

**STUDIOPROGRAMMA ass.prof.**

Viale Rimembranza, 15 - 50060 PELAGO (FI) - Tel.(Fax) 055/8326276  
e-mail: [studioprogramma.ap@gmail.com](mailto:studioprogramma.ap@gmail.com) -

**COMUNE DI PELAGO - LOCALITA' PATERNO  
VARIANTE AL PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO (PUE)  
AMBITO 5.1 VIA TOGLIATTI VIA DELLO STRADONE-P.R.G. PELAGO**

**PROPRIETA' : EDILCIESSE srl  
VANNINI PAOLO, VANNINI CARLO, ZAMPOLI STEFANIA**

**N.T.A. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- 1)-Inquadramento del PUE nello strumento urbanistico vigente;
- 2)-Caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento;
- 3)-Specificazioni in ordine ai materiali,agli elementi di arredo urbano;
- 4)-Indicazioni di requisiti progettuali finalizzati a garantire l'insediamento;
- 5)-Parametri Urbanistici ed edilizi;

### **1)-Inquadramento del PUE nello strumento urbanistico vigente**

Il piano urbanistico di riferimento è il REGOLAMENTO URBANISTICO DI PELAGO, che prevede per l'area in oggetto una destinazione Residenziale C ai sensi del DM 02.04.68 N° 1444.

Gli atti procedurali ed abilitativi che sono in essere sono i seguenti:

A)-Variante Regolamento Urbanistico approvato dal Comune di Pelago con Deliberazione del Consiglio Comunale n°68 del 26.11.2007

Ambito di trasformazione 5.1 località Paterno via Togliatti,via dello Stradone per la realizzazione di alloggi di edilizia privata.

B)-Progettazione planivolumetrica attuativa :

1)-Pratica Comune di Pelago 0103 /2008 del 26.03.2008

P.U.E approvato con deliberazione C.C n°63 del 20/9/2009

2)-Convenzione stipulata a firma del notaio STEIDL il 15/4/2011,repertorio 60619 raccolta 17.023 registrato Agenzia delle Entrate Firenze in data 27/04/2011 n°9007 serie 1T

3)-Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione:esecuzione del 1° stralcio funzionale ,autorizzato dal Comune di Pelago con Permesso di Costruire n°173 del 28.06.2011

4)-Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione:esecuzione parziale del 2° stralcio funzionale: Pratica n°0128/2012 protocollo 4851 del 23.05.2012 data rilascio 29.06.2012

5)-Realizzazione di edificio plurifamiliare lotto 4

Pratica Comune di Pelago n° 2011/0259 protocollo 10.808 del 10.10.2011 data rilascio 29.06.2012.

## **2)-Caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento;**

Nella tavola n.1 sono rappresentati l'identificazione catastale del luogo al foglio di mappa n.46 .

Nello stralcio del Regolamento Urbanistico si individuano la zona oggetto del PUE e le zone adiacenti in modo da verificare le connessioni con le previsioni relative a tali zone.

Nella tavola n.2 è rappresentato il rilievo altimetrico del terreno in oggetto eseguito con strumento topografico, drone ed attraverso misure dirette.

Tale rilievo mette in evidenza lo sviluppo del terreno dalla quota della strada statale della Consuma fino alla area oggetto di intervento , caratterizzato da uno sviluppo piuttosto regolare ed in notevole pendenza.

Nella tavola n.3 è rappresentata la planimetria con l'ubicazione della infrastrutture tecnologiche esistenti.

Nella tavola n.4 di zonizzazione, è rappresentata la planimetria del progetto del PUE, disegnato nelle curve di livello in scala 1:500 e riporta tutte le condizioni planivolumetriche necessarie per dare un organico assetto alla zona interessata.

Nella tavola n.5 è rappresentata la flessibilità nella ubicazione dei fabbricati in progetto.

Le indicazioni progettuali contengono i seguenti elementi:

- 1) la strada e gli altri spazi riservati alla viabilità ed ai parcheggi con la precisazione delle principali quote di progetto e con l'indicazione degli allineamenti;
- 2) le aree riservate ad impianti pubblici in programma con la precisa delimitazione e destinazione;
- 3) le indicazioni degli edifici esistenti e quelli di progetto.

Il comparto ha una potenzialità edificatoria di mc. 6.010 ed una superficie utile lorda di mq. 1880

I parametri urbanistici sono i seguenti:

- superficie coperta di progetto mq. 1.880 < mq. 1.880
- volume di progetto mc. 6.010 < mc. 6010

Nella tavola n.6 è si trova la determinazione distinta, grafica ed analitica delle aree da destinare a parcheggio pubblico per mq.840,58 per un totale di n°36 posti auto ed a strade, viabilità per mq. 1.768,73

Nella tavola n.7 si trova la determinazione distinta grafica ed analitica della aree da destinare a per verde pubblico attrezzato e secondario (mq 919,54+1819,04)per un totale di mq.2.738,58 e spazi per attrezzatura di quartiere(campo da calcetto) per mq 600,00

Nelle tavole n.9 e 10 sono indicati i profili altimetrici in scala 1:200 dei fabbricati previsti e le quote di progetto nonché l'altezze degli edifici fuoriterra.

Nella tavola n.11- sono rappresentati gli schemi tipologici degli alloggi previsti con la previsione di un numero massimo di 23 unità abitative oltre accessori e pertinenze (cantine , garage, centrale termica ecc).

### **3)-Indicazioni di requisiti progettuali finalizzati a garantire l'insediamento.**

Il progetto prevede la costruzione di n.4 edifici ad uso residenziale che si sviluppino nel seguente modo:

1) Un edificio plurifamiliare (lotto n.1) con tipologia terra-tetto o appartamenti in piano, con due piani fuori terra e piano interrato adibito a garage e cantina e sottotetto non abitabile.

Ha una SUL di mq 725 ed un VOLUME di mc 2.314.

2) Un edificio plurifamiliare (lotti n2 ) ,con due piani fuori terra con scala esterna di collegamento con il primo piano oltre a piano interrato adibito a garage e sottotetto non abitabile.

Ha una SUL di mq.240,00 ed un VOLUME di mc 768,00.

3) Un edificio plurifamiliare (lotto n.3) con tipologia terra-tetto o appartamenti in piano, con due piani fuori terra e piano interrato adibito a garage e cantina e sottotetto non abitabile.

Ha una SUL di mq.285,00 ed un VOLUME di mc 912.

4) Un edificio per edilizia residenziale privata (lotto n.4) con alloggi di varie superfici che si sviluppano su due piani fuori terra ciascuno ,oltre a piano interrato,nel quale sono inseriti i garage ed un piano sottotetto non abitabile.

Ha una SUL di mq 630 ed un VOLUME di mc 2.016,00

#### **4)-Specificazioni in ordine ai materiali,agli elementi di arredo urbano**

Il sistema costruttivo è tradizionale con struttura antisismica in cemento armato o in legno, solai e tetto in laterizio armato o legno,tamponamento delle pareti perimetrali con doppia parete in laterizio termico o legno e materiale coibente, gronde in cemento armato o legno.

Il manto di copertura in elementi in laterizio o cementegola.

Gli infissi potranno essere in legno o profilati in alluminio o p.v.c. con persiane o avvolgibili.

Le pareti esterne saranno intonacate e tinteggiate a colori chiari.

Le aree esterne dovranno essere sistemate a giardino con marciapiedi e rampa di accesso pavimentata in elementi in laterizio o pietra naturale o autobloccanti drenanti in calcestruzzo colorato.

Le opere di contenimento del terreno dovranno essere realizzate con interventi di ingegneria naturalistica; dovrà essere ridotta al minimo la realizzazione di muri in cemento armato dimensionati secondo la normativa antisismica vigente .

Le opere di recinzione tra i lotti privati e lungo gli spazi pubblici dovranno nel loro complesso risultare omogenee ed essere realizzate con rete metallica a maglia sciolta o siepi.

## **5)-Parametri Urbanistici ed edilizi**

### **Il PUE approvato prevede le seguenti potenzialità edificatorie:**

SUPERFICIE TERRITORIALE.....	MQ	18.296,09
SUPERFICIE PER ATTREZZATURE E SPAZI PUBBLICI	MQ	12.714,30
SUPERFICIE FONDIARIA .....	MQ.	5.471,96
S.U.L. RESIDENZIALE .....	MQ.	1.880,00
N.PIANI UTILI .....		MAX 3
EDIFICABILITA':		
ALTEZZA MAX DI OGNI PIANO	mt.	3,20(altezza virtuale)
VOLUME TOTALE.....	mc.	6.010,00

### **La variante al PUE prevede le seguenti potenzialità edificatorie:**

SUPERFICIE TERRITORIALE .....	MQ	18.256,62
SUPERFICIE PER ATTREZZATURE E SPAZI PUBBLICI	MQ	5.347,89
SUPERFICIE FONDIARIA .....	MQ.	12.908,73
S.U.L. RESIDENZIALE .....	MQ.	1.880,00
N.PIANI UTILI .....		3
EDIFICABILITA':		
ALTEZZA MAX DI OGNI PIANO .....	mt.	3,20(altezza virtuale)
ALTEZZA MASSIMA EDIFICI.....	mt	9,40
Due piani oltre seminterrato e sottotetto		
VOLUME TOTALE.....	mc.	6.010,00
PARCHEGGI PRIVATI 1MQ/10MC –UN PARCHEGGIO PER OGNI UNITA' ABITATIVA.		
SUPERFICIE PERMEABILE :25% DELLA SUPERFICIE FONDIARIA		
UNITA' MINIME DI INTERVENTO :N°4 LOTTI		

### **Spazi per attrezzature pubbliche minime di intervento :**

-Superficie minima- Parcheggi pubblici .....		3 mq./ab
-Superficie minima-Verde pubblico primario .....		15mq/ab
-Superficie minima-Verde pubblico secondario .....		30mq/ab
-Calcolo Abitanti virtuali mc. 6010/100= .....		60 abitanti
SPAZI MINIMI PER PARCHEGGI PUBBLICI		= 60 X 3 = MQ.180

SPAZI MINIMI PER VERDE PUBBLICO attrezzato = 60X 15= MQ. 900  
SPAZI MINIMI PER VERDE PUBBLICO secondario. =60X 30= MQ 1800  
TOTALE SPAZI MINIMI DA PREVEDERE..... =MQ.2.880

**Spazi per attrezzature pubbliche di progetto(di variante al PUE approvato):**

1)- SPAZI PARCHEGGI PUBBLICI .....= MQ 840,58 > MQ. 180,00  
POSTI AUTO N°36

2)- SPAZI VERDE PUBBLICO

-VERDE PUBBLICO ATTREZZATO .....=MQ 919,54> MQ 900,00

-VERDE PUBBLICO SECONDARIO.....=MQ 1.819,04>MQ 1.800,00

-TOTALE VERDE PUBBLICO.....=MQ 2.738,58> MQ 2.700,00

**TOTALE SPAZI PUBBLICI PREVISTI .....= MQ 3.579,16 > MQ 2.880,00**

SUPERFICIE COMPLESSIVA DELLE AREE IN PROGETTO PER ATTREZZATURE PUBBLICHE, PARCHEGGI,VIABILITA' :

-VIABILITA' CARRABILE .....=MQ 1.207,03

-VIABILITA' PEDONALE .....=MQ 561,70

-SUP COMPLESSIVA VIABILITA' .....= MQ 1.768,73

SPAZI PARCHEGGI PUBBLICI .....= MQ 840,58

-TOTALE VERDE PUBBLICO.....= MQ 2.738,58

**SUP. COMP. AREE ATTREZZATURE PUBBLICHE .....= MQ 5.347,89**

SUPERFICI PUBBLICHE EXTRA AMBITO.....= MQ 495,58

-UNITA' MINIME DI INTERVENTO N°4

-PARCHEGGI PRIVATI 1MQ/10MC - 1 POSTO AUTO OGNI UNITA'.ABITATIVA.

-SUPERFICIE PERMEABILE > 25% SUPERFICIE FONDIARIA. PER OGNI UNITA' MINIMA DI INTERVENTO.

-NUMERO MASSIMO UNITA' ABITATIVE = N. 23

CAPOSALDO FISSO INAMOVIBILE UBICATO ALL'INFRESSO DELLA VIA NUOVA DI LOTTIZZAZIONE