

Area posta in Forte dei Marmi -----Via Emilia Via Dalla Piccola

Piano Urbanistico Attuativo (artt. 69 e 70 L.R. 1/2005) con riferimento al Comparto Urbanistico "AT2-A, Via Emilia-Via Dalla Piccola (Caserma dei Carabinieri)" inserito nell'Ambito di Trasformazione Urbana "AT2-Via Provinciale", urbanisticamente disciplinato dal "Piano Complesso di Intervento" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 18 del 14-03-2011, con le procedure di cui all'art. 17 della L.R.T. n° 1/2005 e la relativa pubblicazione sul BURT n° 17 del 27-04-2011.-

Proprietà Sigg.ri

GALEOTTI GIUSEPPE

c.f. GLT GPP 37C21 G628X

ANGELINI PIERLUIGI

c.f. NGL PLG 40H21 G702H

FOFFA ALFREDO

c.f. FFF LRD 40S16 I622Q,

FOFFA LAURA,

c.f. FFF LRA 45L51 I622Z

FOFFA ELISA

c.f. FFF LSE 47S55 I622E

IACOPI RENZA MARIA GILDA

c.f. CPI RZM 48R60 I622X

COSTA VERSILIA

c.f. CST VSL 16T62 I622M

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Progettista:

Dott. Arch. Marco Bernacca

Viale G. Matteotti n° 15 Forte dei Marmi

c.f. BRN MRC 64M09 L833B

CAPO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 Ambito di applicazione

1. Le presenti norme disciplinano le modalità attuative degli interventi del Piano Urbanistico Attuativo (artt. 69 e 70 L.R. 1/2005) con riferimento al Comparto Urbanistico "AT2-A, Via Emilia-Via Dalla Piccola (Caserma dei Carabinieri)" inserito nell'Ambito di Trasformazione Urbana "AT2-Via Provinciale", urbanisticamente disciplinato dal "Piano Complesso di Intervento" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 18 del 14-03-2011, con le procedure di cui all'art. 17 della L.R.T. n° 1/2005 e la relativa pubblicazione sul BURT n° 17 del 27-04-2011.- Comparto con i seguenti dati conoscitivi (Fonte Catasto Terreni del Comune di Forte dei Marmi):

- Superficie territoriale.....mq.	14.950,00
- Superfici coperte esistenti..... mq.	0,00
- Volumetria insediata dagli edifici esistenti..... mc.	0,00
- Utilizzazione attuale.....	Aree incolte o utilizzate per scopi orto-vivaistici

2. L'area sottoposta alle presenti norme è evidenziata nella planimetria generale di cui alla tav. 1 dello stato attuale (Indicazioni delle proprietà e dati conoscitivi del comparto).-

Questa area appartiene oggi ai seguenti Sigg.ri che promuovono il presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata:

- GALEOTTI GIUSEPPE, nato a Pietrasanta il 21/03/1937, c.f. GLT GPP 37C21 G628X, residente in Forte dei Marmi, Via dell'Acqua n° 136/C, nello specifico proprietario delle seguenti aree:

In Comune di Forte dei Marmi, Via Emilia interno e Via Dalla Piccola, due separati appezzamenti di terreno, il primo e minore dei quali,- di forma trapezoidale, incolto e scarsamente alberato, della superficie catastale di mq. 1.360, accessibile dal vione sociale della larghezza costante di ml. 3,00 tratto in derivazione dalla Via Emilia e tracciato a cavallo del comune confine tra il lotto in questione, beni Iacopi - Costa e beni Panciroli - Soncini,- è censito nel Catasto Terreni dello stesso Comune, giusto conto, **nel foglio 7 con la particella 420**, sem. arb. 2ª cl., superficie catastale di mq. 1360 e redditi di €. 8,08 il Dominicale e di €. 4,21 l'Agrario;- cui confinano: In senso orario, beni Iacopi - Costa, beni Rovelli Giorgio, beni Angelini Pierluigi ed area assegnata alla Cooperativa Edilizia "Acli Don Milani s.r.l.", s. s. a. od a. c.- Il secondo dei due, di maggiore dimensione,- di forma irregolare esagonale, della superficie catastale di mq. 4.410, direttamente attestato sulla Via Dalla Piccola, presentemente utilizzato quale vivaio di piante e deposito orto-vivaistico, apparentemente gravato lungo una parte del suo lato a Nord-Ovest (verso Massa) di servitù di passaggio per uso agricolo a favore della contermina area in proprietà ai Sigg.ri Foffa (eredi della defunta Sig.ra Carducci Irlanda ved. Foffa),- è censito nel Catasto Terreni dello stesso Comune, giusto conto, **nel foglio 7 con le particelle 164 e 165**, orto ir. fi., superficie catastale di mq. 4.410 e redditi di €. 227,75 il Dominicale ed €. 113,88 l'Agrario (complessivi);- cui confinano: In senso orario, beni Angelini, beni Foffa (eredi della Sig.ra Carducci Irlanda), beni Pietrasanta A. Maria e beni Pardini A., s. s. a. od a. c.- Entrambe le aree, della complessiva superficie catastale di mq. 5.770,- sono pervenute all'attuale proprietario per acquisto effettuato dalla Sig.ra Spirito Luigia coniugata Farina con atto rogato dal Dott. E. Castagni, Notaio in Pietrasanta, il 29/07/1959, rep. 4.037/2.324, registrato a Pietrasanta il 18/08/1959, al vol. 137, n° 143 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Pisa l'08/08/1959, vol. 4623 e n° 3787.-

- ANGELINI PIERLUIGI, nato a Pisa il 21/06/1940, c.f. NGL PLG 40H21 G702H, residente in Forte dei Marmi, Via Bruno Toni n° 10, nello specifico proprietario della seguente area:

In Comune di Forte dei Marmi, Via Dalla Piccola, appezzamento di terreno di forma esagonale irregolare, presentemente utilizzato quale vivaio di piante e deposito orto-vivaistico, della superficie catastale di mq. 4.910, censito nel Catasto Terreni dello stesso comune, giusto conto, **nel foglio 7 con la particella 157**, frutteto 1ª cl., superficie catastale di mq. 4.910 e redditi di €. 115,38 il Dominicale ed €. 50,72 l'Agrario,- cui confinano: In senso orario, area assegnata alla Cooperativa Edilizia "Acli Don Milani s.r.l.", beni Galeotti Giuseppe, beni Foffa (eredi della Sig.ra Carducci Irlanda ved. Foffa) su due lati, ancora beni Galeotti Giuseppe e Via Dalla Piccola.- Tale area è pervenuta all'attuale proprietario per successione legittima della propria madre, Sig.ra Giannotti Brigida ved. Angelini, deceduta in Seravezza il 04/01/1982,- denuncia in data 03/07/1982 classificata presso l'Ufficio del Registro di Viareggio al n° 15, vol. 399 ed ivi registrata lo stesso giorno al n° 245/II mod. I, vol. 180 ed in conseguenza della rinuncia all'eredità da parte del proprio padre Sig. Angelini Lorenzo con dichiarazione ricevuta dal Cancelliere della Pretura di Pietrasanta il 30/01/1982, registrata a Viareggio il 01/02/1982 al n° 98, atti giudiziari,- successione trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Pisa il 06/01/1983 al n° 184 reg. part.-

- FOFFA ALFREDO, nato a Seravezza il 16/11/1940, c.f. FFF LRD 40S16 I622Q, ivi residente in Via Mordure int. n° 357/F:-

- FOFFA LAURA, nata a Seravezza l'11/07/1945, c.f. FFF LRA 45L51 I622Z, ivi residente in Via Mordure int. n° 357/G:-

- FOFFA ELISA, nata a Seravezza il 15/11/1947, c.f. FFF LSE 47S55 I622E, ivi residente in Via Mordure int. n° 357/E (interno 1):-

(quali eredi della sig.ra Carducci Irlanda, deceduta in Seravezza il 22/05/2011).

nello specifico proprietari per 1/3 cadauno della seguente area:

In Comune di Forte dei Marmi, Via Dalla Piccola interno, appezzamento di terreno di forma quadrangolare irregolare, presentemente utilizzato come vivaio di piante e deposito orto-vivaistico, della superficie catastale di mq. 2.410, accessibile dal passaggio ad uso agricolo attraverso la contigua proprietà del Sig. Galeotti Giuseppe (foglio 7, particella 164), censito nel Catasto Terreni dello stesso comune, giusto conto, nel **foglio 7 con la particella 163**, frutteto di 1ª cl., superficie catastale di mq. 2.410 e redditi € 56,63 il Dominicale ed € 24,89 l'Agrario;- cui confinano: In senso orario, beni Angelini Pierluigi da due lati, beni Galeotti Giuseppe, beni Pietrasanta A. Maria, beni Lieto Alberto e beni Rovelli Giorgio, s. s. a. od a. c.- Tale area è pervenuta agli attuali proprietari per successione legittima della loro madre Sig.ra Carducci Irlanda deceduta in Seravezza il 22/05/2011, denuncia in data 20/07/2011 classificata presso l'Agenzia delle Entrate di Pietrasanta – Ufficio del Registro – al n° 448, vol. n° 9990-2011, da trascrivere nei termini.-

- IACOPI RENZA MARIA GILDA, nata a Seravezza il 20/10/1948, c.f. CPI RZM 48R60 I622X:-

- COSTA VERSILIA ved. Iacopi, nata a Seravezza il 22/12/1916, c.f. CST VSL 16T62 I622M (usufruttuaria parziale), entrambe ivi residenti in Via Angelini n° 489, proprietarie della seguente area:

In Comune di Forte dei Marmi, Via Emilia, appezzamento di terreno di forma trapezoidale, incolto e scarsamente alberato, della superficie catastale di mq. 1.860,- interessato marginalmente lungo il suo lato a Nord-Ovest dal vione sociale della larghezza costante di ml. 3,00, tratto in derivazione dalla Via Emilia e tracciato a cavallo del comune confine tra il lotto in questione, beni Galeotti Giuseppe e beni Penciroli - Soncini,- censito nel Catasto Terreni dello stesso Comune, giusto conto, **nel foglio 7 con la particella 160**, prato arborato 1ª cl., superficie catastale di mq. 1.860 e redditi di € 8,65 il dominicale ed € 5,76 l'Agrario; cui confinano: In senso orario, beni Penciroli - Soncini, la Via Emilia, beni Viti Ilaria e beni Galeotti Giuseppe, s. s. a. od a. c.- L'area è pervenuta alle attuali proprietarie, per quanto attiene all'usufrutto uxorio spettante alla Sig.ra Costa Versilia, per successione del coniuge Iacopi Lorenzo deceduto in Seravezza il 03/03/1966, denuncia in data 24/06/1966 ed annotata presso l'Ufficio del Registro di Pietrasanta al n° 29, vol. 252 e, per quanto riguarda i diritti spettanti alla Sig.ra Iacopi Renza Maria Gilda, in forza della stessa successione ed a seguito della stipula dell'atto di divisione rogato dal Dott. Dario Dalle Luche, Notaio in Montignoso il 03/08/1985, rep. 28.573/7.773, registrato a Massa il 21/08/1985 al n° 001151 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Pisa il 26/08/1985 al n° 5798 di formalità.-

Art. 2 Obiettivi

Il Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata rientra chiaramente negli obiettivi strategici e di sviluppo del Comune di Forte dei Marmi.- Le previsioni urbanistiche portate oggi dal Piano Complesso d'Intervento,- sono finalizzate alla realizzazione di una importante opera pubblica: La nuova Caserma dei Carabinieri (ritenuta necessaria dall'Amministrazione vigente in quanto quella attuale risulta insufficiente a contenere il numero di effettivi indispensabili a svolgere l'attività di istituto che si dovrebbe svolgere nel Comune, in particolar modo nel periodo estivo quando le presenze si triplicano o si quadruplicano e raggiungono il loro più alto numero),- ed alla contestuale riqualificazione urbana di alcune aree poste tra la Via Emilia e la Via Dalla Piccola;-

Art. 3 Elementi costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo

1. Sono elementi costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), oltre alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, gli elaborati grafici e le relazioni sotto elencati:

- Relazione tecnica generale

- Tavole relative allo stato attuale:

tav.1 : Indicazioni delle proprietà e dati conoscitivi del Comparto

tav.2 : Indicazione delle proprietà e descrizione dello stato di fatto

- Tavole relative allo stato di progetto:

tav.3: Progetto planivolumetrico – Planimetria generale d'insieme

tav.4: Conteggi verifiche indici ed individuazione delle UMI (unità minime d'intervento)

tav.5: Opere di urbanizzazione (infrastrutture) – Rete di distribuzione energia elettrica

tav.6: Opere di urbanizzazione (infrastrutture) – Fognatura nera e rete di adduzione idrica

- tav.7:** Opere di urbanizzazione (infrastrutture) – Rete di adduzione del gas
tav.8: Opere di urbanizzazione (infrastrutture) – Impianto di pubblica illuminazione e fognatura bianca
tav.9: Opere di urbanizzazione (infrastrutture) – Rete telefonica
tav.10: Opere di urbanizzazione (infrastrutture) – Rete viaria

- **Computo metrico estimativo a definizione dei costi delle opere d'urbanizzazione di iniziativa privata**
- **Elenco prezzi delle varie opere d'urbanizzazione di iniziativa privata**
- **Analisi dei prezzi delle varie opere d'urbanizzazione di iniziativa privata**
- **Relazione geologica**
- **Valutazione degli effetti ambientali (con riferimento ai disposti di cui all'Allegato 1 della L.R. n° 12-02-2010 n° 10)**
- **Schema della Convenzione**

2. Nell'attuazione degli interventi sono consentite tutte quelle varianti che, senza alterare l'impostazione generale del Piano Urbanistico Attuativo, siano ritenute necessarie dato che le previsioni progettuali presentate hanno valore indicativo e non prescrittivo.-

Art. 4 Rinvio alle norme del Regolamento Urbanistico e del P.C.I.

Per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo valgono le definizioni e gli elementi normativi contenuti nelle Norme d'Attuazione del Regolamento Urbanistico in vigore e nel P.C.I. in particolare al suo art. 2 (Ambito di efficacia. Rapporti con il Regolamento Urbanistico) ed al suo art. 14 ove si individuano i seguenti parametri:

- a) Superficie utile lorda non inferiore a mq. 60 per ciascuna unità abitativa
- b) Indice di permeabilità minimo: 50%
- c) Altezza massima: non superiore a ml. 7,00
- d) Piani fuori terra: massimo due
- e) Altezza media di ogni locale sottotetto calcolata escludendo dal computo della S.U.L. le porzioni aventi altezza netta inferiore a ml. 1,80
- f) Distanza dai confini : non inferiore a ml. 5,00
- g) Distanza dalle strade: salve diverse previsioni del codice della strada e relativo Regolamento attuativo, non inferiore a ml. 5,00 oppure in allineamento con i fabbricati contigui ove l'allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada.-

Art. 5 Individuazione delle aree oggetto di trasformazione

Il riferimento di base per l'individuazione delle aree oggetto di trasformazione è costituito dalla Tavola n° 1 "Indicazioni delle proprietà e dati conoscitivi del Comparto" con individuazione delle proprietà su planimetria catastale.-

Art. 6 Modalità di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo

I progetti concernenti gli interventi edilizi previsti nel presente Piano Urbanistico Attuativo si attuano mediante "Permessi di Costruire", ciascuno con riferimento alle singole U.M.I. coincidenti con i lotti edificabili di iniziativa privata e con l'area da destinare all'edificazione della Caserma dei Carabinieri di iniziativa pubblica.- Le edificazioni previste si raccordano e riferiscono alle indicazioni planivolumetriche disciplinate dal "Piano Complesso di Intervento" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 18 del 14-03-2011, con le procedure di cui all'art. 17 della L.R.T. n° 1/2005 e la relativa pubblicazione sul BURT n° 17 del 27-04-2011 e dal presente Piano Urbanistico Attuativo.- Relativamente alla sola realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria previste nel seguente P.U.A. l'approvazione dello stesso costituisce titolo autorizzativo alla realizzazione delle medesime.-

Art. 7 Compensazioni tra U.M.I. e variabilità del numero delle Unità Immobiliari

1. Le presenti norme disciplinano le opere di urbanizzazione, gli impianti di interesse pubblico e gli

interventi realizzabili nelle singole U.M.I., individuando i parametri urbanistici applicabili e le destinazioni d'uso previste.-

2. Sono ammessi spostamenti di superficie utile lorda fra U.M.I. contigue con la sola limitazione del numero delle unità immobiliari che non potrà essere aumentato o ridotto e dovrà essere mantenuto.

3. E' sempre ammessa la diversa suddivisione della S.U.L. fra le singole unità immobiliari con la stessa destinazione d'uso.-

Art. 8 Interventi di demolizione

E' condizione preliminare all'edificazione della S.U.L. ad uso residenziale prevista nel presente Piano Urbanistico Attuativo, la demolizione del fabbricato esistente individuato con la lettera "A" nella tavola n° 2 "Indicazione delle proprietà e descrizione dello stato di fatto" (Immobile insistente sulla particella 165 di proprietà Galeotti Giuseppe costituito da un fabbricato per civile abitazione oggetto di domanda di condono edilizio inoltrata in data 28 febbraio 1995, prot. 5.606 istr. 711 fz., alla quale è stato opposto diniego, per cui è pendente ricorso presso il T.A.R. depositato il 29-09-2004 Rg 1908).-



Immobile oggi esistente all'interno della proprietà Galeotti per il quale pende ricorso al T.A.R. previsto in demolizione

CAPO II - INFRASTRUTTURE

Art. 9 Opere di urbanizzazione

1. Le opere pubbliche da realizzare sono indicate nella tavola 5, 6, 7, 8, 9 e 10.- Queste comprendono le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Realizzazione di tracciato viario di collegamento della Via Emilia con la Via Dalla Piccola con relativi sottoservizi;
- Realizzazione di viabilità di accesso ai lotti edificabili in derivazione dalla Via Dalla Piccola con relativi sottoservizi;
- Allargamento localizzato del tracciato della Via Dalla Piccola;
- Realizzazione di parcheggi pubblici a margine dell'area a verde ed in posizione prospiciente i lotti edificabili, con previsione, solo per questi ultimi, della messa a dimora di alberi;
- Realizzazione delle canalizzazioni di contenimento delle tubazioni per rete distributiva elettrica;
- Realizzazione delle canalizzazioni di contenimento delle tubazioni per la rete telefonica;
- Realizzazione della rete idrica e rete della fognatura (bianca e nera), al di sotto della viabilità pubblica;
- Realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione;
- Accollo dei costi di realizzazione della rete di distribuzione del gas in riferimento al preventivo emesso dalla Soc. ENEL-GAS in data 8-02-2012 n° 000002050391 unico Ente autorizzato all'esecuzione materiale degli interventi riguardante questa rete di distribuzione;
- Sistemazione degli spazi pubblici da destinare a zona di verde attrezzato e dell'area sulla quale l'Amministrazione od altro soggetto procederà all'edificazione della Caserma dei Carabinieri, con semplice livellazione e spianamento finale del terreno esistente;
- Realizzazione di manufatti ad uso vani per misuratori e casotti esterni.-

Art. 10 Tracciati viari

Caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria:

Nella progettazione e realizzazione della nuova viabilità si dovrà:

- Effettuare sedi stradali con nastro asfaltato della larghezza minima di ml. 6,00 oltre a marciapiedi su uno od entrambi i lati stradali della larghezza massima di ml. 1,50;
- effettuare una progettazione di tutte le "opere d'arte" (muretti di contenimento, innesti, marciapiedi, ecc.) e della segnaletica;
- realizzare una sistemazione del fondo stradale in materiali naturali stabilizzati, con soprastanti asfaltature (Binder e tappeto di usura);
- piantumare, ove previsto, quinte arboree e di vegetazione arbustiva per l'inserimento nel contesto esistente, utilizzando in particolare specie tradizionali (leccio, ecc.);
- verificare che gli scoli delle acque della strada non producano inquinamento delle acque superficiali;
- provvedere alla realizzazione di passaggi-attraversamenti ciclo-pedonali.-

Art. 11 Parcheggi pubblici e privati

1. I parcheggi privati all'interno delle singole U.M.I., ex L. n. 765/1967 e L. n. 122/1989, saranno reperiti all'interno dell'area di pertinenza dei vari edifici.-

2. Per un migliore inserimento paesaggistico è consentita la realizzazione, per la Caserma dei Carabinieri, di parcheggi pubblici e/o privati interrati o seminterrati.-

3. Nella progettazione e realizzazione dei parcheggi pubblici a raso si dovrà:

- realizzare un minimo di n° 57 posti auto con riferimento alle verifiche contenute nella tavola n° 4;
- realizzare le pavimentazioni dei parcheggi in asfalto con pendenze in grado di far confluire l'acqua meteorica verso le caditoie pubbliche.

CAPO III - EDIFICAZIONE

Art. 13 Unità Minime di Intervento

1. Il P.U.A. individua più Unità Minime di Intervento (U.M.I.).- Non è ammessa l'attuazione di interventi riguardanti parti inferiori alle singole U.M.I..-
2. L'edificazione nelle varie U.M.I. non è soggetta ad un ordine predefinito di priorità.-

Art. 14 Parametri urbanistici

- a) I parametri urbanistici di riferimento per gli interventi delle Unità Minime d'Intervento, sono quelli di cui al Piano Complesso d'Intervento, con le precisazioni seguenti:
I proprietari, riuniti in comparto edilizio, hanno la possibilità di edificare fabbricati per civile abitazione monofamiliare con le seguenti prescrizioni quantitative:

- Numero massimo delle abitazioni ordinarie.....n°	4
- Superficie Utile Lorda complessiva insediabile per le dette abitazioni.....mq.	908,00
- Numero piani fuori terra, compresi eventuali piani sottotetto abitabili.....n°	2
- Numero massimo di piani interrati.....n°	1
- Altezza massima in gronda dei nuovi fabbricati.....ml.	7,00
- Altezza massima interna dei locali non computabili nell'anzidetta S.U.L.ml. (Per l'eventuale piano interrato)	2,50

b) Il comparto in questione è **soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica**.-

Le superfici territoriali dovranno, pertanto, essere così suddivise:

- Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico.....mq.	11.350,00
- Area complessiva residua da destinare alle resedi di pertinenza delle previste quattro (4) abitazioni.....mq.	3.600,00
- Suddivisione di tale superficie per l'individuazione della dimensione di ciascuno dei quattro lotti edificabili, dopo la cessione gratuita al Comune di Forte dei Marmi della predetta superficie di mq. 11.350.- mq. 3.600,00 x 1/4=.....mq.	900,00

I proprietari degli immobili ricadenti nel comparto ripartiranno in modo direttamente proporzionale alla superficie territoriale di propria pertinenza:

- I diritti edificatori, i quantitativi di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) ed ogni altra utilizzazione prevista nel Comparto;-
- gli oneri economici necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione obbligatorie ed all'approntamento degli interventi di interesse pubblico previsti, quali condizioni obbligatorie per l'attuazione dei nuovi assetti insediativi;-
- gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica;- e
- gli oneri inerenti l'attuazione delle prescrizioni qualitative dei nuovi assetti insediativi.-

All'interno della Superficie Territoriale che dovrà essere ceduta alla Pubblica Amministrazione, in accordo con la scheda norma del Piano Complesso d'Intervento, il presente P.U.A. prevede la realizzazione, a carico del Comune o di altro Ente preposto, di una Caserma dei Carabinieri, quale attrezzatura di interesse collettivo avente le seguenti caratteristiche:

- Superficie Utile lorda.....mq.	2.500,00
- Numero piani fuori terra, compresi eventuali piani sottotetto abitabili.....n°	2
- Numero massimo di piani interrati.....n°	1
- Altezza massima in gronda del nuovo fabbricato..... ml.	7,00
- Altezza massima interna dei locali non computabili nell'anzidetta S.U.L.ml. (Per l'eventuale piano interrato)	2,50

c) Individuazione delle quote millesimali di pertinenza di ciascun "compartista" in proporzione alle superfici territoriali catastali di cui sono proprietari nel comparto:

Sono state individuate le seguenti quote millesimali di pertinenza dei singoli proprietari "compartisti" con l'applicazione della seguente formula:

$$\text{Millesimi corrispondenti ad ogni singola proprietà} = \frac{\text{Superficie di singola pertinenza} \times 1000}{14.950,00}$$

Il risultato che ne consegue è il seguente:

PROPRIETARI	MILLESIMI DA ASSEGNARE
Galeotti Giuseppe	385,953/1.000
Angelini Pierluigi	328,428/1.000
Foffa Alfredo, Laura ed Elisa	161,204/1.000
Iacopi R. M. Gilda e Costa Versilia	124,415/1.000
TOTALE	1.000,000/1.000

Art. 15 Modalità di esecuzione delle costruzioni

1. Considerazioni progettuali generali:

L'assetto progettuale dovrà prendere spunto da un'attenta valutazione del terreno sul quale si articola il nuovo edificato, cercando di cogliere gli aspetti morfologici, paesaggistici e non ultimo percettivi in modo da far emergere la soluzione aggregativa direttamente dal suolo e dalle sue caratteristiche, incidendo sulle scelte architettoniche progettuali del singolo intervento. In tal senso ogni area d'intervento dovrà venir valutata dai suoi principali punti critici di percezione, cercando di armonizzare gli elementi a disposizione (forma del terreno, vegetazione rilevante presente, nuova volumetria, nuova sistemazione esterna) per individuare la soluzione opportuna per ogni singolo intervento.-

Si segnalano a seguito alcuni elementi di caratterizzazione dei singoli interventi che tuttavia, in questa sede saranno definiti negli aspetti morfologici e dimensionali principali, rimandando la definizione della soluzione architettonica alla successiva fase di richiesta dei Permessi di Costruire.-

2. Gli interventi edilizi sono distinti in **due gruppi** diversi e verranno eseguiti con le specifiche indicate qui di seguito intese come linee guida per la progettazione esecutiva garantendo la massima qualità dei materiali e della loro posa in opera. Esse hanno valore di indirizzo e potranno essere motivatamente derogate in sede di rilascio dei Permessi di Costruire relativi alle singole Unità Minime di Intervento. Viene comunque confermato il carattere normativo delle prescrizioni contenute nel RU, nel P.C.I. e le indicazioni presenti nel fascicolo intitolato "Valutazione degli effetti ambientali (con riferimento ai disposti di cui all'Allegato 1 della L.R. 12 Febbraio 2010 n° 10)".- Deroghe da queste norme dovranno venir adeguatamente motivate in sede di Permesso di Costruire.-

3. Gruppo 1: Fabbricati residenziali:

1. Facciate: Saranno principalmente realizzati paramenti murari con finitura ad intonaco a base minerale e tinteggiatura. Le murature intonacate avranno coloriture con tonalità chiare nella gamma dei colori tradizionali dell'abitato di Forte dei Marmi. Non sono ammessi intonaci plastici. In edifici con linguaggio architettonico contemporaneo saranno ammesse anche soluzioni diverse, purché coerenti con il linguaggio architettonico usato nei singoli progetti. E' prevista la possibilità di realizzare portici come componente tradizionalmente consolidata nel tipo edilizio "a villa monofamiliare" che compone il tessuto edilizio locale.-

2. Coperture e gronde: I manti di copertura dovranno essere realizzati principalmente in laterizio di coppi e tegole; scossaline, converse, canali di gronda e pluviali dovranno essere in rame. I comignoli e le canne fumarie sporgenti potranno essere in muratura di laterizio o in elementi prefabbricati purché intonacate e tinteggiate in colori tradizionali. In edifici con linguaggio architettonico contemporaneo saranno ammesse anche soluzioni diverse, purché congruenti al linguaggio architettonico usato. E' da evitare un eccessivo utilizzo di tetti e coperture senza sporto esterno.-

3. Infissi: Gli infissi dovranno essere realizzati principalmente in legno verniciato con doppio vetro isolante. Le disposizioni valgono per porte, finestre e portoni. E' consentito l'uso di infissi in metallo, specie per aperture di grandi dimensioni, ma con colori neutri bene armonizzabili con le facciate in cui si inseriscono. E' permesso l'uso di persiane esterne.

4. Gruppo 2: Caserma dei Carabinieri:

1. Facciate: Saranno principalmente realizzati paramenti murari con finitura ad intonaco a base minerale e tinteggiatura o murature in laterizio di tipo invecchiato stuccato faccia vista. Le murature intonacate avranno coloriture con tonalità chiare nella gamma dei colori tradizionali dell'abitato di Forte dei Marmi. Non sono ammessi intonaci plastici. In edifici con linguaggio architettonico contemporaneo saranno ammesse anche soluzioni diverse, purché coerenti con il linguaggio architettonico usato nei singoli progetti. E' da evitare un eccesso di ricorso ai portici fatta esclusione per eventuali parti residenziali destinate all'alloggio dei Carabinieri al fine di conferire al fabbricato un aspetto sobrio e riconoscibile sul territorio per la sua unicità di destinazione pubblica.-

Murature di contenimento del terreno (con riferimento al rilevato della Via Emilia) possono essere realizzate in c.a. con rivestimento in pietra o altra finitura adatta alle esigenze costruttive; in alternativa possono essere impiegate le "terre armate" o soluzioni a contenuto impatto ambientale.

2. Coperture e gronde: I manti di copertura dovranno essere realizzati principalmente in laterizio di coppi e tegole; scossaline, converse, canali di gronda e pluviali dovranno essere in rame. Abbaini o lucernari sporgenti dalle falde di copertura dovranno essere in muratura tradizionale, mentre i comignoli e le canne fumarie sporgenti possono essere in muratura di laterizio o in elementi prefabbricati purché intonacate e tinteggiate in colori tradizionali. In edifici con linguaggio architettonico contemporaneo saranno ammesse anche soluzioni diverse.-

3. Infissi: Gli infissi dovranno essere realizzati principalmente in legno verniciato. Le disposizioni valgono per porte, finestre e portoni. E' consentito l'uso di infissi in metallo, specie per aperture di grandi dimensioni, ma con colori neutri bene armonizzabili con le facciate in cui si inseriscono. E' permesso l'uso di persiane esterne.-

Art. 16 Permessi di costruire

I Permessi di Costruire devono far riferimento alle singole Unità Minime di Intervento che si pongono come unità edilizie in se definite.-

Art. 17 Varianti in sede progettuale

I Permessi di Costruire possono prevedere differenze rispetto agli elaborati del P.U.A. in ragione della diversa localizzazione dei fabbricati nei lotti, della diversa configurazione planivolumetrica, comunque nel rispetto delle distanze e degli indici previsti.

Art. 18 Approvvigionamento idrico

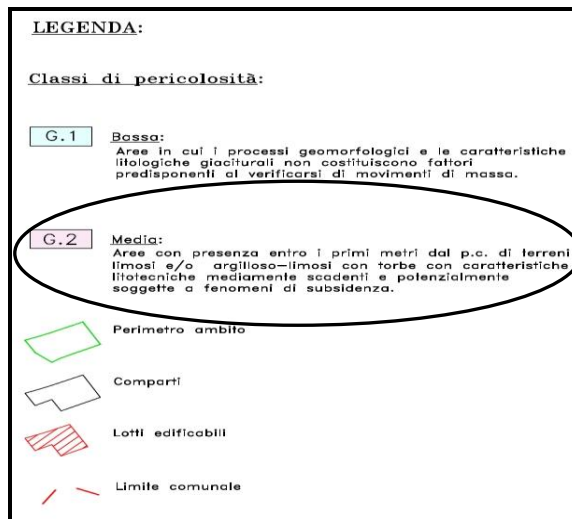
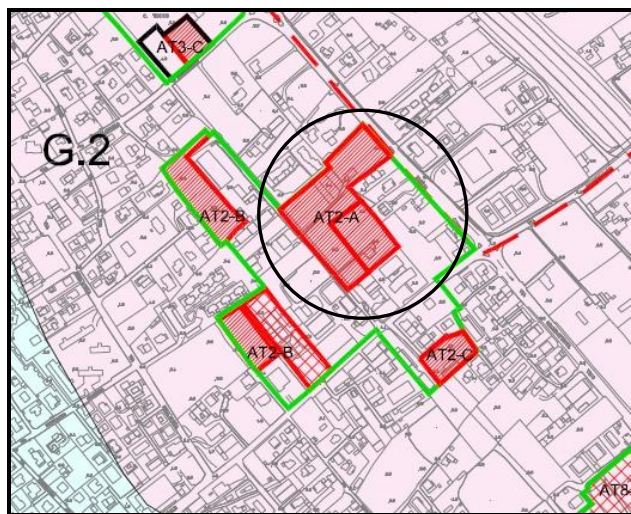
1. Il fabbisogno idrico sarà soddisfatto mediante connessione alla rete dell'acquedotto pubblico.-
2. Il fabbisogno idrico non potabile sarà soddisfatto anche mediante captazione delle acque di falda e/o accumulo e riuso delle acque meteoriche.-

Art. 19 Approvvigionamento energetico

1. Per soddisfare le esigenze energetiche i privati si accolleranno i costi inerenti la realizzazione della rete di approvvigionamento e distribuzione del gas che sarà realizzata direttamente dall'Ente erogatore ENEL GAS in conformità al preventivo emesso dalla Soc. ENEL-GAS in data 8-02-2012 n° 000002050391.-
2. Per la produzione di energia elettrica si realizzerà altresì un impianto di distribuzione dell'energia elettrica in ottemperanza a quanto contenuto nella tavola 5.-
3. Per i parcheggi all'interno delle singole U.M.I. e' prevista la possibilità di realizzare coperture con tettoie o pergolato in legno o ferro ove sarà possibile installare pannelli solari per la produzione di energia elettrica.-
4. Al di sopra delle coperture dei vari fabbricati è prevista l'installazione di pannelli solari termici ad integrazione delle varie necessità.-
5. Di norma la certificazione energetica delle nuove abitazioni deve raggiungere la classe energetica globale "B" di cui al D.Lgs 192 del 19 agosto 2005 e s.m.i. , al D.M. 26 giugno 2009 e s.m.i., alla L.R. n° 39 del 24 febbraio 2005 e s.m.i., al Regolamento n° 17/R approvato con Decreto del Presidente della Regione del 25-02-2010 e s.m.i..- Qualora si scelga la classe energetica globale "C", la superficie utile lorda sarà ridotta di mq. 12,00 ad alloggio per le abitazioni ordinarie.-

Art. 20 Fattibilità geomorfologica degli interventi

L'area oggetto del presente P.U.A. (Comparto AT2-A) ricade in zona di pericolosità geomorfologica G.2.-



Per la stessa area è stato individuato il grado di fattibilità geomorfologica F2.-

CLASSI DI FATTIBILITA'

- FATTIBILITÀ GEOMORFOLOGICA:

AT2-A: Via Emilia – Via Dalla Piccola

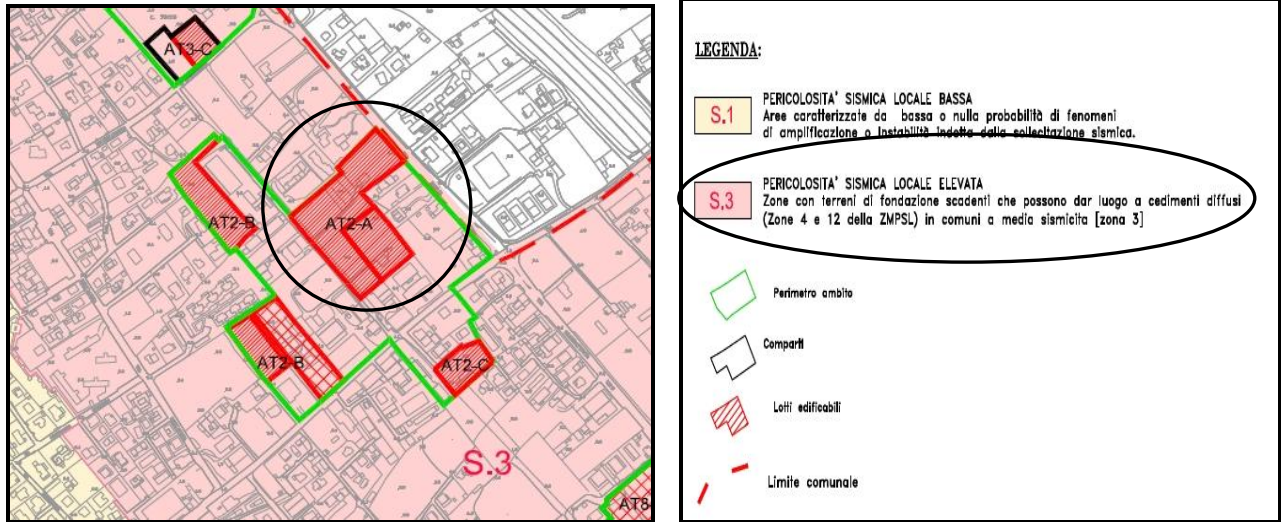
AT2-B: Via Dalla Piccola (cessione di aree)

AT2-C: Via Provinciale (ristrutturazione urbanistica)

F2 }
F2 } **Fattibilità con normali**
F2 } **vincoli**

Art. 21 Fattibilità sismica degli interventi

L'area oggetto del presente P.U.A. (Comparto AT2-A) ricade in zona di pericolosità sismica S.3.-



Per la stessa area è stato individuato il grado di fattibilità sismica F3.-

- FATTIBILITÀ SISMICA:

AT2-A: Via Emilia – Via Dalla Piccola

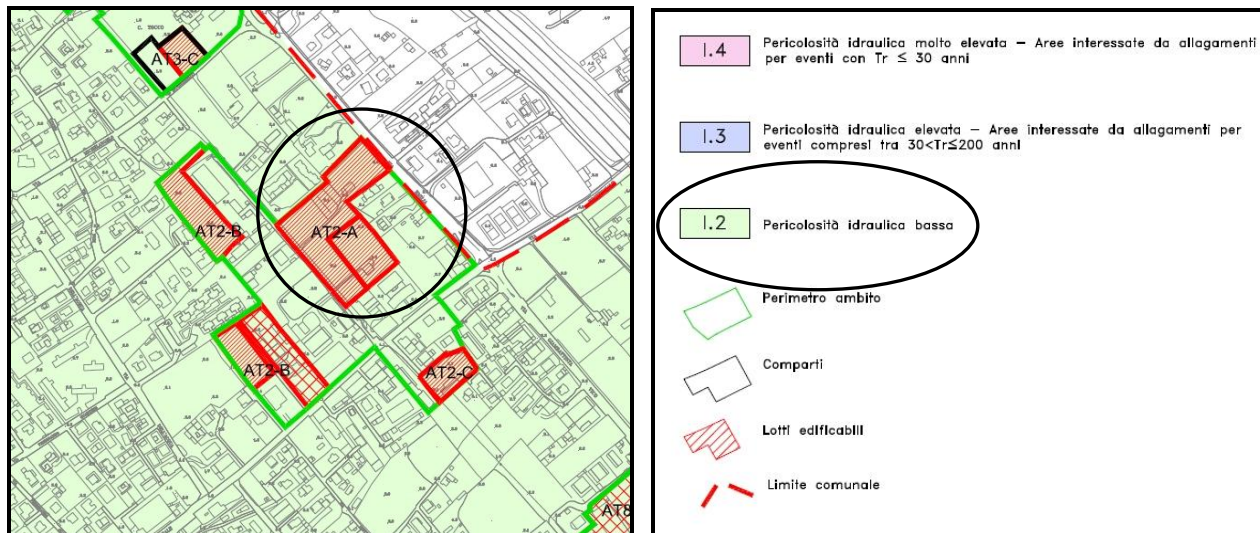
AT2-B: Via Dalla Piccola (cessione di aree)

AT2-C: Via Provinciale (ristrutturazione urbanistica)

F3 }
F3 } **Fattibilità condizionata**
F3 }

Art. 22 Fattibilità idraulica degli interventi

L'area oggetto del presente P.U.A. (Comparto AT2-A) ricade in zona di pericolosità idraulica I.2.-



Per la stessa area è stato individuato il grado di fattibilità idraulica F2.-

- **FATTIBILITÀ IDRAULICA:**

AT2-A: Via Emilia – Via Dalla Piccola

AT2-B: Via Dalla Piccola (cessione di aree)

AT2-C: Via Provinciale (ristrutturazione urbanistica)

F2 }
F2 } **Fattibilità con normali**
F2 } **vincoli**


Art. 24 Rocce e terre da scavo

In sede di redazione dei progetti degli interventi previsti dal P.U.A., sia edilizi che infrastrutturali, dovrà essere elaborato specifico studio per le terre e rocce derivanti dalle escavazioni previste al fine di determinare sia le quantità e le caratteristiche delle terre e definire, in conformità al D.lgs. 152/06 e in particolare alle modifiche apportate con L. 28.1.2009 n. 2. e D.lgs. 27.2.09 n. 13, il loro smaltimento o le modalità di riutilizzo nel sito. Lo studio dovrà contenere anche le modalità di trasporto e di spandimento al suolo al fine di assicurare il contenimento della dispersione delle polveri e la compatibilità dei flussi di traffico in relazione alla viabilità usata. Sono consentiti i rimodellamenti morfologici derivanti dal riutilizzo delle terre di scavo.-

CAPO IV – NORME FINALI

1. Le norme e gli elaborati grafici di cui al presente Piano, sostituiscono ed integrano, a tutti gli effetti, la normativa e le destinazioni di zona attualmente vigenti.-
2. Per quanto non specificatamente previsto nelle presenti norme vale quanto disposto dagli strumenti urbanistici generali.-
3. All'interno dell'area oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo non è in alcun modo ammessa l'installazione, ancorché temporanea, di antenne per telefonia cellulare e relative strutture e di corpi tecnici di servizio.-
4. All'interno dell'area oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo è individuata specifica zona per la collocazione di cassonetti o destinata alla realizzazione di "isola ecologica".-

5. Il presente P.U.A. fa riferimento alle superfici catastali delle particelle che lo compongono e, sulla base di queste, individua la Superficie Territoriale di riferimento pari a mq. 14.950. La percentuale di area soggetta alla disciplina della perequazione urbanistica risulta pari a mq. 11.350 corrispondente alla quota del 75,92% dell'intera Superficie Territoriale. Nel caso che l'effettiva superficie dell'area di comparto differisca da quella catastale, in riferimento alle previste cessioni in perequazione, permarrà per i privati proprietari l'obbligo di cedere ancora la medesima quota del 75,92% della effettiva area in disponibilità, addivenendo, di conseguenza, ad ogni aggiustamento delle superfici fondiarie riferibili alle singole U.M.I. ed alle aree oggetto delle opere di urbanizzazione, ferme restando SUL, altezze, distanze, numero di piani ed ogni altra possibilità edificatoria individuata per ciascuna U.M.I. con il presente P.U.A..-

Il Tecnico:

Dott. Arch. Marco Bernacca

