

COMUNE DI FORTE DEI MARMI

Provincia di Lucca

PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO  
PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO AT1-C

## **NORME DI ATTUAZIONE**

SOGGETTI PROPONENTI: Dazzi Manuela, Dazzi Manrico, Sarti Anna, Sarti Katia, Sarti Riccardo, Sarti Sergio Romano, Bresciani Angelo, Bresciani Luca, Lucarini Antonella, Lucarini Michela, Salis Filippo, Tesconi Nada

PROGETTISTA  
ARCH. ENRICO GHISELLI

Aggiornamento UFFICIO - NOVEMBRE 2015

## Norme Tecniche di Attuazione

### Art. 1

#### Obiettivi e finalità del piano attuativo

1. Il presente piano attuativo attua le previsioni del piano complesso di intervento (PCI) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 14/03/2011, finalizzato alla costruzione di alloggi per soddisfare il fabbisogno abitativo dei residenti e per l'esecuzione di importanti opere pubbliche.

2. In particolare il presente piano attuativo si propone di realizzare la trasformazione dell'Ambito di Trasformazione unitaria "AT1 – Via G.B. Vico, comparto C" nella quale è prevista la costruzione di alloggi per edilizia convenzionata e libera, la realizzazione di aree destinate a verde pubblico, la sistemazione della viabilità pubblica esistente e delle opere per la messa in sicurezza idraulica. In particolare è previsto:

- la sistemazione dell'area interessata dalla trasformazione allo scopo di garantire l'invarianza idraulica, realizzata attraverso la costruzione di una rete di raccolta delle acque superficiali e loro convogliamento nel fosso comunale di Via Balduini e la realizzazione di piccoli specchi acquei, modellati sfruttando l'andamento naturale a del terreno;

- una progettazione degli insediamenti integrati nel nuovo contesto ponendo attenzione alla conservazione dello skyline verso la montagna così come percepibile dalle aree pubbliche;

- la conservazione delle aree verdi tra le diverse zone edificate allo scopo di mantenere la tipicità del sistema insediativo consolidato di Forte dei Marmi;

- la corretta esposizione degli edifici per il raggiungimento di elevati standards di confort abitativo e la loro costruzione secondo le norme per l'edilizia sostenibile;

- la realizzazione di un'area a verde per incrementare la dotazione di verde pubblico urbano e la costruzione di un percorso ciclo-pedonale e di una fascia alberata lungo la Via Vico.

3. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme di attuazione si applicano le disposizioni contenute nel PCI approvato con la sopra citata deliberazione C.C. n. 18/2011 e quelle del Regolamento Urbanistico Comunale.

### Art. 2

#### Elaborati del Piano attuativo

1. Il Piano attuativo si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa

- Relazione Valutazione degli Effetti Ambientali

- Elaborati del quadro conoscitivo (QC)

- Tav. 1 - CTR Regione Toscana;

- Tav. 2 - Stralcio del F 9 del catasto;

- Tav. 3 - Vegetazione, reti tecnologiche, quote altimetriche;

- Tav. 4 - Rete idrica superficiale;

- Tav. 5 - Sezione del terreno e rilievo edificio esistente;

- Elaborati del quadro progettuale (QP):

- Tav. 1 - Zona dell'ambito di intervento AT1-C

- Tav. 2 - Elenco delle proprietà catastali comprese nell'ambito AT1-C

- Tav. 3 - Zonizzazione urbanistica

- Tav. 4 - Aree pubbliche o di uso pubblico e aree per l'edificazione residenziale;

- Tav. 5 - Tipologia delle aree pubbliche e/o di uso pubblico e delle aree abitative;

- Tav. 6 - Schema assetto edilizio e morfologico e sistemazione del verde;

- Tav. 7 - Abitazione tipo ordinario - Schema edificio tipologia a villa;
- Tav. 7a - Abitazione Art. 7 Nta – edilizia convenzionata – Schema tipo edificio tipologia a schiera;
- Tav. 8 - Opere di Urbanizzazione – Strade, parcheggio e ciclopedonale;
- Tav. 8a - Opere di Urbanizzazione – Sezioni stradali;
- Tav. 9 - Opere di Urbanizzazione – Impianto illuminazione pubblica;
- Tav. 10 - Opere di Urbanizzazione – Linea Enel e cabina Enel;
- Tav. 11 - Opere di Urbanizzazione – Acquedotto pubblico;
- Tav. 11a - Opere di Urbanizzazione – Acquedotto pubblico – Collegamento della AT1-C alla rete pubblica di Via S. Elme;
- Tav. 12 - Opere di Urbanizzazione – Rete telefonica;
- Tav. 13 - Opere di Urbanizzazione – Rete del gas;
- Tav. 14 - Opere di Urbanizzazione – Sistemazione rete raccolta acque bianche;
- Tav. 14a - Opere di Urbanizzazione – Particolari costruttivi rete acque bianche e sezioni;
- Tav. 14b - Opere di Urbanizzazione – Particolare stradale, scatolare e caditoia;
- Tav. 15 - Opere di Urbanizzazione – Rete fognatura nera;
- Tav. 15a - Opere di Urbanizzazione -
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Schema di convenzione;
- Le indagini geologiche di fattibilità del PPE;
- Studio geologico e idraulico.
- Frazionamento catastale

2. La Tavola n° 6, 7 e 7a costituiscono orientamento per la progettazione edilizia, di dettaglio e guida la gestione del Piano attuativo nella fase della sua attuazione. Le Tavole n° 1, 2, 3, 4, 5 sono vincolanti. In sede di esecuzione delle opere le eventuali modeste rettifiche ai perimetri delle aree pubbliche e/o d'uso pubblico, fermo restando la quantità minima delle aree di cessione gratuita al Comune pari a mq. 11.229, sono consentite purché contenute in una oscillazione compresa tra zero e +5%.

### Art. 3

#### Zonizzazione urbanistica

1. La Tavola n. 3 del QP suddivide l'area del Piano attuativo in zone, per le quali si applicano le seguenti discipline:

- a) viabilità pubblica (comprensiva dei marciapiedi) è pari a circa mq. 3.511. Si applica l'Art. 14, sottozona F7, delle Nta del RU, "strade interne a solo servizio locale e/o a fondo cieco" e "marciapiedi";
- b) verde pubblico. L'area destinata a verde pubblico, di circa mq. 6.375, dovrà prevedere una sistemazione ambientale, attraverso il rimodellamento del terreno e la messa in dimora di specie arboree autoctone indicate dall'art.18 del RU vigente, e saranno sottoposte preliminarmente all'approvazione degli uffici comunali competenti compatibilmente con i vincoli posti dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto);
- c) parcheggio pubblico di circa mq. 416 dovrà essere realizzato con materiale che garantisca la superficie filtrante del terreno ed essere dotato di adeguata illuminazione;
- d) percorso ciclabile di circa mq. 241, previsto lungo la Via Vico, sarà realizzato secondo quanto previsto all'Art. 14, sottozona F7, delle Nta del RU;
- e) fascia verde alberato di circa mq. 418 lungo la Via Vico sarà realizzata attraverso la piantumazione di alberi di alto fusto tra le specie sopra indicate;
- f) - zona "d". Comprende l'edificio esistente da demolire e ricostruire all'interno della "zona per abitazioni ordinarie" di cui al successivo Art. 5, comma 2, lettera a);
- g) aree per abitazioni ordinarie di circa mq. 5.166 per la quale si applicano le disposizioni

di cui al successivo Art. 5, comma 2, lettera a;

h) aree per alloggi convenzionati ai sensi dell'Art. 7 NTA del PCI di circa mq. 8.370 comprensiva delle aree fondiarie edificabili (mq. 6.585 ca ), della viabilità di accesso privata e degli spazi verdi comuni (mq. 1785 ca ) per la quale si applicano le disposizioni di cui al successivo Art. 5, comma 2, lettera b).

#### Art. 4

##### Perequazione urbanistica

1. L'area interessata dall'Ambito di Trasformazione unitaria progetto "Comparto AT1-C" misura circa mq. 24.627. Ai sensi del PCI approvato con Deliberazione del C.C. n. 18 del 14/03/2001, il Comparto è soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica. Pertanto i proprietari degli immobili ricompresi all'interno del piano particolareggiato, ripartiscono i diritti edificatori in modo direttamente proporzionale alla superficie territoriale di proprietà. Lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato alle cessioni di aree pubbliche e/o per uso pubblico e ai costi che dovranno essere sostenuti per la realizzazione delle opere pubbliche (sistemazioni del verde pubblico, viabilità, illuminazione pubblica, parcheggi, ecc.).

2. Nella Tavola n. 4 del QP è indicata l'area di cessione compensativa pari a complessivi mq. 11.229. Si tratta delle aree per standards urbanistici e della viabilità pubblica che i soggetti attuatori devono trasferire gratuitamente al Comune. La superficie delle aree di cessione compensativa gratuita è comprensiva della quota degli standards pubblici ai sensi del DM 1444/68 e s.m. generati dagli interventi previsti dal presente Piano Attuativo e dalle previsioni di standards minimi previsti dal PCI per il comparto AT1-C.

2. La superficie delle aree di cessione gratuita al Comune e la tipologia di standard urbanistico sono indicate nella Tav. 5 del Q.P.; esse sono:

- parcheggio pubblico: mq. 416;
- verde pubblico: mq. 6.375;
- viabilità pubblica (comprende gli allargamenti stradali, i marciapiedi e il canale): mq. 3.779;
- pista ciclopedonale con adiacente area verde alberata su Via Vico: mq. 659.

#### Art. 5

##### Disciplina della zona residenziale privata

1. Il PCI individua due distinte zone edificabili, destinate alla costruzione di abitazioni di tipo ordinario e alloggi di tipo convenzionato ai sensi dell'Art. 7 delle Nta del PCI.

2. I parametri urbanistici ed edilizi e le sistemazioni ambientali previste all'interno di ciascuna zona residenziale sono le seguenti:

a) area per la costruzione di abitazioni ordinarie

- Superficie fondiaria Mq. 5166;
- Sul max edificabile = mq. 681 di nuova costruzione oltre a mq. 130 di Sul derivante dagli interventi di recupero edilizio (demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente individuato nella Tav. 3 del Q.P. con la lettera "d") nel caso di classe energetica globale B, ovvero mq. 100 di Sul nel caso di classe energetica globale C);
- Tipologia architettonica: Villa monofamiliare come descritta nella Tav. 7 del Q.P. che costituisce orientamento per la progettazione edilizia di dettaglio;
- gli edifici dovranno garantire i requisiti di confort ambientale (qualità dell'aria, ventilazione, illuminazione, soleggiamento e confort acustico);
- gli edifici dovranno prevedere appositi depositi interrati per il recupero delle acque piovane da utilizzare per scopo irriguo;

- le nuove costruzioni dovranno essere realizzate secondo le prescrizioni qualitative indicate nella disciplina del PCI in ordine all'edilizia sostenibile in classe energetica minima globale B; essere realizzati con materiali che rispettano la tipicità del luogo: con coloriture scelte tra la gamma di quelle prevalenti nella zona oggetto d'intervento ed in tono con l'ambiente, da concordare preventivamente in sede di progettazione;
  - N. max di abitazioni = 4 (di cui una dal recupero del fabbricato esistente individuato nella Tav. 3 del Q.P. con la lettera "d");
  - Lotto minimo edificabile = mq. 1.200;
  - prescrizioni e altezze come previsto al punto 4 delle "prescrizioni quantitative" delle Norme del PCI;
  - ai fini della sicurezza idraulica la quota dell'estradosso del piano terra dei nuovi fabbricati dovrà essere posta a cm 40 dalla quota del piano di campagna sistemato;
  - destinazione d'uso: residenziale;
  - standards per parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc. di *Volume di edificio*;
  - la sistemazione ambientale del lotto deve essere fatta ai sensi dell'Art. 18 del Regolamento Urbanistico;
- b) area per la costruzione di abitazioni convenzionate
- Superficie fondiaria Mq. 6.585;
  - Sul max edificabile = mq. 2.280;
  - Tipologia architettonica: Schiera come descritto nella Tav. 7 del Q.P. che costituisce orientamento per la progettazione edilizia di dettaglio;
  - gli edifici dovranno garantire i requisiti di confort ambientale (qualità dell'aria, ventilazione, illuminazione, soleggiamento e confort acustico);
  - gli edifici dovranno prevedere appositi depositi interrati per il recupero delle acque piovane da utilizzare per scopo irriguo;
  - le nuove costruzioni dovranno essere realizzate secondo le prescrizioni qualitative indicate nella disciplina del PCI in ordine all'edilizia sostenibile in classe energetica minima globale B; essere realizzati con materiali che rispettano la tipicità del luogo: con coloriture scelte tra la gamma di quelle prevalenti nella zona oggetto d'intervento ed in tono con l'ambiente, da concordare preventivamente in sede di progettazione;
  - N. max di abitazioni = 19. Non sono consentiti alloggi di superficie utile lorda superiore ai 120 mq;
  - Lotto minimo edificabile = mq. 900;
  - prescrizioni e altezze come previsto al punto 4 delle "prescrizioni quantitative" delle Norme del PCI;
  - ai fini della sicurezza idraulica la quota dell'estradosso del piano terra dei nuovi fabbricati dovrà essere posta a cm 40 dalla quota del piano di campagna sistemato;
  - destinazione d'uso: residenziale;
  - standards per parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc. di *Volume di edificio*;
  - la sistemazione ambientale del lotto deve essere fatta ai sensi dell'Art. 18 del Regolamento Urbanistico;

## Art. 6

### Realizzazione delle opere di urbanizzazione

1. Il soggetto attuatore si dovrà obbligare nei confronti del Comune alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano attuativo contestualmente alla costruzione degli interventi edilizi privati, secondo le procedure e modalità previste dalla vigente legislazione in materia e dalla convenzione urbanistica stipulata.

2. Le opere pubbliche dovranno essere costruite attraverso l'utilizzo di materiali e tecnologie da costruzione che rispondano a requisiti di salubrità ed eco-compatibilità. Dovrà inoltre essere prodotto uno specifico elaborato e la dichiarazione di conformità degli

spazi pubblici alla normativa relativa alle barriere architettoniche.

3. All'interno dell'area del Piano attuativo l'ubicazione, le caratteristiche dimensionali e costruttive delle cabine degli impianti di distribuzione delle reti tecnologiche saranno realizzate secondo le indicazioni fornite dalla società fornitrici dei relativi servizi.

4. In sede di esecuzione delle opere pubbliche dovrà essere previsto l'inserimento di una o più isole ecologiche per la raccolta dei rifiuti in forma differenziata, disposta sulla nuova viabilità o in luogo da concordare con l'ufficio Ambiente del Comune.

#### Art. 7 Fasi di attuazione

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, sarà presentato al Comune unitamente o prima di quello delle opere di interesse privato.

2. Il proprietari/proponenti prima del rilascio dei titoli, a seguito di stipula della convenzione urbanistica, cedono e trasferiscono gratuitamente al Comune di Forte dei Marmi le aree pubbliche.

3. Il Comune provvederà ad approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione prima del rilascio del/i titolo/i abilitativo/i relativo/i all'edificio residenziale.

4. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nei medesimi termini fissati nel/i permesso/i di costruire relativo/i alla realizzazione delle opere di interesse privato.

5. Il rilascio dei titoli autorizzativi è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o dell'impegno a procedere all'attuazione delle medesime con autonomo titolo autorizzativo (permesso di costruire). Le stesse dovranno essere realizzate almeno al 50% di quelle previste in progetto ed il proponente dovrà ottenere il loro collaudo parziale prima dell' inizio dei lavori di costruzione degli edifici da realizzare sull'area di cui trattasi.

#### Art. 8

##### Prescrizioni della Conferenza dei Servizi.

L'intervento è sottoposto alla verifica delle seguenti condizioni espresse nelle sedute della Conferenza dei Servizi svoltesi in data 03/02/2013,15/11/2013 e 14/11/2014:

- per quanto riguarda la fognatura nera: nella progettazione esecutiva vengano disposti i tronchetti e pozzetti di allaccio in corrispondenza delle utenze presenti e previste e di conseguenza non verrà richiesto alcun onere per gli allacci l'attivazione degli allacciamenti alla fognatura potrà avvenire solo dopo la realizzazione della terza vasca del depuratore di via Olmi-Seravezza;
- per quanto riguarda l'acquedotto:il Consorzio 1 Toscana Nord fa presente che per l'attraversamento del corso d'acqua di loro competenza dovrà preventivamente (prima dell'inizio dei lavori) essere rilasciata autorizzazione. La soluzione progettuale dovrà essere concordata con GAIA SpA; ed inoltre che l'opera relativa alla condotta da Via Vico a via Balduini e la condotta presente in Via Balduini fino all'incrocio con Via Sant'Elme dovrà essere realizzata secondo le condizioni date dall'ente gestore, precisando che l'agibilità degli immobili potrà essere rilasciata solo a seguito di collaudo e presa in carico di dette opere da parte di GAIA

- per quanto riguarda ENEL: si precisa che le opere su strada privata dovranno essere eseguite a totale carico della proprietà e che la cabina ENEL dovrà essere realizzata a cure e spese del richiedente e su area ceduta alla società;
- per quanto riguarda RFI: che si provveda all'innalzamento dei conduttori della campata 64-66 con oneri a carico del richiedente;
- per la viabilità privata dovrà essere costituita servitù di passo per gli enti gestori di servizio;
- per quanto riguarda il Settore Tecnico relativamente alla fognatura bianca, si riserva di verificare la possibilità di allaccio della viabilità privata;
- Dovrà essere istituita la servitù di sottoservizio e di passo carrabile a favore del comparto AT1-D;

Inoltre la Conferenza dei Servizi, indetta ai sensi dell'art.38 co. 2 del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, svoltasi in data 27/07/2015 esprime i seguenti suggerimenti:

di conservare il più possibile gli elementi caratteristici e testimoniali del tessuto agricolo preesistente, integrandoli nel progetto: o facendo coincidere le aree umide con le scoline esistenti e riproponendo la vegetazione ripariale attualmente presente in loco o conservando, per quanto possibile, le alberature esistenti integrandole con quelle di progetto.