101 del 22/12/2009 (B.U.R.T. n. 11 del 17/3/2010) e n. 63 del 31/7/2012.
2. La lottizzazione determina e regola il disegno del tessuto urbanistico-edilizio della superficie territoriale considerata, dandone carattere di stabilità a tempo indeterminato.
3. Fatto salvo il potere del Comune di apportare, unilateralmente, modifiche all'autorizzata lottizzazione allo scopo di perseguire un sopravvenuto e contrastante interesse pubblico da contenersi in nuovi strumenti urbanistici generali o in varianti di quelli vigenti al momento della stipula della convenzione urbanistica, ogni altra variazione sostanziale alla lottizzazione convenzionata può essere apportata unicamente con il consenso di tutti i contraenti nonché dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, compreso i proprietari dei previsti edifici o loro parti, secondo il titolo che li legittimi.
4. E' consentito proporre varianti sostanziali alla lottizzazione.

Art. 2 – Finalità della lottizzazione.

1. La lottizzazione ha lo scopo di perseguire le finalità indicate nell'art. 1 della L.R.T. 64/2014 e nella specifica scheda di R.U. dell'area TRr 16_1/TRm 13_1.
2. Con l'autorizzazione a lottizzare vengono perseguiti gli obiettivi della coesione sociale, della qualificazione delle strutture insediative, dell'utilizzo delle migliori tecniche costruttive dirette a realizzare lo sviluppo sostenibile del territorio interessato.
3. In particolare, la lottizzazione deve dare risposta alle necessità abitative anche delle fasce più deboli della popolazione residente nel Comune attraverso una proposta di edilizia convenzionata, e deve contribuire, attraverso le attività complementari insediabili negli immobili a destinazioni d'uso commerciale e servizi, ad elevare il carattere urbano del quartiere di Santa Chiara.
4. Sotto il profilo paesistico lo scopo prefissato, e da raggiungere, è quello di riqualificare i risalenti insediamenti esistenti nel quartiere con cui le nuove costruzioni verranno a relazionarsi, senza annullare la percezione della visuale panoramica godibile da e verso il centro storico di San Gimignano, in conformità con le prescrizioni del PIT.
5. La lottizzazione ha anche lo scopo di riconoscere e confermare l'esistenza di diritti edificatori pari ad un volume (V) di mc 27.000 inerente la categoria residenziale e di mc 3.000 inerente la categoria a servizi, attribuiti con gli strumenti urbanistici generali di cui ne costituisce attuazione, programmandone l'esercizio.

Art. 3 – Varianti non sostanziali alla lottizzazione.

1. Fatti salvi eventuali ulteriori casi che dovranno essere preventivamente valutati dal competente Organo comunale, sono varianti non sostanziali quelle:

- a. che non incidono sull'allocazione delle varie componenti l'approvato disegno del tessuto urbanistico-edilizio, e per l'effetto sono sempre e comunque consentiti i meri aggiustamenti di ognuna delle dette allocate componenti nell'ordine della tollerata oscillazione del 10% di ogni dimensione;
 - b. che non variano il numero dei lotti;
 - c. che si mantengono entro il limite di tolleranza stabilito per ogni utilizzato parametro edilizio e urbanistico, fermo restando il limite dimensionale massimo per ogni parametro stabilito dal Regolamento Urbanistico e dalla relativa Scheda Norma dell'area;
 - d. che non introducono nuove ed ulteriori opere di urbanizzazione rispetto a quelle previste;
 - e. che apportano meri aggiustamenti al piano finanziario delle spese occorrenti sia per l'acquisizione delle aree, sia per le sistemazioni generali, necessarie per l'attuazione del progetto di lottizzazione;
 - f. necessarie a modificare i confini fra le diverse proprietà al fine di attuare il progetto di lottizzazione;
 - g. relative alle norme di attuazione contenute nel qui presente Titolo V.
2. Le suddette varianti non sostanziali, senza necessità di acquisizione di atti d'assenso comunque denominati da rendersi da parte delle Autorità sovra comunali preposte alla tutela paesaggistica.

Titolo II

MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE

Art. 5 – Strumenti della lottizzazione e provvedimenti di attuazione.

1. In conformità alle disposizioni della legislazione statale in materia di governo del territorio, il progetto di lottizzazione deve essere attuato mediante la specifica autorizzazione a lottizzare ex art. 28 L. 1150/1942 e s.m.i. e la convenzione urbanistica, nonché le altre autorizzazioni disciplinanti l'attività edilizia.
2. I proprietari dei terreni ne possono proporre l'esecuzione mediante la formazione dei comparti edificatori ex art. 23 L. 1150/1942.

Art. 6 – Elementi costitutivi del Piano di Lottizzazione.

Il piano di Lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

ELABORATI GRAFICI PROGETTUALI

01_quadro conoscitivo

02_piano particellare

03_CTR e sovrapposizione RU e catastale

04_inquadramento fotografico

05_stato di fatto planimetria piano quotato

06_stato di fatto sezione ambientali

07_progetto planimetria generale coperture
07a_progetto planimetria generale piani terra
08_progetto sezioni ambientali
09_sovrapposto planimetria generale
10_sovrapposto sezioni ambientali
11_sovrapposizione scheda norma e verifiche rapporti
12_calcolo e verifica standard urbanistici
13_sistema del verde censimento essenze e progetto espianto
13a_sistema del verde progetto
13b_posteggi attivi e schema permeabilità
13c_progetto arredo urbano, illuminazione, dettagli
14_progetto fabbricati B e B1
14a_progetto fabbricati B e B1
14b_progetto fabbricati C e C1
14c_progetto fabbricati C e C1
15_progetto fabbricato A
15a_progetto fabbricato D
16_progetto fabbricato E e E1
16a_progetto fabbricato E e E1
17_ aree pubbliche
18_schemi utenze urbanizzazioni
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DI PIANO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
RELAZIONE GEOLOGICA ED IDRAULICA
OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ANALISI DEI COSTI

Art. 7 – Comparti edificatori.

1. In ottemperanza alle prescrizioni relative alle massime realizzabilità volumetriche imposte dalla specifica scheda di attuazione del R.U., il progetto di lottizzazione propone una suddivisione dell'area di trasformazione in comparti edificatori ex art. 23 L. 1150/1942.
2. I comparti edificatori proposti sono:
Comparto 0: composto dalle opere di urbanizzazione primaria necessarie per assicurare l'agibilità degli edifici da costruirsi nei Lotti 1 e 2;
Lotto 1: identificato come la porzione di terreno ad ovest dell'area da lottizzare, con superficie fondiaria di 8090mq, è composto da:
_EDIFICIO A avente un volume (V) di mc 3.850 massimi (si rimanda agli specifici elaborati);
_EDIFICIO B/B1 avente un volume (V) complessivo di mc 5.301 massimi, di cui 1451 adibiti ad edilizia convenzionata (si rimanda agli specifici elaborati);
_EDIFICIO C/C1 avente un volume (V) complessivo di mc 5.301 massimi, di cui 3000 adibiti a servizi. Della restante volumetria di 2301 mc adibita e residenziale, 1451 sono dedicati ad edilizia convenzionata (si rimanda agli specifici elaborati);

Lotto 2: identificato come la porzione di terreno ad est dell'area da lottizzare, con superficie fondiaria di 4833 mq e da eseguire in un secondo stralcio, è composto da:

_EDIFICIO D avente un volume (V) di mc 3.850 massimi (si rimanda agli specifici elaborati);

_EDIFICIO E/E1 avente un volume (V) di mc 7.437 massimi, di cui mc 1.972 per attività commerciali

Ogni attività commerciale non dovrà avere una superficie di vendita inferiore al 70% della superficie totale dei locali (vedi gli specifici elaborati).

Si precisa che le indicazioni dimensionali degli appartamenti all'interno degli edifici, pur rispettando tutti i parametri e le prescrizioni delle vigenti normative, è puramente indicativo per quanto riguarda dimensionamento dei locali e loro distribuzione, si rimanda ad una fase successiva la progettazione puntuale di ogni singolo alloggio per andare incontro alle specifiche richieste di mercato.

3. In sede di prima autorizzazione a lottizzare è vietato, per funzioni private, l'assentimento di un volume (V) complessivo degli edifici realizzabili maggiore di mc 15.050.
4. L'esecuzione del Comparto 0 presuppone l'avvenuta acquisizione, da parte del Comune, di tutte le aree necessarie all'attuazione organica degli strumenti urbanistici.
5. Ulteriori proposte di individuazione di comparti edificatori non costituiscono varianti al progetto di lottizzazione.
6. Ogni edificio all'interno del lotto potrà essere attivato con uno specifico e relativo permesso a costruire.

Titolo III

EDILIZIA CONVENZIONATA

Art. 8 – Definizione.

Per gli effetti delle previsioni contenute nel P.S. e nel R.U. si definisce convenzionata l'edilizia residenziale realizzata da soggetti privati, non riconducibile:

- a. all'edilizia sovvenzionata di esclusiva proprietà pubblica;
- b. all'edilizia agevolata in proprietà e/o a canone calmierato usufruente di finanziamenti pubblici (statali, regionali e/o comunali) sotto forma di contributi in conto capitale oppure di agevolazioni particolari sui finanziamenti;
- c. all'edilizia convenzionata in diritto di superficie o proprietà, realizzata da cooperative edilizie, imprese e/o singoli proprietari all'interno dei programmi di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
- d. all'edilizia residenziale ex art. 1, cc. 258 e 259, L. 244/2007;

a cui si applicano le disposizioni degli artt. 17 e 18 D.P.R. 380/2001 nonché degli artt. 186 e 187 L.R.T. 65/2014.

Art. 9 – Ripartizione, diritti ed obblighi.

1. Gli alloggi di edilizia convenzionata non possono essere in numero inferiore a 12.
2. Gli alloggi devono avere un numero di vani utili non minore di 2 e non maggiore di 4.

TITOLO IV PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Il Piano di Lottizzazione prende come riferimento i seguenti parametri, espressi nella “Scheda Normativa e di indirizzo progettuale Trr 16_1/TRm 13_1”

- _Superficie Territoriale 24844 mq
- _Rapporto di copertura < 50%
- _Indice di Permeabilità del Lotto 35%
- _Volume I stralcio 15050 mc, 3000 mc servizi
- _SUL I stralcio 4300, 860 servizi

La superficie territoriale del progetto di lottizzazione comprende le particelle nn. 55, 332, 344, 1083, 1085, 1086, 1087, 1088, 1152, 1153, 1154, 1155, 1227, 1232, 1234, 1251, 1253, 1255, 1262, 1265, del foglio di mappa catastale n. 87.

Valgono inoltre le prescrizioni relative alle misure di mitigazione e compensazione di cui all'art. 32 commi 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 delle Norme di Attuazione del Rue la fattibilità geologica Classe F – fattibilità condizionata derivante dalla Classe G2 di pericolosità geomorfologica e della Classe S3 di pericolosità sismica. Si applicano l'art.73, comma 4 e art.76, comma 2 delle Norme di Attuazione.

Art. 10 – Parcheggi pubblici

1. La sistemazione delle aree destinate a parcheggi pubblici deve avvenire in coerenza alle previsioni della tavola 12 “*calcolo e verifica standards urbanistici*” allegata. Il posizionamento delle aree a parcheggio pubblico ha valore indicativo, resta immutata la necessità del reperimento delle superfici necessarie.
2. Le aree a parcheggio dovranno essere pavimentate con materiel e finiture che ben si armonizzino con il contesto circostante.
3. I parcheggi dovranno essere realizzati in conformità con le relative vigenti normative

Art. 11 – Aree a verde pubblico e privato

1. La sistemazione delle aree destinate a verde pubblico e privato deve avvenire in conformità alle previsioni delle tavole 13, 13a, 13b, 13c.
2. Il terreno verrà mantenuto prevalentemente a prato naturale, sui percorsi pedonali dovranno essere previsti spazi di sosta. Le panchine, cestini e altro arredo urbano sarà collocato anche all'interno delle aree a verde attrezzato.
3. I percorsi pedonali pubblici dovranno essere realizzati secondo le vigenti normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche

TITOLO V

NORME EDILIZIE PARTICOLARI PER L'EDIFICAZIONE

Art. 12 – Relazione con le norme generali del R.E.

Ferma restando l'applicazione delle norme generali del R.E., le disposizioni del presente Titolo si pongono con esse in un rapporto di *genus a species*, derogandole laddove contrastanti.

Art. 13 – Estetica degli edifici.

1. Al fine di assicurare il decoro edilizio, gli elementi costitutivi dell'edificio ed i materiali da impiegarsi nelle opere di finitura e nelle tinteggiature sono i seguenti:
 - a. Tipo di copertura e manto di protezione: a falde inclinate. La struttura può essere in muratura a muretti, ma anche in legno lamellare, e manto in laterizio e/o metallo. Aggetti principali di gronda da mantenersi entro la sporgenza di ml 1,40 . E' sempre consentita l'installazione di elementi per impianti tecnologici. Sono consentite terrazze in copertura con accesso dal sottotetto.
 - b. Finitura pareti opache a vista esteriore: possono essere utilizzate finiture a pietra (o con materiali tale da ottenere tale effetto) di colori, toni ed effetti eguali, o il più possibile simili, a quelli dei materiali lapidei usati nella costruzione degli edifici del centro storico. E' consentito l'uso dell'intonaco civile con gamme cromatiche sui toni delle terre, anch'esse utilizzate, e/o utilizzabili, nel centro storico. Il progetto di lottizzazione ne offre la campionatura ed indicazione
 - c. Muri di contenimento di terrapieni: le parti a vista devono essere realizzate o rivestite a pietra o con materiali tali da ottenere tale effetto. La sommità deve essere preferibilmente coronata con elementi di protezione.
 - d. Ringhiere e recinzioni: devono essere a disegno in metallo, compreso l'acciaio corten, a semplice disegno geometrico. E' consentito l'utilizzo del vetro.
 - e. Infissi e serramenti esterni: al fine di assicurare il decoro nel tempo è preferibile l'utilizzo di elementi in legno, alluminio e/o acciaio corten sia per gli infissi che per i dispositivi di oscuramento. I toni cromatici degli infissi saranno coerenti con le tinteggiature ed i colori delle facciate.
 - f. Le sistemazioni esterne dei fabbricati non potranno prevedere una radicale trasformazione dei luoghi. Le opere di lastricatura, recinzione e contenimento dovranno essere progettate e concessionate unitamente al manufatto edilizio; queste ultime dovranno essere inoltre armonizzate con lo stile architettonico dell'edificio ed utilizzare materiali similari sia per fattura che per colorazione.
 - g. Ogni edificio dovrà essere dotato di autorimessa interna e/o esterna, ovvero collegata o integrata con il fabbricato: i parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati, a raso o in sottosuolo, all'interno dei singoli lotti edilizi. Le uscite delle autorimesse verso spazi pubblici dovranno essere opportunamente segnalate ed essere localizzate in modo da non disturbare la viabilità carrabile principale.

Art. 14 – Criteri bioclimatici ed ecologici.

Nella progettazione a livello edilizio dovranno essere utilizzati criteri bioclimatici ed ecologici:

In particolar modo si dovrà:

1. adottare accorgimenti per favorire la climatizzazione naturale nei mesi estivi,
2. adottare soluzioni ad elevata inerzia termica per l'involucro edilizio
3. adottare soluzioni per l'isolamento acustico, con particolare riferimento agli infissi esterni, ai divisori orizzontali, ai solai, all'impianto idrico e ascensore.

Nella selezione dei materiali e delle tecnologie edilizie si dovranno privilegiare:

1. materiali isolanti ecologici e non inquinanti
2. materiali naturali, traspiranti, e non emissivi per quanto attiene ad intonaci, tinteggiature, rivestimenti
3. vernici a basso tenore di solventi nocivi

Nella progettazione impiantistica si dovranno adottare i seguenti criteri:

1. utilizzare sistemi evoluti di termoregolazione e contabilizzazione dei consumi
2. prevedere, a livello di edificio o lotto edilizio, sistemi di captazione e recupero delle acque meteoriche per irrigazione e usi condominiali
3. prevedere soluzioni per il risparmio dell'acqua potabile a livello di alloggio, con particolare riferimento a temporizzatori, scarichi a cacciata ridotta ecc.

Art. 15 – Richiamo a regolamenti e leggi.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si fa riferimento ed esplicito richiamo alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia ed in particolare al Regolamento Edilizio ed al Regolamento Urbanistico.