



studio di progettazione  
architetto giovanni gargani  
info@studioarchitettogargani.it  
borgo sarchiani 116 50026 s.casciano v.p. ☎ 055.8228193 📠 055.8290947

COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA  
PROVINCIA DI FIRENZE

**PIANO ATTUATIVO AREA DI TRAFORMAZIONE "AT-30"  
AI SENSI DELL'ART. 110 COMMA 1 DEL RUC**

**PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI ABITATIVI  
IN SAN CASCIANO V.P. - LA ROMOLA - VIA DEI PINI**

DATA 05.05.2016  
AGG. 06.06.2018 (\*)

SCALA

ALL.TO:  
NTA

**TAV. A\*\***

**OGGETTO:**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*la proprieta':*  
**GHERI Costruzioni S.r.l.**

*il progettista :*  
**Arch. Giovanni Gargani**

(\*) TAVOLA SOSTITUTIVA COME DA PARERE CONFERENZA SERVIZI DEL 06.02.17 E CCP N.171 DEL 28.06.17

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO



***PIANO ATTUATIVO DELL'AREA AT-30 - AI SENSI DELL'ART. 110 COMMA 1 DEL RUC - PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI ABITATIVI IN S. CASCIANO V.P. LOCALITA' LA ROMOLA VIA DEI PINI***

**RICHIEDENTE: GHERI COSTRUZIONI Srl**

**PROGETTISTA: ARCH. GIOVANNI GARGANI**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE\***

*Novembre 2017*

*INDICE*

<b>ART. 1 - FINALITA' E CARATTERISTICHE DEL PIANO</b> .....	3
<b>ART. 2 - LOCALIZZAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE</b> .....	3
<b>ART. 3 - PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONE D'USO</b> .....	4
<b>ART. 4 - EFFICACIA ATTUAZIONE E DURATA DEL PIANO</b> .....	4
<b>ART. 5 VARIANTI</b> .....	5
<b>ART. 6 -TIPOLOGIA CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE EDIFICI</b> .....	5
6.1 ALTEZZE ESTERNE, INTERNE E NUMERO DEI PIANI.....	6
6.2 SALUBRITA' DEI LOCALI, SCANNAFOSSI.....	6
6.3 COPERTURA E AGGETTI DI GRONDA.....	6
6.4 INFISSI .....	7
6.5 BALCONI E TERRAZZE .....	7
6.6 SCALE ESTERNE .....	7
6.7 PARAMENTI ESTERNI.....	7
6.8 RECINZIONI RINGHIERE E CANCELLI .....	8
6.9 MARCIAPIEDI ACCESSI PEDONALI E PIAZZALI.....	8
6.10 AREE A VERDE PRIVATO E CONDOMINIALE.....	8
6.11 SMALTIMENTO LIQUAMI E RECUPERO ACQUA PIOVANA .....	9
6.12 SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	9
<b>ART. 7 - DISTANZE DAI CONFINI E TRA FABBRICATI</b> .....	9
<b>ART. 8- AREE DI SOSTA E PARCHEGGI PRIVATI</b> .....	10
<b>ART. 9 - AREE PUBBLICHE E OPERE DI URBANIZZAZIONE</b> .....	10
<b>ART. 11 - ELABORATI DEL PIANO</b> .....	12

**ART. 1 - FINALITA' E CARATTERISTICHE DEL PIANO**

Le presenti Norme di Attuazione sono relative al Piano Attuativo di iniziativa privata per l'area di trasformazione identificata con la sigla "AT-30" nella scheda dell'allegato 1 del RUC di S.Casciano VP., come modificata con la Variante semplificata al RUC approvata con Delibera CC. n. 40 del 05.11.2015.

Il Piano di cui sopra prevede la realizzazione di edifici con destinazione d'uso residenziale e relativi accessori, la realizzazione di attrezzature a carattere collettivo come richieste nella scheda e l'individuazione delle aree interne al perimetro del Piano da cedere all'Amministrazione Comunale ai fini della dotazione degli standard di cui al DM 1444/68.

**ART. 2 - LOCALIZZAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE**

L'area di cui all'art. 1 è posta nel comune di S.Casciano VP., località la Romola in via dei Pini. Catastalmente fa parte della part.17 Foglio n.1 del NCT.

La superficie territoriale dell'area di cui all'art.1, come individuata nella scheda AT-30 del RUC, misurata graficamente è di mq. 2915 circa-

Nelle Disposizioni Generali e Particolari della scheda si fa obbligo di *"realizzare un verde pubblico attrezzato nella restante porzione dell'area di intervento non interessata dagli edifici privati e dalle loro pertinenze"*.

L'area pubblica di cui al comma precedente costituiscono urbanizzazione primaria come definita dall'art. 65 comma 4 della LR. 65/2014.

Nell'elaborato di Piano *Tav.8 - Planimetria con aree pubbliche e standard urbanistici* – sono individuate le aree di cui al comma precedente e le aree interne al Piano che fanno parte delle dotazioni di verde elementare richieste dalla scheda AT30 e quelle destinate alla urbanizzazione secondaria calcolate in relazione agli abitanti insediati e quindi ai fini degli standard urbanistici e le aree interessate dalla realizzazione degli edifici.

Nel Piano le suddette aree sono classificate:

- A) Aree pubbliche:
- spazio ad uso pubblico attrezzato posto sul limite inferiore del comparto AT30 a stretto contatto con la successiva area;

-area destinata all'urbanizzazione secondaria posta sul limite destro del comparto verde, in adiacenza a area già di proprietà Comunale;

B) Aree private:

- lotti edificabili;
- resedi privati ad uso esclusivo o condominiale;

### **ART. 3 - PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONE D'USO**

Conformemente a quanto previsto nella scheda di trasformazione "AT-30", per il Piano attuativo sono previsti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Destinazione d'uso = Residenziale;
- Superficie utile lorda, SUL = mq. 680 fuori terra;
- Superficie coperta, SC = mq. 340 +/- 30%
- N. 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare i locali interrati;
- Altezza max = mt. 7,5 -

I parametri urbanistici previsti nella scheda AT-30 sono prescrittivi ad esclusione della superficie coperta che può variare in più o in meno del 30%, senza incidere sulla SUL prevista, come indicato nell'art.110 comma 2bis delle NTA della Variante al RUC approvata con Delib. CC. n. 40 del 05.11.2015.

Sono salvi ai fini dell'altezza massima, ( come definito all'art.18 DPGR 64/2013) della S.U.L e dei volumi i maggiori spessori delle pareti o dei solai realizzati ai fini del contenimento dei consumi energetici come previsto dalle norme vigenti in materia. Sono parimenti esclusi dal conteggio della SUL eventuali eccedenze alla proiezione fuori terra rispetto profilo del piano seminterrato fino ad un massimo del 20% dello stesso piano.

### **ART. 4 - EFFICACIA ATTUAZIONE E DURATA DEL PIANO**

Il Piano Attuativo di cui all'art. 1 viene approvato con le procedure previste dall'art. 111 della L.R.65/2014 e reso esecutivo a far data dalla pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avvenuta approvazione del Piano stesso.

L'attuazione del Piano è garantita da Convenzione Urbanistica, da redigere, da

registrare e trascrivere a spese del richiedente, contenente gli obblighi previsti nell'art.115 della L.R. 65/2014.

Nella Convenzione è fissata la durata del Piano che non potrà essere superiore a dieci anni a partire dalla data di pubblicazione sul BURT. del Piano Attuativo..

Il Piano viene attuato tramite la richiesta di Permesso a Costruire di ogni singolo edificio, ai sensi dell'art.134 della L.R. 65/2014, con le modalità e gli adempimenti previsti nel Regolamento Edilizio e nel Regolamento Urbanistico Comunale.

#### **ART. 5 - VARIANTI**

Nel rispetto dei parametri urbanistici complessivi della scheda di trasformazione AT-30 di cui all'art. 3, non costituiscono Variante al Piano le modifiche che hanno per oggetto:

- la collocazione degli edifici all'interno del lotto con lievi variazioni planivolumetriche e tipologiche;
- le modifiche alla sagoma e ai prospetti degli edifici che non alterano le caratteristiche compositive di quanto in questo piano rappresentati;
- l'utilizzo di materiali diversi da quelli elencati nei successivi art. 6 e 9 ma con finiture analoghe e caratteristiche compatibili con la normativa di settore ed i caratteri di zona;
- la diversa articolazione o utilizzo degli spazi pubblici, in accordo con l'Amministrazione Comunale, sempre che non comportino una riduzione complessiva degli standard previsti nel Piano.

#### **ART. 6 - CARATTERISTICHE EDILIZIE E FINITURE DEGLI EDIFICI**

La tipologia prevista è quella di due edifici bifamiliari che si sviluppano con tipologia "duplex" ciascuno su due piani abitativi con accesso esterno tramite scala che dalla strada porta al primo livello abitativo e scala interna autonoma. Il livello seminterrato di ciascun edificio è destinato a garage ed accessori, come indicato al successivo art. 8, ed è accessibile dallo spazio coperto condominiale interrato e coperto da tetto giardino.

I materiali costruttivi degli edifici dovranno essere coerenti con l'assetto morfologico ed il contesto di riferimento mediante l'utilizzo di soluzioni formali, finiture

esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale.

Nel rispetto delle presenti norme e, per quanto non previsto, nel rispetto del REC e della normativa di settore, gli edifici saranno realizzati sulla base dei progetti definitivi allegati alla richiesta del Permesso di Costruire.

#### **6.a -ALTEZZE ESTERNE, INTERNE E NUMERO DEI PIANI**

Nelle tavole grafiche del Piano è indicato il numero dei piani e l'altezza massima esterna dei piani fuori terra. Tali indicazioni sono da considerarsi dei limiti di scheda e non vincolanti l'articolazione dei fabbricati, purché per essi non si oltrepassino i limiti minimi e massimi imposti dalle norme vigenti come previsto dal D.M. 05.07.1975, dalla scheda AT30 e dal R.E.C.-

L'altezza interna dei locali seminterrati e interrati destinati ad accessori, garage delle abitazioni e vani tecnici non potrà essere maggiore di ml. 2,40.

L'altezza esterna dei piani abitabili, come previsto nella scheda di cui all'art. 1, contenuta nel profilo parallelo al terreno naturale non potrà superare ml 7,50 ml.

#### **6.b -SALUBRITA' DEI LOCALI, SCANNAFOSSI**

I locali seminterrati, interrati e le pareti o porzione di pareti contro terra dovranno essere protette da scannafosso areato e ispezionabile di larghezza come indicato nel REC.

Possono fare eccezione alla larghezza di cui al comma precedente, in relazione alla conformazione del terreno, gli scannafossi realizzati sul lato monte la cui larghezza potrà essere superiore a quanto indicato nel REC, in allineamento con le sovrastanti parti strutturali.

#### **6.c - COPERTURA E AGGETTI DI GRONDA**

La copertura degli edifici è prevista con tipologia a falda con andamento a capanna ed aggetto di gronda piano intonacato .

Il manto di copertura sarà realizzato con adozione di tegole toscane invecchiate, le gronde e le calate dei pluviali in rame o materiali cromaticamente analoghi;

- Sulla copertura potranno essere ospitati gli elementi tecnologici, quali pannelli fotovoltaici e/o solari. Ai fini della resa ottimale e nel rispetto dell'impostazione

formale e architettonica dell'edificio. I pannelli fotovoltaici saranno di consistenza tale da garantire il funzionamento delle pompe di calore nel rispetto delle norme sui contenimenti energetici. Le pompe di calore individuali ad inverter provvederanno al riscaldamento-condizionamento ed alla produzione d'acqua calda. Non si prevede per gli appartamenti allacciamento al gas metano e i piani di cottura delle cucine saranno del tipo ad induzione.

Le copertine sovrastanti la sommità del muri del tetto giardino ,scale esterne e delle terrazze saranno in pietra;

#### **6.d - INFISSI**

Gli infissi esterni potranno essere in legno , metallici o in pvc. trattati con verniciatura a corpo ,tutti con colorazione tipo Corten, del tipo a taglio termico e protetti da persiane realizzate con materiali analoghi;

I portoncini di ingresso saranno realizzati in legno con pannellatura esterna con profilature e fughe da verniciare a corpo.

#### **6.e - BALCONI E TERRAZZE**

I balconi in aggetto e le terrazze come rappresentate negli elaborati al Piano, avranno finitura intonacata e potranno essere dotati di parapetti continui o con ringhiere che potranno essere poste anche su muretti con altezza di 40/ 60 cm;

I balconi ed i parapetti saranno intonacati con finitura come le facciate, le cimase sui parapetti in genere saranno in pietra; le protezioni dei balconi saranno costituite da ringhiere in ferro a disegno lineare .

#### **6.f - SCALE ESTERNE**

Non è consentita la realizzazione di scale condominiali esterne al fabbricato che consentano l'accesso al piano superiore degli edifici, queste sia privati che condominiali, dovranno essere realizzate entro il profilo dell'involucro edilizio.

Sono consentite scale esterne, come indicato negli elaborati del Piano, da realizzare in aderenza ai muri del vano di accesso ai garage, seguendo l'andamento del terreno e che consentano l'accesso dalla strada agli ingressi posti al primo livello abitativo .

#### **6.g - PARAMENTI ESTERNI**

Le facciate dovranno essere in parte intonacate con finitura a civile con

coloriture ai silossani in tonalità tipiche della zona e in parte rivestite con elementi in pietra con tonalità tipo "pietra forte" . Anche le pareti del vano di accesso ai garage e i muri di sostegno tipo terrazzamenti potranno essere rivestiti con elementi in pietra con tonalità tipo "pietra forte".

E' consentita la realizzazione di pergolati che dovranno essere addossati agli edifici. I materiali costruttivi potranno essere in legno per esterni trattato al naturale o verniciato con colorazioni compatibili con la facciata degli edifici o materiali analoghi.

#### **6.h - RECINZIONI RINGHIERE E CANCELLI**

Le recinzioni da porre ai confini del lotto o dei resedi assegnati saranno realizzate, ai fini della sicurezza in conformità con il R.E.C, con pali in ferro verniciato ,fissati su sottostante cordolo continuo in cls, con rete metallica a maglia sciolta di colorazione verde di altezza massima ml 1,50 , contornate da piantumazione discontinua di essenze di varie natura.

Le separazioni tra i resedi privati interne al lotto potranno essere realizzate con pali in legno,fissati su sottostante cordolo in cls, rete metallica a maglia sciolta con altezza di circa ml. 1,20 contornata con vegetazione come al punto precedente.

E' consentita l'installazione di ringhiere metalliche poste su muretti, privati o condominiali, per la protezione delle cadute dall'alto, queste potranno avere le caratteristiche in precedenza indicate per i balconi.

I cancelli pedonali e/o carrabili dovranno essere in ferro a disegno lineare con sezione tonda o quadra e verniciati a corpo ancorati a muro, a pilastri in muratura o metallici .

#### **6.i -MARCIAPIEDI ACCESSI PEDONALI E PIAZZALI**

I percorsi pedonali ed i marciapiedi potranno essere pavimentati con elementi in pietra squadrata, cotto tipo toscano o con piastrelle i clinker antigelivo.

#### **6.I - AREE A VERDE PRIVATO E CONDOMINIALE**

Le aree a verde privato e condominiale potranno essere sistemate con prato e con alberature e cespugli di essenze variegata.

Le alberature esistenti, in particolare gli ulivi, in buono stato vegetativo andranno mantenute.

Per l'irrigazione delle aree verdi dovrà essere principalmente utilizzata l'acqua piovana come previsto nel successivo art. 6. punto m.

#### **6.m- SMALTIMENTO LIQUAMI E RECUPERO ACQUA PIOVANA**

Le abitazioni saranno dotate di sistema di smaltimento dei reflui con caratteristiche e dimensionamento conforme alle prescrizioni del REC e del gestore del servizio, come dettagliato nel successivo progetto edilizio.

La rete fognaria delle abitazioni deve essere realizzata con doppia tubazione separata per acque meteoriche e miste (nere e saponose). Le acque nere dei bagni andranno a confluire in una fossa biologica bicamerale; le acque saponose andranno convogliate in pozzetti degrassatori; entrambe le tubazioni andranno a collegarsi ad un pozzetto finale di ispezione posto all'interno del lotto, prima di andare a collegarsi alla fognatura esistente sulla strada.

Le acque piovane saranno raccolte in pozzetti ai piedi di ogni calata e saranno convogliate mediante anello separato alla cisterna di raccolta, dimensionata come previsto nel REC, e riutilizzate a fini irrigui e per il riuso per fini compatibili con l'eventuale realizzazione di rete idraulica duale. Il troppo pieno andrà convogliato alla fognatura comunale presente sulla strada.

#### **6.n -SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Gli edifici, gli spazi e i percorsi condominiali e privati, dovranno essere progettati e rispondenti alle norme per superamento delle barriere architettoniche come dettato dalla L. 13/89 e DM. 236/89 ed al DPGR 41R/2009.

-----  
- Quanto descritto sulle caratteristiche edilizie e di finitura dei previsti edifici, di cui ai vari punti del presente "articolo 6" , deve considerarsi indicativo e non vincolante, inserito sostanzialmente allo scopo di determinare una linea guida di condotta progettuale, le progettazioni potranno distaccarsi da tale percorso sempre ché quanto richiesto sia ritenuto valido dalla Commissione Comunale per il Paesaggio in sede di esame delle singole pratiche edilizie.

<b>ART. 7 - DISTANZE DAI CONFINI E TRA FABBRICATI</b>
---

La distanza degli edifici dalla sede stradale e dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a 5,00 ml.

Sono esclusi dal limite dei ml.5,00 le pareti di contenimento del vano condominiale su cui si colloca l'apertura di accesso ai garage, i muri di sostegno presenti a tergo dell'area destinata a verde pubblico attrezzato, le strutture di accesso pedonale e i vani scale esterne che consentono l'accesso alle abitazioni, sono escluse anche le strutture del piano terreno quali terrazze a terra ampliamenti della zona giorno abitativa.

La distanza minima tra le pareti finestrate degli edifici di progetto e le pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a 10,00 ml.

Per la misurazione delle distanze di cui ai precedenti commi si fa riferimento a quanto previsto dal R.E.C.

Ai fini delle distanze sono fatti salvi i maggiori spessori delle pareti realizzate ai fini del contenimento dei consumi energetici come previsto dalle norme vigenti in materia.

#### **ART. 8- AREE DI SOSTA E PARCHEGGI PRIVATI**

Gli edifici abitativi dovranno essere dotati di spazi per la sosta e/o manovra per i veicoli secondo quanto previsto dalla legge n.122/89, nella misura minima pari ad 1/10 della volumetria abitabile.

Detti spazi dovranno essere ricavati in garage posti al livello seminterrato accessibili dal vano condominiale collegato alla viabilità stradale.

#### **ART. 9 - AREE PUBBLICHE E OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le aree pubbliche indicate nell'art. 2 saranno realizzate con le seguenti caratteristiche e materiali:

- A) Area destinata a verde pubblico attrezzato posta al margine iniziale ed inferiore del comparto in fregio alla Via dei Pini:
- pavimentazione con elementi in autobloccanti filtranti;

- opere di arredo urbano consistenti nella fornitura e posa di n°3 panchine con seduta in legno in analogia a quelle scelte ed installate dall'Amministrazione Comunale;

Per realizzare le opere di collegamento degli edifici del presente Piano, alla viabilità e urbanizzazioni esistenti, sono previste:

**OPERE DI FOGNATURA:**

- realizzazione, limitatamente alla porzione destinata a verde pubblico, di la zanella a due petti, pozzetti e caditoie in ghisa per le acque meteoriche con tubazione in pvc di collegamento al pozzetto più vicino della fognatura pubblica esistente;
- predisposizione per il collegamento degli scarichi fognari degli edifici, con tubazioni separate, meteo e miste, alla fognatura con conduttura mista presente sulla strada;

**ILLUMINAZIONE:**

- realizzazione di illuminazione per l'area pubblica di cui alla precedente lettera A), con lampioni su pali con altezza di 4,0 mt circa, corpi illuminanti a LED ad alta efficienza del tipo cut-off o analoghi in conformità con le tipologie indicate nel R.E.C.

<b>ART. 10 - AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA e VIARIA</b>
---

Nell'ambito dell'area del comparto (AT30) è stata individuata l'area destinata alla urbanizzazione secondaria determinata in relazione agli abitanti insediati e per una superficie di 332,00 mq. inferiore ai minimi richiesti di una porzione pari a mq, 17,56 per i quali sarà prevista la monetizzazione.

Esternamente al Comparto è stata individuata sugli elaborati grafici di progetto, una fascia a valle dell'attuale viabilità privata, ma ricadente nell'ambito della proprietà del lottizzante, capace di soddisfare la previsione da parte del Servizio Lavori Pubblici di un futuro allargamento della sede stradale, fino alle dimensioni del tratto asfaltato, completa di marciapiede sul lato dell'esistente con dimensione di ml.1,50-

**ART. 11 - ELABORATI DEL PIANO**

Costituiscono parte integrante e sostanziale del Piano Attuativo i seguenti elaborati:

- TAV. A\*: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- TAV. B\* : RELAZ. ILLUSTRATIVA, DOCUMENTAZIONE CATASTALE, DICHIARAZIONE INDAGINI ACUSTICHE;
- TAV. C\* : VERIFICA CONFORMITA' PIT/PPR;
- TAV. D\* : VERIFICA SOSTENIBILITA', ALLEGATO D REC;
- TAV. E : VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO;
- TAV. F\* : RELAZIONE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA;
- TAV.1\* - QUADRO CONOSCITIVO GENERALE: P.I.T./PPR; PTCP; P.S. VINCOLI; RUC SCHEDA AT-30; INDIVIDUAZ. CATASTALE; FOTO AEREA;
- TAV.2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Area intervento e dotazioni urbane );
- TAV.2A\* - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA GLI EDIFICI NEL CONTESTO;
- TAV.3 – STATO ATTUALE - RILIEVO PLANIALTIMETRICO
- TAV.4 – STATO ATTUALE – PROFILI TRASVERSALI
- TAV. 5\* – PLANIM. GENERALE DI LOTTIZZAZIONE E FRONTE STRADA;
- TAV. 6\* – PROFILI SU EDIFICI DI PROGETTO ED ADIACENTI;
- TAV. 7\* – TIPOLOGIA EDILIZIA, PIANTE EDIFICI E DATI TECNICI;
- TAV. 8\* – AREA A VERDE PUBBLICO, SEZIONE E PARTICOLARI;
- TAV. 9\*– PLANIMETRIA CON AREE DA CEDERE E STANDARD URBANISTICI;
- TAV. 10\* – FOTOMONTAGGI INTERVENTO;
- SC\* - SCHEMA DI CONVENZIONE –

---

S. Casciano V. P. 20.12.2017 (\*)

(\*) modificata in data 06.06.2018

Il Progettista  
*Arch. Giovanni Gargani*