



ALLEGATO: 

COMUNE DI FORTE DEI MARMI
PROVINCIA DI LUCCA

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

D) – Norme Tecniche di Attuazione – Comparto AT1-B: Via Vico Sud –

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 9, mappale 67, nella porzione precisamente individuata dal Piano Complesso d'Intervento approvato con Delibera del C.C. n° 18 del 14.03.2011, *Comparto AT1-B: Via Vico Sud* 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-B 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 del/i fasso/i e della relativa vegetazione ripariale qualora presenti ovvero la messa a dimora di associazioni vegetali tipiche delle aree umide costiere della Toscana settentrionale;
- 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;
- il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati per uso irriguo e/o per alimentazione dell'impianto duale domestico non potabile nel rispetto delle prescrizioni dell'allegato 5 alle N.T.A. del presente Piano;
- 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 certificazione energetica delle nuove abitazioni deve raggiungere la classe energetica globale B di cui al D.Lgs. n. 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 25 Febbraio 2010 e s.m.i.. Qualora si scelga la classe energetica globale C, la Superficie Utile Lorda di cui al successivo punto 2. Sarà ridotta di 12 mq. ad alloggio per le abitazioni ordinarie e di 10 mq. ad alloggio per le abitazioni ai sensi dell'Art. 7 delle N.T.A. del presente Piano;

Prescrizioni quantitative

Numero nuove abitazioni ordinarie: n. 1 nel Comparto AT1-B;

Numero massimo nuove abitazioni ai sensi dell'Art. 7 delle NTA del P.C.I.: n. 10 nel Comparto AT1-B

Edificabilità massima ammessa (espressa in Superficie Utile Lorda) per abitazioni ordinarie: mq. 227 nel Comparto AT1-B;

Edificabilità massima ammessa (espressa in Superficie Utile Lorda) per abitazioni ai sensi dell'Art. 7 delle NTA del P.C.I.: mq. 1.200 nel Comparto AT1-B;

Numero massimo di Piani fuori terra, compresi eventuali Piani sottotetto abitabili: n. 2;

Numero massimo di piani interrati: n. 1;

Altezza massima ammessa: m. 7,00;



COMUNE DI FORTE DEI MARMI
PROVINCIA DI LUCCA

Piano Attuativo di iniziativa privata - Comparto AT1-B: Via Vico Sud (edilizia convenzionata),

ai sensi del Piano Complesso d'Intervento approvato con Delibera del C.C. N. 18 del 14/03/2011

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. 1.200 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 nuove abitazioni: 2,5 mq. ogni 80 mc. di Volume di edificio per tale utilizzazione;

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. Le disposizioni del Piano Attuativo concorrono, con le previsioni del vigente regolamento urbanistico alla disciplina delle trasformazioni consentite. In ipotesi di contrasto, le previsioni del Piano Attuativo prevalgono sulle disposizioni del Regolamento urbanistico.

6. 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 – Tavola 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 del manufatto allo stato di rudere;

a6 – Documentazione storica, cartografica e iconografica della trasformazione urbana ed edilizia dell'ambito considerato;

a7 – Documentazione fotografica dell'ambito considerato con l'indicazione dei cono 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).



COMUNE DI FORTE DEI MARMI

PROVINCIA DI LUCCA

*Plano Attuativo di iniziativa privata - Comparto AT1-B: Via Vico Sud (edilizia convenzionata),
ai sensi del 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-B 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. 8,9 e 10;
- e. la quantificazione dei parcheggi condominiali a servizio esclusivo delle residenze;
- f. le procedure e le modalità di intervento;

2. Hanno valore indicativo:

- a. la localizzazione e il perimetro dei fabbricati compresa l'eventuale realizzazione di aggetti di balconi, gronde e pensiline non superiori a mt. 1,50 (comunque in nessun caso potranno essere creati aggetti che distino meno di m. 1,50 dal confine della UMI);
- b. le destinazioni d'uso delle aree private;
- c. la sistemazione interna degli spazi pubblici;
- d. la sistemazione interna degli spazi privati e/o condominiali.

Art. 4 – Unità Minime d'Intervento

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: "Villa monofamiliare"

U.M.I. 2: "N° 10 Alloggi destinati alla residenza stabile, ai sensi dell'Art. 7 delle NTA del Piano Complesso d'Intervento"

U.M.I. 3: "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 la viabilità pedonale;
- b. aree per parcheggi pubblici;
- c. aree per parcheggi privati;
- d. aree per verde pubblico;
- e. aree a resede di pertinenza del singolo alloggio;
- f. aree coperte residenziali;



COMUNE DI FORTE DEI MARMI
PROVINCIA DI LUCCA

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

- g. aree per servizi;
- h. aree per verde condominiale.

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 trascriversi a cura di questi ultimi, che indicativamente contenga:

- a) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui alla lettera b);
- b) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- 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.

5. La sussistenza delle condizioni di abitabilità dell'unità abitativa ordinaria della U.M.I. 1 – "Villa monofamiliare" (fatti salvi il collaudo, la consegna ed il trasferimento delle opere di urbanizzazione) potrà essere certificata, ai sensi dell'Art. 86 della L.R. 1/2005 e s.m. e i., solamente a seguito della/e dichiarazione/i di fine lavori relative a tutte le unità di edilizia convenzionata ricomprese nella U.M.I. 2 – "N° 10 Alloggi destinati alla residenza stabile".

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. c1 del presente Piano Attuativo, il collegamento di ciascuna Unità Minima d'Intervento, di cui all'Art.4, con la Via Togliatti dovrà avvenire mediante la



COMUNE DI FORTE DEI MARMÌ
PROVINCIA DI LUCCA

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

realizzazione di nuova viabilità di attraversamento del fosso che corre parallelamente alla Via Togliatti; le caratteristiche tecnico dimensionali degli attraversamenti 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 condominiali previsti nella UMI 2 possono essere dotati di coperture leggere traslucide, in tela o similari 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, 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 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 di uso condominiale devono essere obbligatoriamente 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 "Villa monofamiliare"

1. La tipologia ammessa nella U.M.I. 1 è quella della villa monofamiliare con le seguenti destinazioni d'uso:
 - "A/0 Residenziale" per il fabbricato Villa monofamiliare;
 - "G/5 Parchi e giardini privati" per il resede di pertinenza del fabbricato
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:
 - 215 mq. in ipotesi di classe energetica globale C ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, D.M. 26 giugno 2009, L. R. 24 febbraio 2005, n. 39, D.P.G.R. 25 febbraio 2010, n. 17/R;
 - 227 mq. in ipotesi di classe energetica globale B ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, D.M. 26 giugno 2009, L. R. 24 febbraio 2005, n. 39, D.P.G.R. 25 febbraio 2010, n. 17/R;
 - b) indice di permeabilità minimo: 60%;
 - c) altezza massima: non superiore a mt. 7,00;
 - d) piani fuori terra: massimo due;
 - e) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri;



COMUNE DI FORTE DEI MARMI
PROVINCIA DI LUCCA

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

- 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 15 per cento.

4. E' consentita la realizzazione, in corrispondenza alla superficie coperta degli edifici, 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 di 1 mq ogni 10 mc di Volume di edificio fuori terra.

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), spiraea 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:

- "B2 – Edifici privi di valore inseriti in contesti ambientali omogenei" per il fabbricato Villa Monofamiliare;
- "H2 – Giardini, resedi corti e aree pertinenziali in genere" per il resede di pertinenza del fabbricato;
- Perimetro Ambito C della zona edificata con progetto urbanistico unitario e/o convenzionato delle aree di proprietà privata.

Art. 9 – Interventi ammessi nella U.M.I. 2 "N° 10 Alloggi destinati alla residenza stabile, ai sensi dell'Art. 7 delle NTA del Piano Complesso d'Intervento"

1. La tipologia ammessa nella U.M.I. 2 è quella di alloggi convenzionati a tipologia bifamiliare con le seguenti destinazioni d'uso:

- "A/0 Residenziale" per i fabbricati destinati alla residenza stabile;
- "G/5 Parchi e giardini privati" per il resede di pertinenza dei fabbricati e per le aree condominiali.



COMUNE DI FORTE DEI MARMI
PROVINCIA DI LUCCA

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

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 complessiva massima: 1.200 mq. ;
- b) numero massimo alloggi: n. 10 ;
- b) superficie utile lorda massima di ciascun alloggio:
 - 110 mq. in ipotesi di classe energetica globale C ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, D.M. 26 giugno 2009, L. R. 24 febbraio 2005, n. 39, D.P.G.R. 25 febbraio 2010, n. 17/R;
 - 120 mq. in ipotesi di classe energetica globale B ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, D.M. 26 giugno 2009, L. R. 24 febbraio 2005, n. 39, D.P.G.R. 25 febbraio 2010, n. 17/R;
- c) superficie utile lorda del singolo alloggio non inferiore a mq. 60;
- d) indice di permeabilità minimo: 50%;
- e) altezza massima: non superiore a mt. 7,00;
- f) piani fuori terra: massimo due;
- g) distanza dai confini della U.M.I.: non inferiore a 5 metri;
- h) distanza minima tra i fabbricati ai sensi del Codice Civile;
- i) 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;
- l) rapporto di copertura non superiore al 50 per cento;

4. E' consentita la realizzazione, in corrispondenza alla superficie coperta degli edifici, 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. Gli interventi edilizi dovranno essere concepiti in modo da conseguire risultati di organicità compositiva, formale e cromatica. Per quanto attiene gli organismi edilizi e le aree di pertinenza dovranno essere poste in essere le soluzioni tecniche volte al superamento delle barriere architettoniche, ove possibile e compatibilmente con la tipologia edilizia adottata.

6. Nelle aree libere del giardino di pertinenza di ogni singola unità abitativa, ad esclusione anche delle aree destinate alla realizzazione di parcheggi condominiali, 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.



COMUNE DI FORTE DEI MARMI

PROVINCIA DI LUCCA

Piano Attuativo di Iniziativa privata - Comparto AT1-B: Via Vico Sud (edilizia convenzionata),

ai sensi del Piano Complesso d'Intervento approvato con Delibera del C.C. N. 18 del 14/03/2011

(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:

- "B2 – Edifici privi di valore inseriti in contesti ambientali omogenei" per i fabbricati destinati alla residenza stabile, ai sensi dell'Art. 7 delle NTA del Piano Complesso d'Intervento;
- "H2 – Giardini, resedi corti e aree pertinenziali in genere" per il resede di pertinenza dei fabbricati e per le aree condominiali;
- Perimetro Ambito C della zona edificata con progetto urbanistico unitario e/o convenzionato delle aree di proprietà privata.

Art. 10 – Interventi ammessi nella U.M.I. 3 "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 di tale parcheggio pubblico comprensiva dell'illuminazione pubblica e di tutte le pertinenze ed utenze necessarie al suo effettivo funzionamento. Tali opere comprenderanno la messa in opera attraversamenti del fosso poderale utile alla connessione carrabile del parcheggio con la Via Togliatti ai sensi dell'Art. 7 comma 3.

5. Il Parcheggio pubblico dovrà interessare una superficie minima pari a 2,5 mq. ogni 80 mc. di volume dell'edificato residenziale 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. 11 – 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



COMUNE DI FORTE DEI MARMI
PROVINCIA DI LUCCA

*Piano Attuativo di Iniziativa privata - Comparto AT1-B: Via Vico Sud (edilizia convenzionata),
ai sensi del Piano Complesso d'Intervento approvato con Delibera del C.C. N. 18 del 14/03/2011*

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. 12 – 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. 13 – Salvaguardie

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.

