

# COMUNE DI FORTE DEI MARMI

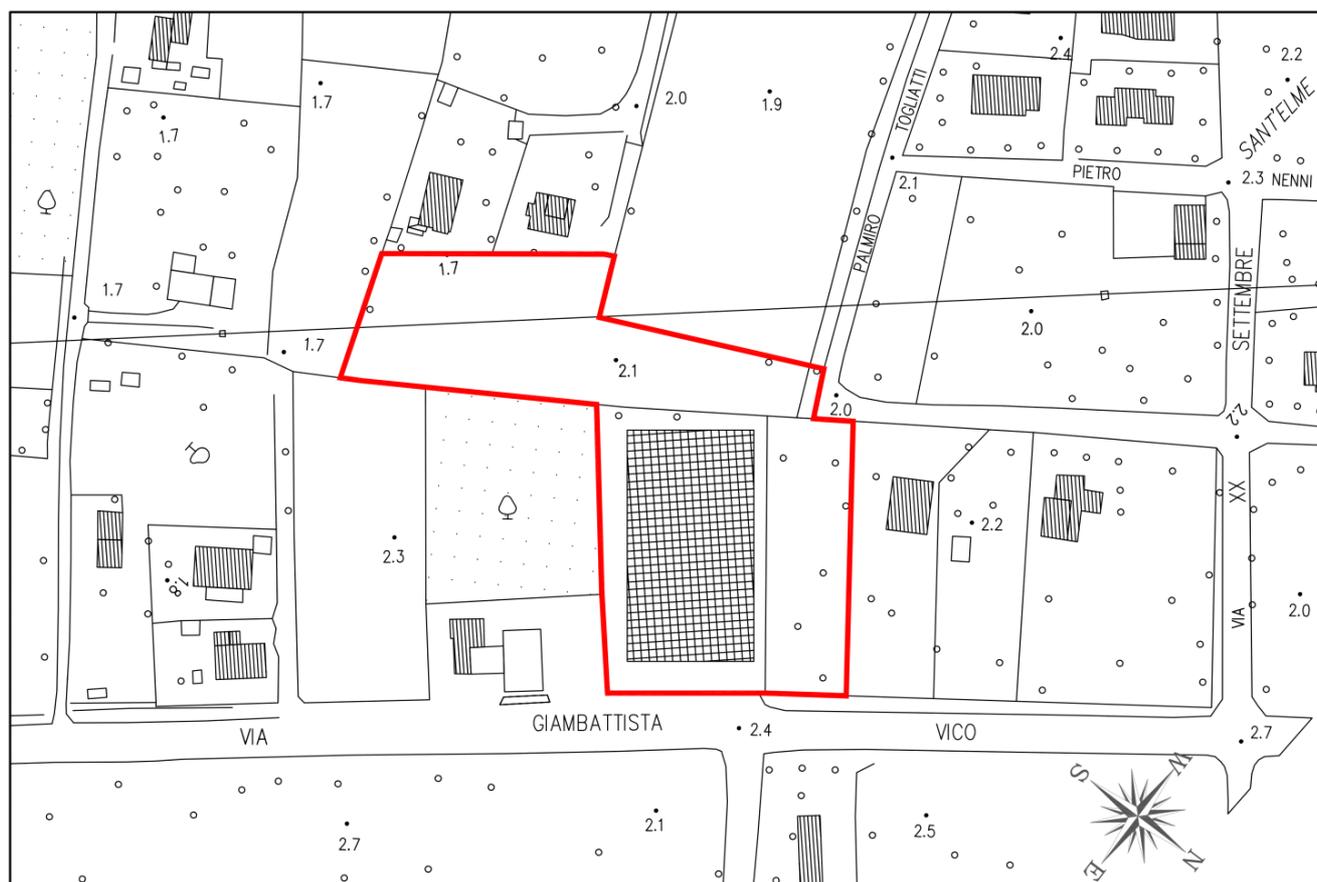
## PIANO COMPLESSO D'INTERVENTO

### PIANO ATTUATIVO

AI SENSI DEL CAPO IV ART. 65-66-67-68 DELLA LEGGE REGIONALE 1/2005

## COMPARTO AT1E

### *D0 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*



Planimetria 1:2000

Richiedenti : Sig.ri TONINI SILVIO e TONINI TULLIO

Progettista : Architetto Franco Boni

( in collaborazione con Arch.Edmondo Nardini )

## **Art. 1 – Ambito di applicazione**

1. Il Piano Attuativo regolato dalle presenti norme disciplina gli interventi di nuova edificazione e di riqualificazione dell'area ubicata in Via Togliatti distinta al catasto al Foglio 8, mappale 1478 e Foglio 9, mapp.li 68, 260, 601; precisamente individuata dal Piano Complesso d'Intervento approvato con Delibera del C.C. n° 18 del 14.03.2011, *Comparto AT1-E: Via Vico Ovest* interno all'*Ambito di Trasformazione Unitaria AT1 – Via G. B. Vico*.

2. Il Piano Complesso d'Intervento (P.C.I.) disciplina le previsioni riferite al Comparto AT1-E mediante le disposizioni contenute nell'allegato 1 alle NTA del P.C.I., indicativamente riportate di seguito:

### **Prescrizioni e obiettivi delle trasformazioni:**

*I piani attuativi dovranno farsi carico della ricucitura urbana dell'area che si connota come accesso alla città. I nuovi insediamenti dovranno essere integrati nel contesto, caratterizzato da una forte componente naturale, valorizzandone le qualità ambientali. Permettendo al contempo la possibilità di fruirne in modo razionale ed ordinato. Tale obiettivo deve essere raggiunto mediante un'attenta progettazione di dettaglio dell'inserimento nel contesto dei nuovi insediamenti e delle nuove infrastrutture dimensionate sulla capacità di carico degli ecosistemi. Sono esclusi dalla trasformazione nuovi accessi dalla Via Vico. Il Piano Attuativo dovrà prevedere una eventuale viabilità di servizio ai nuovi edifici previsti nel comparto mantenendo prioritariamente la viabilità esistente.*

### **Prescrizioni qualitative:**

- *la conservazione dello skyline verso la montagna così come percepibile dalle aree pubbliche o di uso pubblico;*
- *il mantenimento di aree verdi fra gli edificati che costituiscono interruzioni tipiche del sistema insediativo consolidato di Forte dei Marmi;*
- *la verifica delle prescrizioni di cui all'Art. 18 del Regolamento Urbanistico;*
- *la corretta esposizione degli edifici per il raggiungimento di elevati standard di confort abitativo, salvo l'obbligo di allineamento con i fabbricati contigui ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada;*
- *la progettazione, per tutti i percorsi pedonali e carrabili, di una fascia larga cinque metri lungo Via Vico e fino a tre metri lungo le strade interne al comparto su ambo i lati, nella quale trovano dimora piante di alto fusto e percorsi ciclo-pedonali. Tale progettazione è da concordare con il Servizio Ecologia e LL. PP., che indicherà il numero di piante, le specie da mettere a dimora e le specifiche tecniche dei percorsi ciclo-pedonali;*

### **Prescrizioni quantitative**

*interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti (espressa in Superficie utile lorda): 2.900 mq.  
destinazioni ammesse: D/5 Attività direzionali, D/8B Attività espositive, A/10 Uffici e studi privati, B/4 Uffici Pubblici  
Numero massimo di Piani fuori terra, compresi eventuali Piani sottotetto abitabili: n. 2;  
Numero massimo di piani interrati: n. 1;  
Altezza massima ammessa: m. 8,00;  
Altezza massima della superficie interna non computata nella superficie utile lorda prevista: m. 2,50 per l'eventuale piano interrato;  
Distanza dai confini: m. 5,00;  
Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico: mq. 3.000 nel Comparto AT1-B;  
Quantità minima di parcheggi privati di pertinenza a tutte le utilizzazioni compatibili: 1 mq. ogni 10 mc. di Volume di edificio;  
Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sulle aree pubbliche o di uso pubblico) per le altre utilizzazioni compatibili, 40% della Superficie utile lorda di nuova edificazione per tali utilizzazioni*

3. Il Piano Attuativo e le relative norme di attuazione, nel rispetto della legislazione vigente in materia, con particolare riferimento oltre al già citato P.C.I., al Piano Strutturale Comunale, al P.T.C. provinciale, al P.I.T. regionale e alla L.R. Toscana n° 1/2005 disciplinano gli interventi previsti all'interno del suo perimetro;

4. Il Piano Attuativo ha come obiettivo l'attuazione delle previsioni indicate dal P.C.I. e contiene la disciplina degli interventi ammessi e delle destinazioni consentite sugli immobili realizzati o trasformati in forza del presente Piano Attuativo;

5. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Piano Attuativo valgono le disposizioni del Regolamento Urbanistico

**Art. 2 – Elaborati del Piano Attuativo** (come indicato nell'Allegato 4 delle NTA del Piano Complesso d'Intervento)

1. Come prescritto dall'Allegato 4 delle NTA del Piano Complesso d'Intervento, fanno parte integrante e sostanziale del presente Piano Attuativo i seguenti elaborati:

**A) Relazione sullo stato di fatto**, con i seguenti allegati:

- a1 – Elaborato con Limiti delle proprietà e delle relative superfici su base catastale;
- a2 – Elenco catastale delle proprietà;
- a3 – Planimetria dello stato di fatto della zona interessata;
- a4-a5 – Pianta e prospetti dell'edificio esistente;
- a6 – Documentazione storica, cartografica e iconografica della trasformazione urbana ed edilizia dell'ambito considerato;
- a7 – Documentazione fotografica dell'ambito considerato con l'indicazione dei coni visuali;
- a8 – Relazione geologica e l'analisi geotecnica del terreno.

**B) Relazione illustrativa di progetto**, con i seguenti allegati:

- b2 – Relazione sulla previsione di spesa per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano e Relazione sulla previsione di spesa per realizzazione degli impianti tecnologici e dell'impianto di illuminazione pubblica.

**C) Elaborati grafici di progetto:**

- c1 – Planimetria dello stato di progetto della zona interessata;
- c3 – Sezioni e profili della nuova edificazione e demolizioni.

**D) Le presenti Norme Tecniche di Attuazione.**

**E) Schema di Atto di Convenzione per Piani Attuativi** (di cui al Piano Complesso d'Intervento approvato con delibera del C.C. N. 18 del 14/03/2011).

**F) Relazione attestante l'intervenuta valutazione degli effetti ambientali secondo le indicazioni desumibili dall'Allegato 1 della L.R. 12 febbraio 2010 n. 10.**

**Art. 3 – Valore normativo del Piano Attuativo**

1. Hanno valore vincolante per il Piano Attuativo:

- a. i confini del Comparto AT1-E coincidenti con i confini del Piano Attuativo;
- b. la delimitazione delle Unità Minime d'Intervento;
- c. le destinazioni d'uso delle aree pubbliche;
- d. gli indici edilizi, le altezze massime, le distanze dai confini specificati agli Artt. 8 e 9;
- e. la quantificazione dei parcheggi privati minimi;
- f. le procedure e le modalità di intervento;

2. Hanno valore indicativo:

- a. la localizzazione e il perimetro del fabbricato compresa l'eventuale realizzazione di aggetti di balconi, gronde e pensiline;
- b. le destinazioni d'uso delle aree private;
- c. la sistemazione interna degli spazi pubblici;
- d. la sistemazione interna degli spazi privati.

**Art. 4 – Unità Minime d'Intervento**

*Piano Attuativo di iniziativa privata - Comparto AT1-E: Via Vico Ovest (espositivo-direzionale),  
ai sensi del Piano Complesso d'Intervento approvato con Delibera del C.C. N. 18 del 14/03/2011*

1. Il Piano Attuativo individua con apposito perimetro e simbologia grafica nella Tavola c1 - Planimetria dello stato di progetto della zona interessata, le Unità Minime d'Intervento entro cui gli interventi debbono attuarsi in maniera coordinata al fine di garantire la continuità e coerenza delle previsioni urbanistiche.
2. Debbono essere rispettate le indicazioni progettuali generali descritte nel presente Piano Attuativo con particolare riferimento alle prescrizioni aventi valore normativo di cui all'Art. 3 anche quando le realizzazioni esecutive delle singole unità minime di intervento avvengano in tempi diversi.
3. Le Unità Minime d'Intervento sono:
  - U.M.I. 1: "Recupero di edifici esistenti"
  - U.M.I. 2: "Area Pubblica o di Uso Pubblico"

#### **Art. 5 – Destinazioni d'uso**

1. Il Piano Attuativo classifica le aree ricomprese all'interno del suo perimetro secondo le seguenti destinazioni d'uso:
  - a. aree per verde privato;
  - b. aree per verde pubblico;
  - c. fascia di rispetto alberata (5 mt.)
  - d. area coperta edificio di progetto;
  - e. aree per parcheggi privati;
  - f. aree per parcheggi pubblici;
  - g. aree per viabilità carrabile;
  - h. aree pedonali;

#### **Art. 6 – Procedure e modalità di intervento**

1. Fatte salve le diverse disposizioni derivanti da leggi nazionali e/o regionali in materia urbanistica e di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale, di salvaguardia di esigenze di carattere igienico e di sicurezza degli impianti, l'attuazione degli interventi avviene per mezzo di Permessi di Costruire e Progetto di opera pubblica.
2. Contestualmente all'Attuazione degli interventi previsti sarà stipulata una convenzione fra comune e proprietari, da trasciversi a cura di questi ultimi, che indicativamente contenga:
  - a) la cessione gratuita di tutte le aree comprese nella U.M.I. 2 per la realizzazione di viabilità pubblica, parcheggio pubblico e spazi pubblici annessi;
  - b) la cessione gratuita di 300mq. di SUN relativa ad alcuni spazi interni all'immobile da recuperare previste nell'U.M.I. 1 da destinare ad archivio.
  - c) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere.
3. Nella suddetta convenzione dovrà essere prescritto inoltre che le opere di urbanizzazione primaria siano collaudate e cedute all'amministrazione prima dell'attestazione di agibilità/abitabilità dei locali.
4. Non saranno considerate Variazioni Sostanziali, e quindi oggetto di Variante Urbanistica del Piano Attuativo, tutte quelle modifiche che non incidono sul dimensionamento globale del Piano Attuativo, non riducono al di sotto del limite di legge la distribuzione della dotazione delle aree di standard urbanistico e non contrastano con le prescrizioni aventi valore normativo del Piano Attuativo di cui all'Art. 3.

#### **Art. 7 – Sistemazione degli spazi aperti**

1. Tutti gli interventi di sistemazione degli spazi aperti devono rispettare le indicazioni contenute negli Articoli successivi.

2. I progetti destinati alla sistemazione degli spazi aperti saranno corredati da un apposito elaborato che descriva lo stato attuale dei luoghi e la sistemazione complessiva degli spazi aperti a seguito degli interventi edilizi; in essi saranno indicate le alberature da inserire e da conservare, le pavimentazioni, gli spazi di sosta e parcheggio, gli eventuali arredi fissi e le aree a verde.

3. Come indicativamente rappresentato nella Tav. C del presente Piano Attuativo è prevista la definizione di un nuovo percorso per lo scorrimento delle acque del fosso interpodereale che corre parallelamente alla Via Togliatti e prosegue attraversando il lotto; le caratteristiche tecnico dimensionali degli attraversamenti e del nuovo percorso del fosso dovranno permettere la percorribilità carrabile e il contestuale attraversamento degli impianti tecnologici, inoltre dovranno essere previsti accorgimenti tecnici che garantiscano detto attraversamento e permettano il normale deflusso delle acque.

4. I parcheggi privati previsti nella UMI 1 possono essere dotati di coperture leggere traslucide, in tela o simili con l'esclusione di materiali tipo onduline e affini. Le strutture portanti devono essere del tipo leggero. E' ammessa la pavimentazione con materiali diversi da quelli impiegati per la contigua sede stradale privilegiando pavimentazioni drenanti permeabili, Inoltre deve essere mantenuta una sistemazione congrua con l'ambiente circostante, arricchita da verde di contorno, e delimitata da marciapiedi pedonali.

5. Le aree destinate a verde pubblico previste nella U.M.I. 2 dovranno essere adeguatamente mantenute e sistemate dall'Amministrazione Comunale per la formazione di spazi destinati ad attività ricreative, e per il tempo libero in generale (strutture leggere). Devono essere altresì predisposte per l'eventuale messa a dimora di ulteriori piante di medio ed alto fusto, adatte all'ambiente e destinate a formare spazi organici di verde godibile dal quartiere e spazi a protezione ambientale; non vi sono ammesse attrezzature se non strettamente e specificatamente connesse alla destinazione dell'area. I percorsi pedonali esistenti nelle aree destinate a verde pubblico dovranno essere mantenuti nell'assoluto rispetto delle caratteristiche ambientali dell'area e potranno essere integrati da piccole zone di sosta.

6. Le aree destinate a verde privato presenti nella U.M.I. 1 devono essere sistemate a giardini di pertinenza delle unità immobiliari. A margine del percorso pedonale interposto tra le aree a giardini di cui sopra potranno essere definiti spazi di sosta con piccole attrezzature ricreative e per il tempo libero con le relative alberature.

#### **Art. 8 – Interventi ammessi nella U.M.I. 1 “Recupero di edifici esistenti”**

1. La tipologia ammessa nella U.M.I. 1 è quella di edificio polifunzionale con le seguenti destinazioni d'uso:
  - D/5 Attività direzionali,
  - D/8B Attività espositive,
  - A/10 Uffici e studi privati,
  - B/4 Uffici Pubblici
2. Anteriormente o contestualmente all'attuazione degli interventi di trasformazione è prescritta la demolizione di eventuali manufatti presenti all'interno della U.M.I.
3. I principali parametri edilizi ed urbanistici da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono:
  - a) superficie utile lorda massima: 2900 mq. di cui 300 mq. di SUN da destinare ad archivio;
  - b) indice di permeabilità minimo: 30%;
  - c) altezza massima: non superiore a mt. 8,00; sono ammessi anche rivestimenti in aggetto al filo del fabbricato o parapetti che superino l'altezza massima del fabbricato.

- d) piani fuori terra: massimo due;
  - e) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri;
  - f) distanza dalle strade: salve diverse previsioni del codice della strada e relativo regolamento attuativo, non inferiore a 5 metri oppure in allineamento con i fabbricati contigui ove l'allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada;
  - g) rapporto di copertura non superiore al 50 per cento.
  - h) è ammessa la copertura piana e l'alloggiamento sul tetto di pannelli solari.
  - i) Sono ammessi rivestimenti dei prospetti anche in aggetto al filo del fabbricato con aggetto massimo 1,5 mt.; tali aggetti non computano ai fini di SUL, Superficie Coperta o distanza dai confini.
4. E' consentita la realizzazione, in corrispondenza alla superficie coperta degli edifici eventualmente maggiorata della larghezza massima di 1,50 dei marciapiedi esterni, di un solo piano interrato, non rilevante ai fini del computo della s.u.l., nel rispetto dei seguenti requisiti:
- a) altezza media dei locali inferiore a metri 2,50;
  - b) destinazione a parcheggio coperto ovvero ad altri locali di servizio.
5. Nel resede di pertinenza del fabbricato ovvero nel piano interrato dovrà essere localizzato uno spazio destinato alla manovra e alla sosta di automezzi avente superficie complessiva pari 1 mq ogni 10 mc di Volume di edificio.
6. Nelle aree libere del giardino di pertinenza di ogni singola unità abitativa dovranno essere poste a dimora nuovi alberi di alto fusto nella misura minima di 2 piante ogni 100 mq di superficie non coperta, oltre ad essenze arbustive nella misura di 4 gruppi per ogni 100 mq di superficie non coperta. La scelta delle essenze per le alberature di alto fusto deve avvenire al minimo dell'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali alla macchia mediterranea locale specificate come segue:
- SPECIE D'ALTO FUSTO: pinus pinaster (pino marittimo), pinus pinea (pino domestico), quercus ilex (leccio), quercus suber (quercia da sughero), quercus robur (farnia), fraxinus oxycarpa (frassino meridionale), fraxinus ornus (ornello/frassino minore), ulmus minor (olmo), morus alba, Morus nigra (gelso), rhamnus alaternus (alaterno), olea oleaster (olivo).
  - SPECIE ARBUSTIVE: arbutus unedo (corbezzolo), laurus nobilis (alloro), viburnum tinus (viburno), Phillyrea angustifolia, Phillyrea latifolia (fillirea), pistacia lentiscus (lentisco), tamarix sp. (tamerice), mirtus communis (mirto), spirea sp. (spirea), crataegus monogyna (biancospino), cotoneaster sp. (cotonastro), ilex aquifolium (agrifoglio), ruscus aculeatus (pungitopo), iuniperus oxycedrus subsp. macrocarpa (ginepro coccolone).
  - Le piante d'alto fusto messe a dimora non devono essere di altezza inferiore a ml. 3,00-3,50.
7. A seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni di cui al presente articolo le aree comprese nella presente U.M.I. saranno così classificate dal Regolamento Urbanistico:
- "D3 – direzionale – espositivo"

## **Art. 9 – Interventi ammessi nella U.M.I. 2 "Area Pubblica o di Uso Pubblico"**

1. Nelle aree ricomprese all'interno della U.M.I. 3 è prevista la realizzazione di opere pubbliche o di uso pubblico.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
- "G/6 – Parcheggi" per le aree destinate a parcheggio pubblico
  - "G/1 – Verde Attrezzato" ovvero "G/4 – Parchi Pubblici" ovvero "G/13 Strade" per le restanti aree

3. Le aree destinate a parcheggio pubblico assolvono al completo soddisfacimento di standard urbanistici necessari per l'attuazione del presente Piano Attuativo.

4. L'Amministrazione comunale dovrà predisporre un progetto di opera pubblica utile alla realizzazione della viabilità e del parcheggio pubblico comprensiva dell'illuminazione pubblica e di tutte le pertinenze ed utenze necessarie al suo effettivo funzionamento.

5. Il Parcheggio pubblico dovrà interessare una superficie minima pari a 40% della Superficie Utile Lorda di volume dell'edificato previsto dall'intero Piano Attuativo

6. A seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni di cui al presente articolo le aree comprese nella presente U.M.I. saranno così classificate dal Regolamento Urbanistico:

- "G4 – Parcheggio Pubblico" per le aree del Parcheggio Pubblico
- "G1 – Zone per servizi e attrezzature di interesse pubblico" ovvero "G2 – Zone a Verde attrezzato" ovvero "Viabilità" per le restanti aree

#### **Art. 10 – Fattibilità geologica e Fattibilità ambientale**

1. Gli interventi previsti dal presente Piano Attuativo dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni dell'Allegato n. 3 alle N.T.A. del Piano Complesso d'Intervento e dell'elaborato f1) Rapporto Geologico

☒

2. Gli interventi previsti dal presente Piano Attuativo dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni dell'Allegato n. 2 alle N.T.A. del Piano Complesso d'Intervento

☒☒

#### **Art. 11 – Perequazione Urbanistica**

1. I proprietari degli immobili, ricompresi nel perimetro del presente Piano Attuativo, ripartiscono i diritti edificatori in modo direttamente proporzionale alla superficie territoriale di proprietà.☒

2. Al fine di garantire una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nei succitati comparti, sono ripartiti, nella stessa misura dei diritti edificatori, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- i quantitativi di superficie utile lorda edificabile per ogni singola utilizzazione prevista nel comparto;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione obbligatorie e gli interventi di interesse pubblico previsti nella presente scheda, ☒condizione obbligatoria per la trasformazione dell'assetto insediativo previsto;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica così come individuate dalla presente scheda;
- gli oneri relativi all'attuazione delle prescrizioni qualitative del nuovo assetto insediativo.

3. La realizzazione degli interventi previsti nel presente Piano Attuativo presuppone, ove necessario, la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero comparto. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.

#### **Art. 12 – Salvaguardie**

***Piano Attuativo di iniziativa privata - Comparto AT1-E: Via Vico Ovest (espositivo-direzionale),  
ai sensi del Piano Complesso d'Intervento approvato con Delibera del C.C. N. 18 del 14/03/2011***

1. Nelle more di approvazione del piano attuativo, sui beni compresi all'interno del presente Piano Attuativo sono consentiti:

- a)* interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b)* trasformazioni volte a realizzare o modificare infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili.