

# COMUNE DI FORTE DEI MARMI



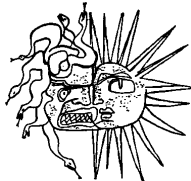


PROVINCIA DI LUCCA

## Piano Complesso di intervento approvato il 14/03/2011 Realizzazione di intervento immobiliare ad uso residenziale - Ambito AT3 – B Forte dei Marmi – Via Emilia

Proprietà: Signori Buriani Fedele e Buriani Nicola  
Via Trento 79/d - Forte dei Marmi

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### Piano Attuativo

   <b>"CITTA' FUTURA" S. C.</b> via S. Chiara, 9 – 55100 Lucca tel. 0583/490920 – Fax 490921 E. mail: <a href="mailto:posta@cittafutura.com">posta@cittafutura.com</a>	Emissione Ottobre 2012
	Revisione
Coordinamento progetto: ing. Giuliano Dalle Mura	Firma Verifica
Progetto: ing. Giuliano Dalle Mura arch. Giuseppe Lazzari	
Rilievi: geom. Alfredo Antonelli	Firma Approvazione
Strutture: ing. Giuseppe Amante	
Geologia: geol. Marco Palazzetti	

**COMUNE DI FORTE DEI MARMI**

**PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO, UTOE 4**

**Ambito di trasformazione urbana AT3  
Comparto AT3-B Via Emilia Est**

\*

**Piano Attuativo  
Norme Tecniche di Attuazione**

\*

**Indice**

**PARTE PRIMA**

norme preliminari

A. norme preliminari

art. 1. Finalità e riferimenti del P.A.

art. 2. Norme applicabili

art. 3. Struttura delle presenti norme

B. norme generali

art. 4. Validità

art. 5. Varianti al P.A.

art. 6. Norme di interpretazione

art. 7. Modalità di misurazione

art. 8. Strumenti di attuazione

art. 9. Definizioni

**PARTE SECONDA**

zonizzazione

art. 10. Suddivisione delle aree

**PARTE TERZA**

aree pubbliche, private di uso pubblico, private a standards

art. 11. In generale

art. 12...Opere di urbanizzazione primaria esterne ai lotti edificabili

art. 13. Convenzione

art. 14. Abitabilità

art. 15. Opere a standard interne ai lotti edificabili

art. 16. Viabilità di distribuzione ai lotti

**PARTE QUARTA**

aree edificabili

A. norme comuni

art. 17. In generale

art. 18. Distanze

art. 19. Interventi ammessi

art. 20. Unità Minime di Intervento

art. 21. Destinazioni d'uso

art. 22. Permeabilità

## PARTE QUINTA

disposizioni comuni

art. 24. Integrazione fra spazi pubblici e privati

art. 25. Superamento delle barriere architettoniche

art. 26. Aree a verde

art. 27. Condizioni di sostenibilità e mitigazioni ambientali

## **PARTE PRIMA**

### **A. norme preliminari**

#### **art. 1. Finalità e riferimenti del P.A.**

Il Piano Attuativo di iniziativa privata (d'ora in poi, più brevemente, "il P.A.") dell'area AT3-B Via Emilia Est dà attuazione al Piano Complesso di Intervento (d'ora in poi, più brevemente, "il P.C.I.") e persegue le finalità in esso descritte.

Qualsiasi previsione delle presenti norme, della cartografia del P.A., e di ogni altro atto che lo compone deve essere interpretata, nel dubbio, tenendo prioritariamente presenti i fini e i riferimenti di tale Piano.

#### **art. 2. Norme applicabili.**

Si applicano al P.A., oltre che, naturalmente, le norme di Legge e di Regolamento :

- le Norme Tecniche di Attuazione del R.U., nel testo vigente al momento della sua approvazione;
- il Piano Complesso di Intervento, nel testo vigente al momento della sua approvazione;
- il Regolamento Edilizio del Comune di Forte dei Marmi, nel testo vigente al momento della sua approvazione;
- le presenti Norme Tecniche di Attuazione (d'ora in poi, più brevemente, "le N.T.A.").

#### **art. 3. Struttura delle presenti norme.**

Le N.T.A. del P.A. si compongono:

- di questo testo;
- degli Elaborati di Dettaglio in esso esplicitamente richiamati, che quindi ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

### **B. norme generali**

#### **art. 4. Validità.**

Il P.A. ha validità di dieci anni dalla sua approvazione.

#### **art. 5. Varianti al P.A.**

Non costituiscono altresì variante e/o variazione al P.A. modesti scostamenti dalle Tavole di progetto da introdurre a seguito di approfondimenti in sede di progettazione esecutiva delle opere, pubbliche e private.

Non costituiscono altresì variante e/o variazione al P.A. le modifiche marginali al tracciato delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **art. 6. Norme di interpretazione.**

Fermo quanto all'art. 1, nel caso di contrasto fra la cartografia, o uno degli atti che compongono il P.A., e le presenti N.T.A., prevalgono queste ultime; nel caso di contrasto fra più cartografie, prevalgono quelle in scala minore.

**art. 7. Modalità di misurazione.**

Le distanze, le altezze, le superfici, i volumi, ed ogni altro parametro o standard previsto dalle presenti N.T.A. devono essere misurati secondo i criteri dettati dal locale Regolamento Edilizio, nel testo vigente al momento dell'approvazione del P.A.

**art. 8. Strumenti di attuazione.**

Gli interventi edilizi previsti dal P.A. saranno consentiti per mezzo di quegli strumenti (Permesso a costruire, S.C.I.A. etc.) che la legislazione vigente nel tempo preveda e regoli (d'ora in poi, più brevemente indicati come "provvedimenti autorizzativi").

**art. 9. Definizioni.**

Il P.A. recepisce le definizioni urbanistiche ed edilizie contenute nelle N.T.A. del R.U., nelle N.T.A. del P.C.I e nel Regolamento Edilizio comunale, nei testi vigenti al momento della sua approvazione.

**PARTE SECONDA  
zonizzazione**

**art. 10. Suddivisione delle aree**

Il P.A. comprende:

- le aree destinate alla esecuzione di opere pubbliche e private di uso pubblico, specificamente regolate nella parte terza delle presenti N.T.A.;
- l' area edificabile suddivisa in Unità minime di intervento. (d'ora in poi, più brevemente, "U.M.I.")

**PARTE TERZA  
aree pubbliche, private di uso pubblico e private a standards.**

**art. 11. In generale**

Il P.A. comprende e distingue:

- le aree destinate alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria esterne ai lotti edificabili (U.M.I.), specificamente regolate dai successivi artt. 12, 13;
- le aree destinate alla esecuzione di opere (verde e parcheggi) a standard esterne ai lotti edificabili (U.M.I.), regolate dal successivo art. 13;
- le aree private destinate alla esecuzione di opere (verde e parcheggi) a standard interne ai lotti edificabili (U.M.I.), regolate dal successivo art. 15;
- le aree destinate alla viabilità di distribuzione ai lotti, regolate dal

successivo art. 16.

Tutte le relative opere dovranno essere eseguite in conformità alle leggi e ai Regolamenti, nazionali e locali, a ciascuna di esse applicabili.

**art. 12. Opere di urbanizzazione primaria esterne ai lotti edificabili**

Le opere di urbanizzazione, da eseguirsi a carico del Soggetto Attuatore nelle aree esterne ai lotti edificabili sono previste e disciplinate dalla convenzione di cui al successivo articolo

**art. 13. Convenzione**

Attraverso la Convenzione che verrà stipulata fra il Soggetto Attuatore e il Comune di Forte dei Marmi, il cui schema costituisce Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A. - vengono regolati i modi e i tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e a standards (verde e parcheggi) esterne ai lotti edificabili.

In tale schema è altresì precisato quali fra dette aree verranno cedute - previa esecuzione, e collaudo, delle opere - all'A.C., e quali fra di esse rimarranno invece di proprietà privata, ma gravate di uso pubblico.

**art. 14. Abitabilità**

Non potranno essere dichiarati abitabili e/o agibili i fabbricati realizzati nelle aree edificabili ove non siano previamente collaudate le opere di urbanizzazione esterne ai lotti edificabili.

**art. 15. Opere a standard interne alle Unità minime di intervento**

In ognuna delle U.M.I. del presente P.A. sono soddisfatti gli standards (verde e parcheggi) privati.

La loro localizzazione, contenuta nelle Tavole del P.A., non ha valore prescrittivo, dovendo ciascuna di esse essere definitivamente identificata al momento della approvazione di ognuno dei singoli progetti edilizi che interessano le U.M.I..

In una con esso dovrà dunque essere presentato quello della correlativa area a standard.

**art. 16. Viabilità di distribuzione alle unità immobiliari.**

Il P.A. prevede un'area destinata a viabilità di distribuzione alle unità immobiliari.

La sua localizzazione, contenuta nelle Tavole del P.A., non ha valore prescrittivo, dovendo essere definitivamente identificata al momento della approvazione del primo dei progetti edilizi delle aree edificabili.

**PARTE QUARTA  
aree edificabili**

**A.  
norme comuni**

### **art. 17. In generale**

Gli interventi previsti nelle aree edificabili dovranno essere attuati secondo i seguenti parametri dimensionali complessivi stabiliti dal Piano Complesso di Intervento:

1. Nuove Abitazioni: numero di abitazioni ai sensi dell'Art. 7 del Piano in edilizia convenzionata: N.6
- 2 Edificabilità massima ammessa (espressa in Superficie utile lorda): mq.720,00
3. Prescrizioni su altezze e distanze:
  - 3.1 Numero massimo dei Piani fuori terra, esclusi eventuali Piani sottotetto abitabili: N.2.
  - 3.2 Numero massimo di piani interrati: N.1.
  - 3.3 Altezza massima ammessa: 7,00 m.
  - 3.4 Altezza massima della superficie interna non computata nella superficie lorda prevista al precedente punto 2: 2,50 m.per l'eventuale piano interrato.
4. Quantità minima di aree pubbliche e di uso pubblico; mq. 1.149,00.
5. Quantità minima di parcheggi privati:
  - 5.1 di pertinenza a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42 e Capo IV del D.P.G.R. 15/R del 01.04.2009); 1mq ogni 10mc di Volume di edificio, maggiorata di 0,05 mq ogni 10mc di Volume di edificio utilizzato per commercio al dettaglio – esercizi di vicinato.
6. Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sulle aree di cui al punto 4):
  - 6.1 per le nuove abitazioni (Art. 3d DM 1444/68): 2,5 mq. Ogni 90 mc di Volume di edificio per tale utilizzazione.

### **art. 18. Distanze**

La distanza minima dai confini delle Unità Minime di Intervento è di 5 ml qualora i manufatti edilizi non siano in aderenza.

La distanza minima fra i fabbricati è di 10 ml, qualora i manufatti edilizi non siano in aderenza.

La distanza minima dalla viabilità interna all'area è di 5.00 ml.

### **art. 19. Interventi ammessi**

Nelle aree edificabili sono ammessi interventi di nuova costruzione.

Gli edifici realizzati in attuazione del P.A. saranno automaticamente inseriti tra gli edifici esistenti e sugli stessi saranno consentiti i seguenti interventi:

- ordinaria e straordinaria manutenzione;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- ampliamento fino al raggiungimento dei rispettivi parametri massimi.

### **art. 20. Unità Minime di Intervento.**

Le aree edificabili sono suddivise in tre Unità Minime di Intervento (U.M.I.).

La suddivisione in U.M.I. costituisce un'ipotesi progettuale che può anche essere modificata in relazione alle esigenze insediative.

Ove i progetti edilizi riguardino una singola U.M.I. o un raggruppamento di U.M.I. nel rispetto dei perimetri indicati nell'ipotesi progettuale, si procederà con un semplice provvedimento autorizzativo alla realizzazione delle opere, secondo le disposizioni di legge.

Ove i progetti edilizi riguardino una singola U.M.I. o un raggruppamento di U.M.I. con perimetro diverso da quello dell'ipotesi progettuale, la richiesta del provvedimento autorizzativo alla realizzazione delle opere dovrà essere accompagnata da un progetto di diversa suddivisione in lotti esteso all'intero comparto o ad una porzione di esso ricompresa all'interno di un perimetro dell'ipotesi progettuale.

Il progetto di nuova suddivisione in U.M.I. dovrà garantire il rispetto delle presenti norme.

La nuova suddivisione verrà approvata unitamente al progetto edilizio, con le stesse procedure per il rilascio del provvedimento autorizzativo e, appena approvata, diverrà vincolante per le successive autorizzazioni agli interventi nei lotti in essa ricompresi.

Le strade private di distribuzione alle unità immobiliari, previste dalle eventuali ipotesi di suddivisione in lotti di cui sopra, sono da considerarsi superficie fondiaria con servitù di uso condominiale.

I parametri edilizi ed urbanistici, pertanto, si applicano sull'intero comparto, comprensivo della quota parte destinata a strada privata.

#### **art. 21. Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso consentite in tutte le U.M.I. sono quelle ricomprese nelle definizioni abitazioni ai sensi dell'Art. 7 del Piano in edilizia convenzionata.

#### **art. 22. Permeabilità**

Ciascun intervento edilizio dovrà rispettare le norme in materia di permeabilità dei suoli vigenti al momento della sua approvazione.

### **PARTE QUINTA disposizioni comuni**

#### **art. 23. Integrazione fra spazi pubblici e privati**

La progettazione esecutiva dovrà garantire una adeguata integrazione tra spazi pubblici e spazi privati in maniera da favorire la mobilità pedonale e l'accesso alle aree pubbliche e/o di interesse pubblico.

#### **art. 24. Superamento delle barriere architettoniche**

Dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche in particolare per quanto riguarda le opere di urbanizzazione con particolare riferimento ai



percorsi pedonali ed alla accessibilità degli spazi pubblici, di uso pubblico di verde e parcheggio.

**art. 25. Aree a verde**

Le aree a verde interne alle U.M.I. e pubbliche sono destinate alla realizzazione di aree per ridurre l'impatto visivo, per migliorare il microclima e la qualità dell'aria, per limitare l'impatto sulla biodiversità, per la ricreazione, per limitare le aree di impermeabilizzazione per la protezione del sistema idrografico superficiale e di minimizzazione ambientale e paesaggistica verso l'esterno ed all'interno dell'area.

Per la sistemazione delle aree a verde piantumate si dovranno usare essenze arboree che rispettino le caratteristiche dell'ambiente vegetazionale locale e devono essere tra quelle indicate nel N.T.A. del R.U. all'Art.18 Salvaguardia del verde e delle alberature. e dell'allegato A alla legge forestale della Regione Toscana e comunque esclusivamente specie autoctone, tipiche dei luoghi e preferibilmente non allergeniche, ed inoltre la scelta delle essenze erbacee, arbustive ed arboree deve privilegiare specie e varietà non idroesigenti.

**art. 26. Condizioni di sostenibilità e mitigazioni ambientali**

Gli interventi previsti dal Piano Attuativo, al fine di garantire la ecoefficienza delle costruzioni e di aumentare la qualità e la sostenibilità degli interventi fanno riferimento alle norme, alle prescrizioni e agli indirizzi contenuti nell' ALLEGATO 2 – prescrizioni a tutela della qualità dell'aria, del clima acustico, della risorsa idrica, del suolo, della salute e le ulteriori previsioni sottese al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti rinnovabili ed alla ottimale gestione dei rifiuti da osservare in sede di progettazione ed attuazione degli interventi del Piano Complesso di Intervento.