

TIZIANO PVCCCI
ARCHITETTO

PROGETTISTI:

marco giglioli
architetto

COMUNE DI CASTELFIORENTINO
PIANO DI LOTTIZZAZIONE UTOE7 - SILAP IUA2 -
SAN MARTINO ALLE FONTI - **VARIANTE**

PROPRIETA':

SAN MARTINO SRL
MONTAIONE (FI) via Comiti 13

NORME TECNICHE
Stato di Variante

GIUGNO 2011

Bs

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
INTERVENTO DI AMPLIAMENTO RESIDENZIALE IUA 2
NELL'UTOE 7 SILAP IN LOCALITA' MONTEMAGGIORI - SAN
MARTINO ALLE FONTI COMUNE DI CASTELFIORENTINO

NORMATIVA TECNICA

- Ambito di applicazione	art. 1
- Individuazione dei Lotti di intervento – Dati Urbanistici	art. 2
- Tipologie e destinazione delle unità immobiliari	art. 3
- Dati edilizi- Prescrizioni particolari di tipo attuativo	art. 4
- Tipologie edilizie e costruttive	art. 5
- Infissi	art. 6
- Pavimentazioni esterne	art. 7
- Interventi nelle pertinenze esterne private	art. 8
- Arredi Esterni	art. 9
- Opere di urbanizzazione primaria	art. 10
- Disposizioni finali	art. 11

Art. 1: AMBITO DI APPLICAZIONE

La presente normativa ha validità per tutti gli immobili e le aree inseriti nella perimetrazione dell'Area di Intervento Unitario di Ampliamento Residenziale (IUA 2) posta in località Montemaggiori – San Martino alle Fonti UTOE 7 SILAP nel Comune di Castelfiorentino.

Art.2: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI INTERVENTO – DATI URBANISTICI

Il presente Piano Attuativo prevede la individuazione di n.6 lotti edificatori di tipo residenziale. I relativi dati urbanistici sono meglio indicati nella tabella riportata nelle tavole progettuali n. 6 e n. 7 .

Il Piano prevede la realizzazione di massimo 44 unità residenziali (alloggi).

Il lotto n. 1 costituisce un comparto con all'interno 3 sub-lotti 1A, 1B, 1C con la volumetria di mc. 2340. L'intervento edilizio dovrà prevedere la progettazione unitaria dei tre settori.

Il lotto n.6 è un comparto di più lotti singoli da realizzarsi singolarmente con i limiti urbanistici indicati nelle tavole progettuali n. 6 e n. 7.

I dati volumetrici attribuiti ad ogni singolo lotto, in sede di approvazione dei progetti esecutivi dei fabbricati stessi, potranno variare attraverso una redistribuzione delle stesse volumetrie entro un limite massimo del 15%, tra i singoli lotti nel rispetto delle presenti norme e dei limiti urbanistici del presente piano. Con le escursioni dimensionali previste potranno essere realizzati massimo 22 lotti a parità di volume (cfr Tav. n. 6).

Ogni lotto o sub-lotto individuato potrà prevedere al massimo 2 (due) alloggi nel rispetto della tipologia edilizia assegnata.

Art. 3: TIPOLOGIE E DESTINAZIONI D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Le tipologie edilizie previste sono:

- per il lotto 1 – villini mono-bifamiliari con maggiore libertà di aggregazione.
- per i lotti 2, 3, 4, 5 e 6 villini mono-bifamiliari - come meglio specificata al successivo art.5 e nelle tavole n. 18, 19 e 20;

La destinazione d'uso delle unità immobiliari è residenza e suoi accessori.

Art. 4: DATI EDILIZI -PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI TIPO ATTUATIVO

Il calcolo delle volumetrie dovrà essere effettuato secondo quanto previsto dalle N.T.A. del R.U., nonché dal vigente Regolamento edilizio.

L'altezza massima prevista è di 7,50 ml, con emergenze di maggiore altezza (max 1 piano) limitate al 25% della superficie delle coperture per il raggiungimento, l'attrezzatura e la fruizione del solarium di copertura. E' inoltre consentita la realizzazione di sottotetti e mansarde destinate a superfici complementari alla abitazione principale.

Il numero max dei piani abitabili è 2 oltre ad eventuali piani seminterrati od interrati e piani sottotetto da destinare a locali accessori e/o complementari all'abitazione.

La distanza da rispettare dai confini di lotto e dalle strade è 5,00 ml considerati dal nastro stradale.

L'edificazione di ogni singolo lotto potrà avvenire anche in più fasi, sempreché venga approvata preventivamente una progettazione unitaria riguardante l'intero lotto.

Sul lato a valle dei lotti prospicienti la strada di lottizzazione, all'interno dell'area di pertinenza del lotto potranno essere ricavati spazi da destinare a parcheggio nel rispetto degli spazi di manovra ed accesso ai lotti stessi.

La recinzione dovrà essere costituita da muro con finiture esterne in pietra, mattoni e/o c.a. faccia-vista, od intonacate .

Art. 5: TIPOLOGIE EDILIZIE E COSTRUTTIVE

I fabbricati si dovranno uniformare orientativamente alle tipologie edilizie previste dal presente piano, e specificate nelle tav. nn.18, 19 e 20.

Le tipologie edilizie previste, in linea generale, annoverano soluzioni mono e bifamiliari con uno o due piani, con o senza mansarda e sottotetto, con o senza garage interrati. Con coperture piane (lotti zona bassa e alta) e inclinate (lotti intermedi) senza comunque una rigida distinzione di collocazione delle due tipologie.

Si tratta di fabbricati in prevalenza di linguaggio moderno e contemporaneo, con prevalenza di superfici intonacate, con ampi terrazzi, aggetti, strutture staccate di protezione, ombreggiamento, riparo e caratterizzazione architettonica (tetti, pergolati, velette, griglie, pannelli, tettoie e pensiline staccate dal fabbricato).

Fra i corpi edilizi individuati come unità tipologiche, (i corpi principali) sarà possibile inserire piccole strutture di raccordo e di servizio realizzate in materiali leggeri (legno, metallo, pannelli in gesso ecc...), ed aventi destinazione di locali accessori e di pertinenza al

fabbricato principale realizzate per schermare parte di impianti tecnologici o depositi attrezzature da giardino.

Dovranno avere accesso dal giardino e non dovranno essere collegate direttamente agli spazi dell'unità residenziale dal suo interno. Nell'attuale fase saranno computate nel calcolo del volume salvo variazioni normative generali che ne consentiranno l'esclusione.

Nello stesso modo, sempre tra i corpi di fabbrica principali, potranno essere inserite strutture edilizie ad un piano destinate ad autorimesse. Le stesse potranno essere anche inglobate negli stessi corpi di fabbrica principali a livello interrato, seminterrato e fuori terra.

I corpi principali potranno essere collegati o formare nella loro articolazione volumetrica logge e pensiline.

Art. 6: INFISSI

Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno macchinato scuro o laccato bianco con vetrocamera, oppure in acciaio verniciato o naturale.

Gli infissi dei portoncini di accesso e quelli esterni delle porte finestre saranno in legno, oppure in ferro tipo "cancello" e/o griglia.

Il sistema protezione, ombreggiatura e di oscuramento potrà essere realizzato sia tramite elementi interni come scuri o tende, oppure con persiane e bandelloni e avvolgibili nonché mediante l'impiego di pannellature grigliate in metallo o legno.

Art. 7: PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Le pavimentazioni e marciapiedi interne ai lotti potranno essere eseguiti in materiale lapideo, cotto o legno. E' comunque ammesso l'uso di pavimentazione in autobloccanti di cemento.

Dovrà essere mantenuta una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria (D.C.R. n° 230/94).

Art. 8: INTERVENTI NELLE PERTINENZE ESTERNE PRIVATE

Nell'ambito del progetto di ogni singolo lotto dovrà essere presentato un progetto delle sistemazioni esterne.

Sono consentiti modesti terrazzamenti, e la piantumazione di essenze vegetali arbustive e di alto fusto solo se appartenenti alla stazione fitoclimatica locale ed in particolare: olivi, cipressi, pini, alberi da frutto, alloro, bosso, liviodendri, aceri, ecc.

Art. 9: ARREDI ESTERNI

Le recinzioni esterne saranno realizzate con muretti in C.A. o intonacati con soprastante ringhiera. I cancelli saranno realizzati in metallo o legno di disegno lineare.

All'interno dei lotti, in posizioni coordinate tra i lotti e schermate dall'esterno potranno essere posizionati depositi e/o locali tecnici volti alla manutenzione del giardino ed a funzioni similari realizzati in legno di altezza utile non superiore a ml. 2.20 della dimensione massima di 20 mq. A ridosso del fabbricato potranno essere realizzati pergolati in legno e/o materiali leggeri (ferro ecc...) di riparo di aree attrezzate come pranzo all'aperto e/o funzioni similari aventi funzione ombreggiante e di riparo della dimensione massima di 40 mq.

Eventuali fornelli, barbecue stenditoi e similari dovranno essere coordinati con il disegno del fabbricato e posizionati preferibilmente nelle parti interne del lotto.

Art. 10: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

OPERE STRADALI

a) Preparazione del sottofondo.

L'area interessata dalla costruzione del corpo stradale, che dovrà sopportare direttamente la fondazione, verrà preparata asportando il terreno vegetale per tutta la superficie, rimuovendo qualsiasi materiale di altra natura, quali radici, alberi ecc.

Successivamente si dovrà provvedere al costipamento del terreno interessando uno spessore minimo di almeno 30 cm., fino ad ottenere un peso specifico apparente del secco in sito non inferiore al 95% di quello massimo ottenibile in laboratorio delle prove AASHO modificate, ricorrendo in difetto alla miscelazione con materiale idoneo di riporto.

Qualora le acque sotterranee salgano a meno di cm. 60 dal piano di posa della fondazione, sotto questa dovrà ottenersi l'abbassamento artificiale della falda freatica, per tutta la larghezza del corpo stradale.

b) Fondazione a strato di base.

La fondazione stradale sarà costituita con misto granulometrico di fiume o di cava opportunamente compattato con rullo vibrante ed avrà uno spessore, a compattamento avvenuto, non inferiore a cm. 30, o comunque fino all'altezza della quota progettuale della strada, successivamente sarà steso uno strato di base, con stabilizzato di cava di pezzatura 0/7 cm. Per uno spessore di cm. 10, a

compattamento avvenuto con rullo da 15 t.

c) Strato di collegamento (Binder)

Sullo strato di base sarà steso uno strato di collegamento (Binder), in conglomerato bituminoso del tipo semichiuso, dello spessore di cm. 8 misurato, a compattamento avvenuto steso con macchina vibrofinitrice e compattato con rullo tandem.

d) Strato di usura

A completamento della pavimentazione della carreggiata sarà steso uno strato di usura (tappeto) in calcestruzzo bituminoso steso esclusivamente con macchina vibrofinitrice e dello spessore misurato, a compattamento avvenuto con rullo tandem, non inferiore a cm. 3.

e) Percorsi pedonali e marciapiedi

I marciapiedi saranno realizzati con cordonato di contenimento di calcestruzzo cementizio vibrato delle dimensioni di cm. 12x25. Il cordonato dovrà essere montato con pezzi delle dimensioni minime di ml. 1,00 ed i raccordi tra le varie strade dovranno essere eseguiti mediante pezzi curvi di raggio pari alla larghezza del marciapiede, salvo diversa disposizione già prevista nei grafici di progetto ed atta a facilitare la svolta degli autoveicoli.

Il piano del marciapiede, dovrà essere pavimentato con mattonelle autobloccanti in c.c. vibrocompresso (spessore cm. 5-6), su sottostante strato di allettamento in sabbia.

Dovrà essere posta in opera anche una zanella in calcestruzzo cementizio vibrocompresso della larghezza di cm. 30, spessore cm. 8, murata su massetto di calcestruzzo cementizio.

In corrispondenza degli attraversamenti stradali e degli accessi da spazi a parcheggio od aree a verde dovranno essere realizzati gli appositi "scivoli" per la eliminazione delle barriere architettoniche. Tali scivoli dovranno essere realizzati con pendenze e dimensioni adeguate.

A ritesto del cordonato al piano zanella e ad una distanza non superiore a ml. 30 e comunque a tutti gli incroci di strade o punti caratteristici indicati dall'Ufficio Tecnico, dovranno essere posti pozzetti idraulici per la raccolta delle acque piovane di tipo anche prefabbricato e del volume minimo di mc. 0,20 completi di griglia in ghisa di tipo pesante delle dimensioni di cm. 40x40.

La pavimentazione dei percorsi pedonali interni alle aree a verde potrà essere realizzata o come descritto sopra per i marciapiedi, oppure con superficie inghiaiaata.

Il tutto da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

f) Spazi di sosta e di parcheggio.

Dovranno essere realizzati con preparazione di sottofondo, fondazione e strato di base, strato di collegamento (Binder) e strato di usura come le strade veicolari.

Dove necessario, al cambio di livelletta dovrà essere posta una zanella a doppio petto in cls della larghezza complessiva di cm. 50 con pozzetti ad intercettazione idraulica ogni ml. 25, il tutto realizzato così come indicato per gli analoghi lavori nelle opere di costruzione dei marciapiedi.

g) Segnaletica ed onomastica stradale.

La Viabilità dovrà essere dotata di opportuna segnaletica, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, e comunque indicato dall'Ufficio di Polizia Municipale.

h) Strada parco

La viabilità intorno al lotto 6 e le altre previsioni dell'urbanizzazioni potranno variare nell'impostazione progettuale generale verso un impianto più parco-giardino con lampioni più bassi, finiture meno canoniche ecc....

OPERE DI FOGNATURA E IMPIANTO DI DEPURAZIONE

i) Fognature

La fognatura sarà realizzata secondo quanto indicato nelle tavole progettuali.

La fognatura bianca sarà realizzata in tubazioni in PVC rigido conformi alle norme UNI 7447/75 secondo i diametri indicati nel progetto esecutivo. La fognatura nera sarà realizzata in PVC rigido conformi alle norme UNI 7447/75 dei diametri previsti nel progetto esecutivo.

Ogni 30 ml. o a distanza inferiore, comunque a tutti gli incroci di strade, come segnato anche in progetto, saranno costruiti pozzetti di ispezione in calcestruzzo di cemento dosato con q.li 3,50 con dimensioni minime interne di cm. 60x60 e con pozzetto di decantazione più basso di cm. 50 dal fondo fogna, delle forme e dimensioni di progetto, coperti con soletta, in calcestruzzo di cemento armato in modo da sopportare un carico concentrato di q.li 180 con chiusino in ghisa sferoidale 50x50 adatto a sopportare un carico concentrato di q.li 180.

Dalla fogna principale si dipartiranno fognoli di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle strade eseguiti con tubi in PVC di diam. 150 mm., opportunamente fasciati in calcestruzzo di cemento fino ad ottenere una sezione di cm. 30x30.

Tali fognoli termineranno agli appositi pozzetti idraulici previsti nelle opere di costruzione dei marciapiedi.

RETE IDRICA, RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, DEL GAS E DEL TELEFONO

- j) La realizzazione di questi servizi sarà effettuata a cura e spese del concessionario di concerto con le aziende erogatrici di tali servizi e alle condizioni da questi fissate. Pertanto, per essi non viene indicata alcuna prescrizione ma saranno di volta in volta richiesti ed accettati le disposizioni ed i progetti predisposti dalle singole aziende. La regolare esecuzione di queste opere dovrà essere documentata con dichiarazione rilasciata dalle singole aziende erogatrici dei servizi.
- Il Piano attuativo prevede la realizzazione di una nuova cabina Enel.

IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE

- k) I punti luce posizionati su strade interne e/o spazi a verde, con proiettori finalizzati all'impiego di lampade a scarica ad alogenuri metallici HIT-DE, oppure a vapori di sodio HST-DE da 70 W, del tipo "Lavinia" della Guzzini o similari, saranno montati su palo diritto del diam. costante di 102 mm., flange in alluminio pressofuso, completi di corpo illuminante diffondente in policarbonato a tenuta stagna per garantire una protezione IP 55, di tutta l'apparecchiatura necessaria, accenditore, alimentatore, rifasatore, collegamenti elettrici e di scarico a terra, morsettiera.
- L'altezza del punto luce non sarà inferiore a ml. 3,50. La distanza fra i punti luce non dovrà superare 4 volte l'altezza della sorgente.
- l) I punti luce posizionati lungo la strada di lottizzazione saranno del tipo con palo stradale dritto in acciaio zincato a caldo, lavorazione Mannesman della Dalmine, completo di asola con coperchi a brugola, bullone di messa a terra in acciaio inox. Altezza del punto luce ml. 4,00, diametro alla base di mm. 140, diametro alla testa di mm. 65, spessore mm. 4. L'armatura sarà del tipo "Lavinia" della Guzzini o similari con coppa diffondente in cristallo antiurto o policarbonato a tenuta stagna, per garantire una protezione IP 55, con guarnizioni al silicone completa di apparecchiature, accenditore, alimentatore, collegamenti elettrici e di scarico a terra con cavi di sezione non inferiore a mmq. 2,5 dall'armatura al pozzetto di base, morsettiera tipo CEAS idonea a portare fusibili sulla linea di fase per garantire la protezione alla lampada, con tappo di chiusura di sicurezza di adeguata sezione,

equipaggiata con lampada ai vapori di sodio alta pressione (SOH-H) da 210 W (220 V) della Philips o Osram o similari.

m) I conduttori di alimentazione dovranno essere del tipo G2R/4 in gomma butilica unipolari; saranno alloggiati entro tubi in pvc corrugato doppia parete interno liscio e di diametro non inferiore a 90 mm. Posti in scavo a 50 cm. di profondità; dovranno essere calcolati nei due circuiti di tutta notte e mezzanotte, regolato da orologio programmabile su 24 ore e dotato di variatore di potenza; le linee devono attestare al q. e g., prive di giunti intermedi opportunamente protette in uscita da q. e g.. Il quadro elettrico di comando deve essere ubicato in area pubblica in apposito armadio stagno grado di protezione IP65, in adiacenza al punto di consegna energia e misuratore. L'impianto sarà realizzato in derivazione usando materiali di elevata qualità con l'osservanza sia delle norme CEI, sia delle altre disposizioni vigenti, sia delle norme di esecuzione delle linee aeree esterne di cui al R.D. 1969 del 25/11/1940. L'impianto sarà sezionato in:

- Illuminazione Stradale;
- Illuminazione aree verdi;
- Illuminazione svincolo su viale Zanini;

Dovrà essere costruita una cabina di trasformazione per l'ENEL cedendo, il richiedente, a tale Ente anche il terreno necessario; gli armadi di cui sopra saranno del tipo usato dal Comune e comprensivi di tutte le apparecchiature in questi installate; così come saranno predisposti con due scomparti, uno per le misure dell'Enel e uno per l'utenza. Per particolari casi il Comune potrà prescrivere l'esecuzione di rendimento superiore con valori di illuminamento più alti in considerazione di tratti stradali o di incroci di speciale importanza viabile o residenziale. L'impianto dovrà essere sezionabile, in modo da garantire l'accensione differenziata dei punti luce, secondo le necessità previste dal comune di Castelfiorentino, sia per quanto attiene la sede stradale (possibilità di alternare i punti luce) che per la zona di verde pubblico V1 (possibilità di accensione autonoma). Il collaudo dell'impianto dovrà verificare, tra l'altro la caduta di tensione percentuale all'estremità della linea, l'isolamento dei conduttori e delle parti in tensione fra loro e verso terra ed infine la resistenza di terra dei sostegni; prima dell'accensione dovrà essere prodotta l'attestazione di conformità da parte della ditta esecutrice.

VERDE ATTREZZATO

n) Le aree a verde attrezzato dovranno prevedere la messa a dimora di piante di alto e

basso fusto, e siepi secondo i seguenti parametri:

Piante di alto fusto	n.	5/1000 mq.
Piante di basso fusto	n.	10/1000 mq.
Siepi	ml.	100/1000 mq.

Detti parametri devono intendersi suscettibili di variazione in dipendenza del particolare assetto da assegnare all'area (da concordare comunque con l'amministrazione comunale).

L'area dovrà essere completata con tappeti erbosi, vialetti pedonali pavimentati, canalette per lo scolo delle acque, impianto di illuminazione. Per ogni area a verde dovrà essere previsto un punto di presa acqua. Per aree a verde pubblico con superficie superiore a 300 mq è richiesta la installazione di impianto di irrigazione.

Il tipo di piante dovrà essere concordato con l'ufficio tecnico comunale.

Prima di attrezzare l'area a verde dovrà prevedersi l'espurgo di rifiuti, erbe infestanti, cespugli ecc.; lo sbancamento e l'allontanamento del terreno non vegetale con eventuale riporto di terreno idoneo in modo che la coltre vegetale risulti non inferiore a cm. 50.

ISOLE TECNOLOGICHE

- o) Al fine di concentrare la collocazione di contatori quadri e quanto altro necessario alla realizzazione al funzionamento alla gestione delle opere a rete e delle urbanizzazioni più in generale è consentita la creazione, in posizione strategica (di facile raggiungibilità e nodalità rispetto alla rete del sistema impiantistico), di "Isole Tecnologiche" costituite da nuclei di concentrazione di armadi, quadri, contatori ecc con muri o altre strutture di aggancio e/o alloggiamento, inseriti in recinti "estetici" di materiali leggeri (legno, metallo) grigliati con coperture staccate dal perimetro, leggere ed aggettanti anch'esse in legno o metallo.

Il tutto al fine di concentrare gli impianti evitando le normali problematiche estetiche e gestionali derivanti dalle normali collocazioni disseminate nella lottizzazione.

CABINA ENEL

- p) La cabina Enel verrà realizzata sulla base di un progetto di dettaglio che la renda uniforme al resto delle proposte progettuali ed in particolare a quelle parti impiantistiche sia come linguaggio architettonico sia come materiali (isole tecnologiche).

Si prevedono infatti pannellature e griglie di rivestimento in legno e metallo che la

integrino nel contesto di naturalità e qualità architettonica espresso dall'intervento.

Art. 11: DISPOSIZIONI FINALI

- q) In riferimento a quanto regolamentato dalle presenti norme, l'Ufficio Tecnico Comunale svolgerà una opera di alta sorveglianza, in particolar modo nei riguardi dei lavori relative alle opere di urbanizzazione primaria, per le quali oltre a dare tutte quelle indicazioni e specifiche sui materiali da impiegare, potrà mediante ordini di servizio richiedere di introdurre varianti ed integrazioni al progetto delle opere di urbanizzazione, sempreché non sostanziali, e comunque accettate dai Committenti.

Castelfiorentino li 30/06/2011

Arch. Marco Giglioli

Arch. Tiziano Pucci