

Comune di Riparbella

Provincia di Pisa

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Dott. Ing. Simone Chionchini
Progettista

Sigg.ri
Ribechini Giuliana
Panicucci Paola
Meini Carlo
Meini Mario
Meini Alberto
Proprietari e committenti

Geom. Luciana Orlandini
Ufficio Tecnico

REGOLAMENTO URBANISTICO

Arch. Giovanni Parlanti
Progettista capogruppo

Arch. Alice Lenzi

Arch. Gabriele Banchetti

Pian. Jr Emanuele Bechelli

Dott. Geol. Leonardo Moretti

D.R.E.Am. Italia Soc. Coop
Dott. Ing. Silvia Cipriani

Dott. For. Lorenzo Mini

Studio Tecnico Breschi Fedi
Santiloni ARCHITETTI

Dott. Geol. Gian Franco Ruffini

Dott. Geol. Graziano Graziani

Dott. Geol. Silvia Bartoletti

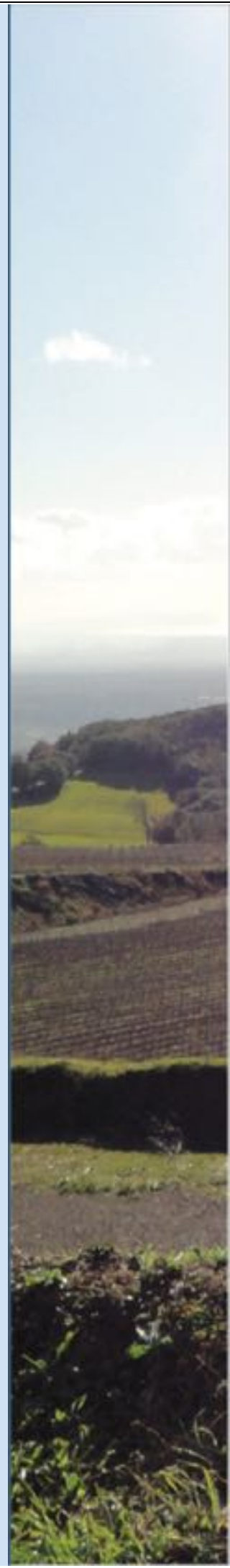
Arch. Paola Pollina
Responsabile del procedimento

Geom. Luciana Orlandini
Ufficio Tecnico

Renzo Fantini
Sindaco

ALL. **C**
NORMATIVA URBANISTICA SPECIFICA

Novembre 2018



Norme specifiche per i singoli interventi

1. La normativa che segue è riferita alle singole zone individuata negli elaborati grafici del RU in scala 1/2000 con apposita campitura, sigla e numero di riferimento.

La normativa specifica integra la disciplina generale del territorio stabilita nei precedenti articoli; per ogni area vengono fissate le possibilità edificatorie massime, la superficie coperta od il rapporto di copertura, l'altezza massima, le modalità di attuazione degli interventi, le condizioni alla trasformazione in funzione delle risorse essenziali del territorio ed altre norme specifiche necessarie all'attuazione dell'intervento.

2. Per il territorio urbano le norme sono riferite a:

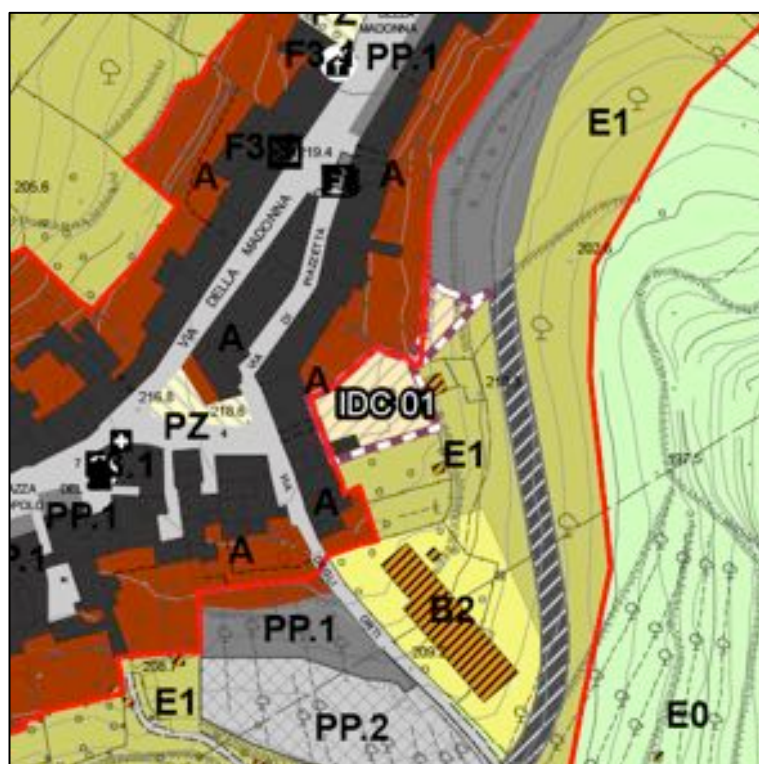
a) Interventi diretti convenzionati IDC n°

NOTA: Gli estratti delle tavole del RU sono in scala 1:2000. Per fini prescrittivi e giuridici è rimandato alle tavole di piano.

AREA IDC_01 Via degli Orti

Tav 00 - DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE R2

SUPERFICIE TERRITORIALE	781 mq
PARCHEGGIO PUBBLICO	-----
SUL TOTALE	345 mq
SUPERFICIE COPERTA	250 mq
NUMERO PIANI FUORI TERRA	2
ALTEZZA MASSIMA	6,50 m
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
TIPOLOGIA EDILIZIA	-----
ATTUAZIONE	Art.31.2.5 NTA – Permesso di costruire convenzionato



L'area di IDC 01 è soggetta ad intervento in area di trasformazione

PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

- 1) L'attuazione della previsione dovrà avvenire attraverso la redazione di Permesso a Costruire Convenzionato, estesa all'intera area individuata negli elaborati di Piano secondo le indicazioni di cui all'art. 31.2.5 delle presenti NTA.
- 2) All'interno dell'area sottoposta a IDC dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e cedute al Comune o alle Agenzie competenti assieme al terreno su cui insistono, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.
- 3) L'intervento, come individuato nello schema sopra, prevede nuova edificazione con funzione residenziale all'interno della superficie fondiaria, la SUL assegnata è da intendersi aggiuntiva rispetto quella già esistente all'interno del lotto.
Dovrà essere realizzato una piccola piazza ad uso pubblico e la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra il parcheggio pubblico posto a Nord-Est e la via degli Orti con passaggio tramite l'arco esistente.
- 4) La convenzione da stipulare con L'amministrazione Comunale dovrà stabilire le dimensioni della piazza ad uso pubblico e i materiali per la realizzazione delle varie opere.
- 5) La superficie utile lorda per la nuova edificazione residenziale è pari a 345 mq nella quale non sono compresi le superfici utile lorda dei fabbricati presenti sul lotto.
- 6) L'unità abitative dovranno avere una superficie utile lorda non inferiore a 115 mq e altezza massima non superiore a 6,50 m per un massimo di 2 piani fuori terra. La superficie coperta dell'intervento non dovrà superare i 250 mq.
- 7) Dovranno essere usati materiali tipici dei luoghi come manto in coppi e tegole su copertura inclinata, intonaco dei fronti con infissi in legno, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone;
- 8) E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

AREA IDC_02 Strada provinciale del Commercio

Tav 00 - DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE R2

SUPERFICIE TERRITORIALE	6262 mq
PARCHEGGIO PUBBLICO	852 mq
SUL TOTALE	575 mq
SUPERFICIE COPERTA	500 mq
NUMERO PIANI FUORI TERRA	2
ALTEZZA MASSIMA	4,50 m
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono / Bifamiliare
ATTUAZIONE	Art.31.2.5 NTA – Permesso di costruire convenzionato



L'area di IDC_02 è soggetta ad intervento in area di trasformazione

PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

1) L'attuazione della previsione dovrà avvenire attraverso la redazione di Permesso a Costruire Convenzionato, estesa all'intera area individuata negli elaborati di Piano secondo le indicazioni di cui all'art. 31.2.5 delle presenti NTA.

2) All'interno dell'area sottoposta a IDC dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e cedute al Comune o alle Agenzie competenti assieme al terreno su cui insistono, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.

3) L'intervento, come individuato nello schema sopra, prevede nuova edificazione con funzione residenziale all'interno della superficie fondiaria, la realizzazione di parcheggio pubblico e di un'isola ecologica da inserire all'interno del parcheggio stesso (l'area individuata ha una superficie di 852 mq).

Il parcheggio pubblico dovrà essere dotato di accesso e marciapiede perimetrale su pubblica via, illuminazione e alberature di schermatura.

4) La convenzione da stipulare con L'amministrazione Comunale dovrà stabilire le dimensioni dell'isola ecologica e i materiali per la realizzazione delle varie opere.

5) La superficie utile lorda per la nuova edificazione residenziale è pari a 575 mq nella quale non sono compresi le superfici utile lorda dei fabbricati presenti sul lotto.

6) L'unità abitative dovranno avere una superficie utile lorda non inferiore a 115 mq e altezza massima non superiore a 6,50 m per un massimo di 2 piani fuori terra. La superficie coperta dell'intervento non dovrà superare i 250 mq.

9) Dovranno essere usati materiali tipici dei luoghi come manto in coppi e tegole su copertura inclinata, intonaco dei fronti con infissi in legno, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone;

10) Al fine di tutelare l'integrità morfologica dei centri, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, dovrà essere mitigato l'impatto paesaggistico delle trasformazioni e dovranno essere previste misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale;

11) La nuova SUL realizzabile, per quanto possibile, dovrà essere collocata in prossimità dei fabbricati esistenti;

12) E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

AREA IDC_03 San Martino

Tav 00 - DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE R7

SUPERFICIE TERRITORIALE	2081 mq
PARCHEGGIO PUBBLICO	-----
SUL TOTALE	260 mq
SUPERFICIE COPERTA	250 mq
NUMERO PIANI FUORI TERRA	2
ALTEZZA MASSIMA	6,50 m
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale / Attività Urbane – Attività per la ristorazione
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono / Bifamiliare
ATTUAZIONE	Art.31.2.5 NTA – Permesso di costruire convenzionato



L'area di IDC_03 è soggetta ad intervento in area di trasformazione

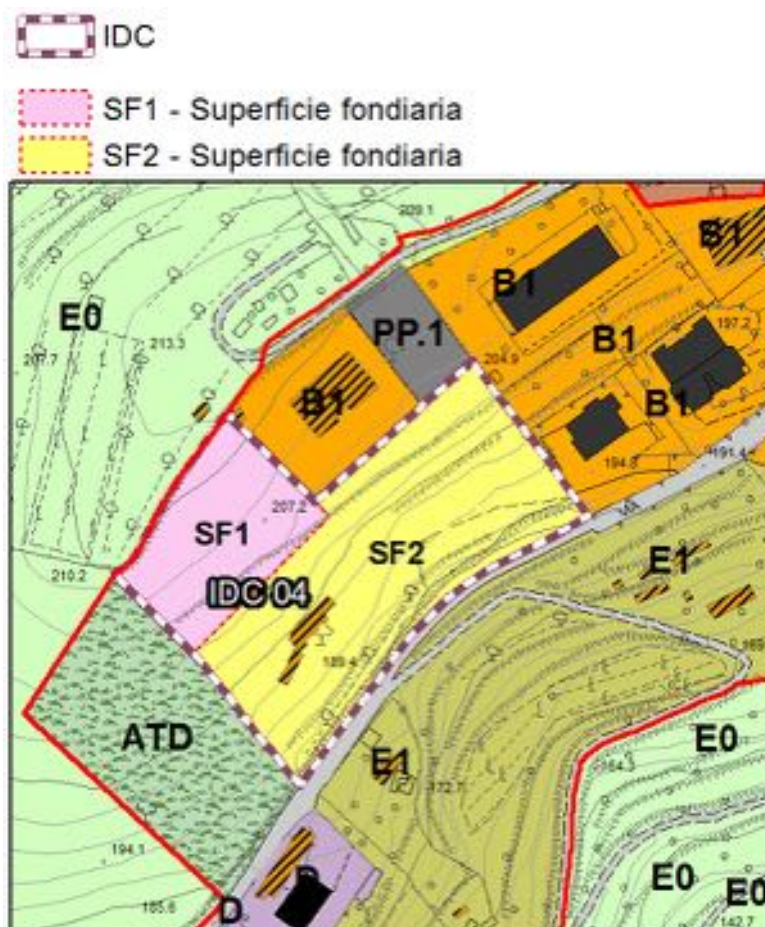
PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

- 1) L'attuazione della previsione dovrà avvenire attraverso la redazione di Permesso a Costruire Convenzionato, estesa all'intera area individuata negli elaborati di Piano secondo le indicazioni di cui all'art. 31.2.5 delle presenti NTA.
- 2) All'interno dell'area sottoposta a IDC dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e cedute al Comune o alle Agenzie competenti assieme al terreno su cui insistono, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.
- 3) L'intervento, come individuato nello schema sopra, prevede nuova edificazione con funzione residenziale e attività urbane/attività per la ristorazione all'interno della superficie fondiaria.
- 4) La convenzione da stipulare con L'amministrazione Comunale dovrà prevedere le modalità di contribuzione per la realizzazione di opere o servizi di manutenzione da stipulare alla convenzione.
- 5) La superficie utile lorda per la nuova edificazione residenziale e di attività urbane/attività per la ristorazione è pari a 260 mq nella quale non sono compresi le superfici utile lorda dei fabbricati presenti sul lotto.
- 6) L'unità abitative dovranno avere una superficie utile lorda non inferiore a 100 mq e altezza massima non superiore a 6,50 m per un massimo di 2 piani fuori terra. La superficie coperta dell'intervento non dovrà superare i 250 mq.
- 9) Dovranno essere usati materiali tipici dei luoghi come manto in coppi e tegole su copertura inclinata, intonaco dei fronti con infissi in legno, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone;
- 10) Al fine di costituire un nucleo insediativo compatto si prescrive di collocare il nuovo fabbricato alla distanza minima possibile rispetto ai fabbricati esistenti;
- 11) E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

AREA IDC_04 Via delle Mura (Riparbella sud)

Tav 02 - DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE R2

SUPERFICIE TERRITORIALE	6.300 mq
SUPERFICIE FONDIARIA	SF1: 1.716 mq SF2: 4.585 mq
SUL TOTALE	600 mq ripartita in SF1: 200 mq SF2: 400 mq
SUPERFICIE COPERTA	SF1: 200 mq SF2: 220 mq
ALTEZZA MASSIMA E NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	SF1: 4,50 ml SF2: 6,50 ml corrispondente a 2 piani fuori terra
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
ATTUAZIONE	Art.31.2.5 NTA – Permesso di costruire convenzionato



Scala 1:2.000

PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

- 1) L'attuazione della previsione dovrà avvenire attraverso uno o più Titoli Abilitativi diretti convenzionati secondo le indicazioni di cui all'art. 31.2.5 delle NTA vigenti.
- 2) L'intervento, come individuato nello schema sopra, prevede nuova edificazione con funzione residenziale all'interno della superficie fondiaria e la realizzazione di opere pubbliche da dettagliare in sede di convenzione con l'Amministrazione Pubblica. La SUL assegnata è da intendersi complessiva rispetto quella già esistente all'interno del lotto.
- 3) La superficie utile lorda per la nuova edificazione residenziale, da ricavarsi all'interno della Superficie Fondiaria (SF) è pari a 600 mq nella quale sono compresi le superfici utile lorda dei fabbricati presenti sul lotto; gli stessi dovranno essere demoliti contestualmente alla realizzazione del nuovo intervento. La SUL assegnata è ripartita in 200 mq per la SF1, e 400 mq nella SF2. E' ammesso il trasferimento di SUL tra le due SF nella percentuale massima del 30% di quella assegnata. Si specifica che la perimetrazione riportata delle aree SF è indicativa, le stese potranno essere modificate nella misura del 30% dell'area indicata, a seguito di necessità progettuali (fermo restando i parametri indicati ai punti successivi).
- 4) E' ammessa la realizzazione di 3 unità abitative a tipologia monofamiliare, con altezza massima nella SF1 non superiore a 4,50 ml, mentre nella SF2 non superiore a 6,5 m corrispondenti a 2 piani fuori terra. La superficie coperta dell'intervento non dovrà superare i 420 mq e sarà ripartita in 200 mq nella SF1 e 220 mq nella SF2, salvo quanto riportato al punto precedente, per cui, nel caso di trasferimento di SUL, è ammesso anche il trasferimento di superficie coperta nella misura massima del 30% di quella assegnata.
- 5) E' ammesso l'accesso all'area indicata come SF2 anche dal Parcheggio Pubblico esistente (PP1), posto a nord-est del comparto, e oggetto di Convenzione di cui ai punti precedenti.
- 6) Dovranno essere usati materiali tipici dei luoghi come manto in coppi e tegole su copertura inclinata, intonaco dei fronti con infissi in legno e con parti in pietra locale a faccia vista, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone;
- 7) E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI

- 8) Viste le particolari caratteristiche ambientali dell'area di intervento, dovrà essere ridotta al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli; per la realizzazione di aree di sosta e percorsi interni dovranno essere usate opere e tecniche di ingegneria ambientale che favoriscano il drenaggio dei reflui e la permeabilità dei suoli.
- 9) Dovranno essere mantenute, per quanto possibile, le piantumazioni di pregio esistenti nell'area di progetto. L'eventuale riduzione di tali colture dovrà essere compensata in aree non destinate alla realizzazione dei nuovi edifici, e/o in aree limitrofe.
- 10) Acquedotto: dovrà essere garantita l'alimentazione idrica dell'area da effettuarsi tramite singolo allaccio alla rete di distribuzione presente in via Vecchia SP 13. In caso di ritenuta necessità da parte dei tecnici ASA, dovrà essere modificato un piccolo tratto di rete prospiciente l'area di intervento in modo da garantire l'allacciamento sopra descritto.
- 11) Fognatura nera: dovrà essere garantito lo smaltimento dei liquami tramite la realizzazione di una condotta in pressione (privata) che dovrà recapitare in apposito pozzetto di calma, prima di recapitare nella pubblica fognatura a gravità, posta ad una distanza di circa 50 mt dall'area di intervento lungo la via Vecchia S.P. 13 in direzione centro di Riparbella. Le

caratteristiche della condotta e del pozzetto di calma dovranno essere concordate con i tecnici di ASA al momento in cui, in fase di preventivazione, sarà redatta la richiesta di allaccio alla rete. Inoltre dovranno essere seguite le ulteriori prescrizioni:

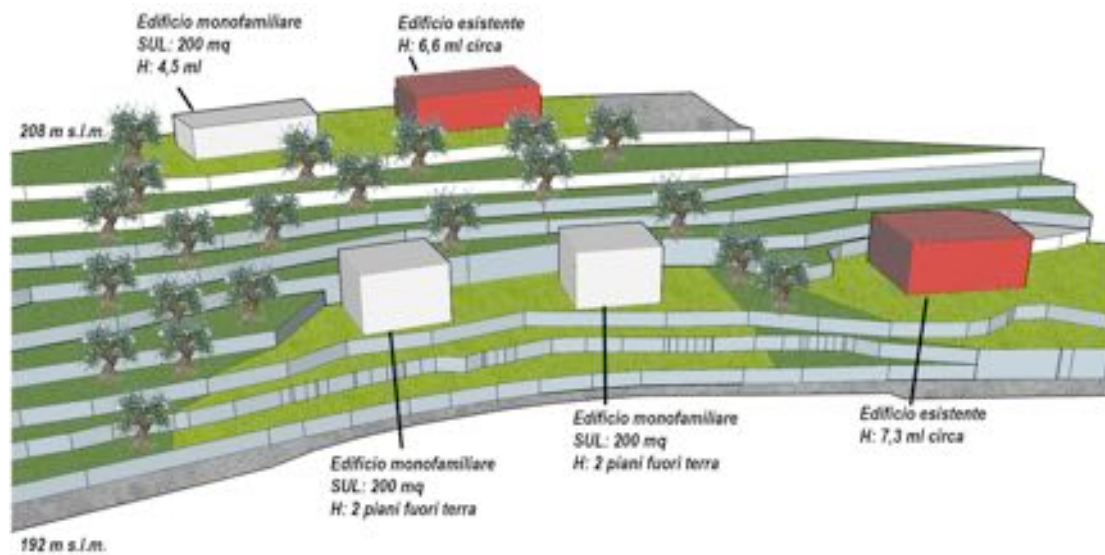
- nell'area di intervento dovrà essere prevista la separazione delle reti fognarie bianche e nere con la realizzazione di idonei collettori;
- nell'area di intervento dovrà essere previsto idoneo sistema di pretrattamento degli scarichi luridi (fossa biologica e degrassatore) opportunamente dimensionato in funzione del numero di abitanti equivalenti per gli immobili in progetto, così come previsto dalla normativa vigente;
- prima del recapito in pubblica fognatura dovrà essere previsto un pozzetto di calma dove consegnare i reflui derivanti dalla condotta privata in pressione.

PRESCRIZIONI E INDIRIZZI PAESAGGISTICI

12) I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT.

13) Le nuove volumetrie dovranno essere realizzate il più vicino possibile al tessuto edilizio esistente in modo da compattarlo e configurarsi quale chiusura e completamento di quest'ultimo.



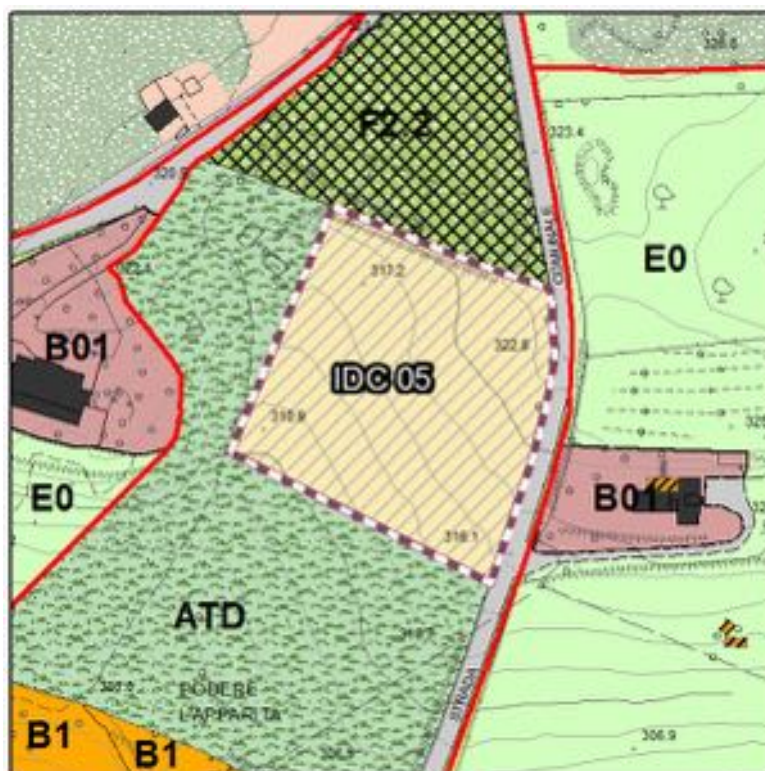


N.B. La tipologia dei volumi rappresentati e la loro collocazione spaziale negli schemi progettuali sopra riportati non sono prescrittivi ai fini progettuali.

AREA IDC_05 Strada Comunale per Chianni (Riparbella nord)

Tav 02 - DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE R2

SUPERFICIE TERRITORIALE	5.374 mq
SUL TOTALE	600 mq
SUPERFICIE COPERTA	600 mq
ALTEZZA MASSIMA	4,50 ml
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
ATTUAZIONE	Art.31.2.5 NTA – Permesso di costruire convenzionato



Scala 1:2.000

PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

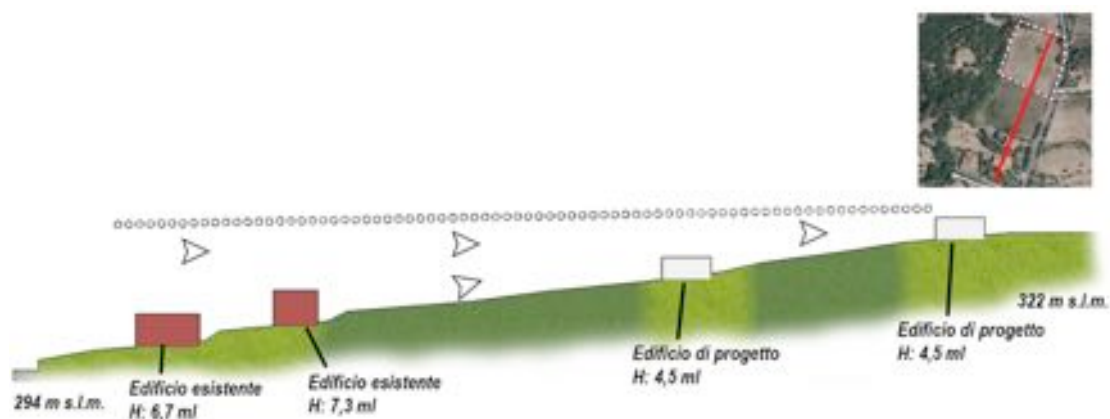
- 1) L'attuazione della previsione dovrà avvenire attraverso uno o più Titoli Abilitativi diretti convenzionati secondo le indicazioni di cui all'art. 31.2.5 delle NTA vigenti.
- 2) L'intervento, come individuato nello schema sopra, prevede nuova edificazione con funzione residenziale e la realizzazione di opere pubbliche da dettagliare in sede di convenzione con l'Amministrazione Pubblica.
- 3) La superficie utile lorda per la nuova edificazione residenziale è pari a 600 mq.
- 4) E' ammessa la realizzazione di 3 unità abitative a tipologia monofamiliare, con altezza massima non superiore a 4,50 ml. La superficie coperta dell'intervento non dovrà superare i 600 mq.
- 5) Per un solo lotto edificatorio, corrispondente ad 1 U.I., è ammesso l'accesso da Strada Comunale per Chianni.
- 6) Dovranno essere usati materiali tipici dei luoghi come manto in coppi e tegole su copertura inclinata, intonaco dei fronti con infissi in legno e con parti in pietra locale a faccia vista, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone.
- 7) E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI

- 8) Viste le particolari caratteristiche ambientali dell'area di intervento, dovrà essere ridotta al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli; per la realizzazione di aree di sosta e percorsi interni dovranno essere usate opere e tecniche di ingegneria ambientale che favoriscano il drenaggio dei reflui e la permeabilità dei suoli.
- 9) *Acquedotto*: dovrà essere garantita l'alimentazione idrica dell'area attraverso appositi sistemi ingegneristici, di cui si riporta i seguenti esempi esplicativi:
 - installazione di un contatore a servizio dell'intera area di intervento;
 - installazione, immediatamente a valle del contatore all'interno della nicchia di contenimento, di un disconnettore idraulico di flusso/valvola di ritegno;
 - installazione di idonei serbatoi d'accumulo, provvisti di relative autoclavi, in grado di sopperire al fabbisogno idrico giornaliero dell'area di intervento.
- 10) *Fognatura nera*: dovrà essere garantito lo smaltimento dei liquami tramite la realizzazione di un estendimento della rete fognaria per circa mt. 150 lungo la strada comunale Chiannerina in direzione del centro di Riparbella. La condotta dovrà essere realizzata con tubazioni in PVC DE 2" UNI EN 1401-1 tipo S4 e secondo quanto prescritto dai tecnici di ASA al momento in cui sarà redatta la richiesta di allaccio alla rete. Inoltre dovranno essere seguite le ulteriori prescrizioni:
 - - nell'area di intervento dovrà essere prevista la separazione delle reti fognarie bianche e nere con la realizzazione di idonei collettori;
 - - nell'area di intervento dovrà essere previsto idoneo sistema di pretrattamento degli scarichi luridi (fossa biologica e degradatore) opportunamente dimensionato in funzione del numero di abitanti equivalenti per gli immobili in progetto, così come previsto dalla normativa vigente;
 - - il pozzetto, o gli eventuali pozzetti a sifone (SIT) previsti per gli allacci alla fognatura nera dovranno essere posizionati in parte pubblica al limite della proprietà privata.

PRESCRIZIONI E INDIRIZZI PAESAGGISTICI

11) L'intervento dovrà garantire il giusto inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie le quali non potranno avere un'altezza superiore a 4,5 ml in modo da garantire il rispetto delle visuali da e verso il centro storico.



N.B. La tipologia dei volumi rappresentati e la loro collocazione spaziale negli schemi progettuali sopra riportati non sono prescrittivi ai fini progettuali.