Comune di Riparbella
Provincia di Pisa

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

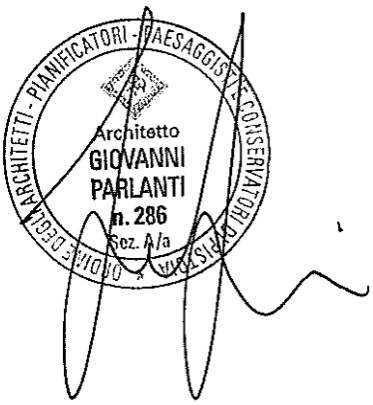
Dott. Geol. Graziano Graziani

Dott. Geol. Silvia Bartoletti

Arch. Paola Pollina
Responsabile del procedimento

Geom. Luciana Orlandini
Ufficio Tecnico

Renzo Fantini
Sindaco



All. **C**

NORMATIVA URBANISTICA SPECIFICA

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

Aprile 2015

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.

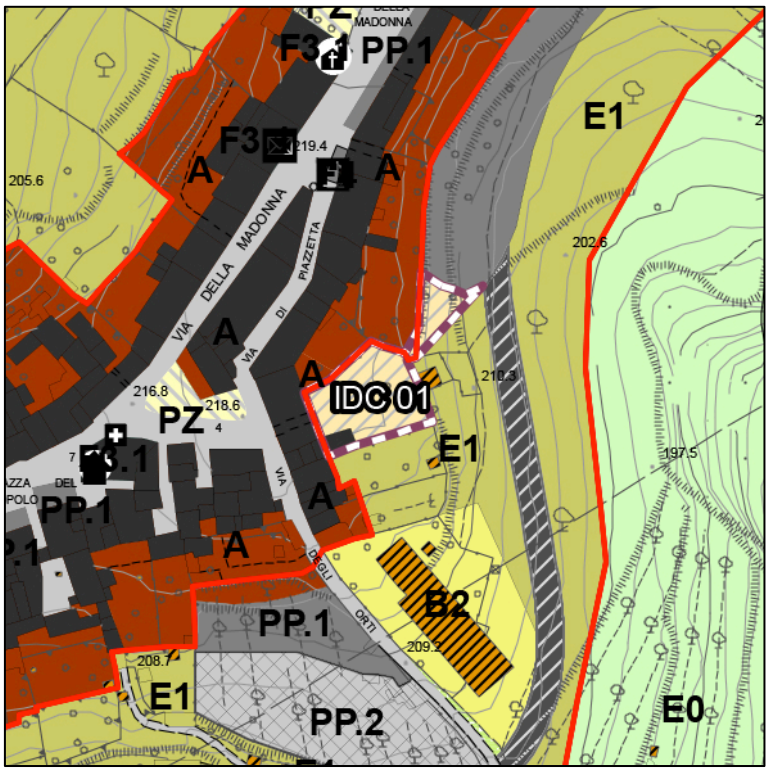
2. Per il territorio urbano le norme sono riferite a:
a) Interventi diretti convenzionati IDC n°

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.

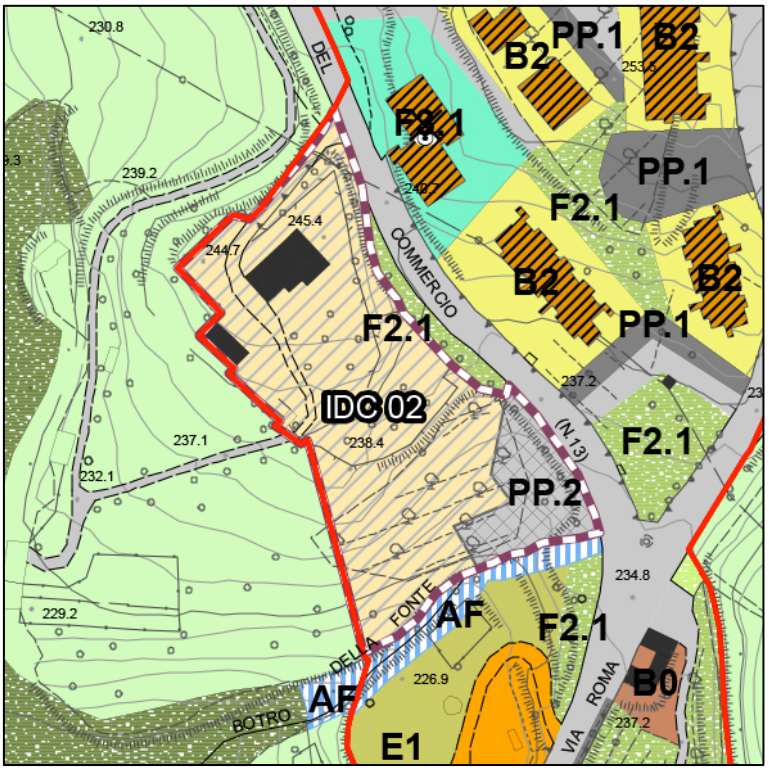
7) Dovranno essere usati materiali tipici dei luoghi come manto in coppi e tegole su copertura inclinata, intonaco dei fronti con infissi in legno, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone;

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	250 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;

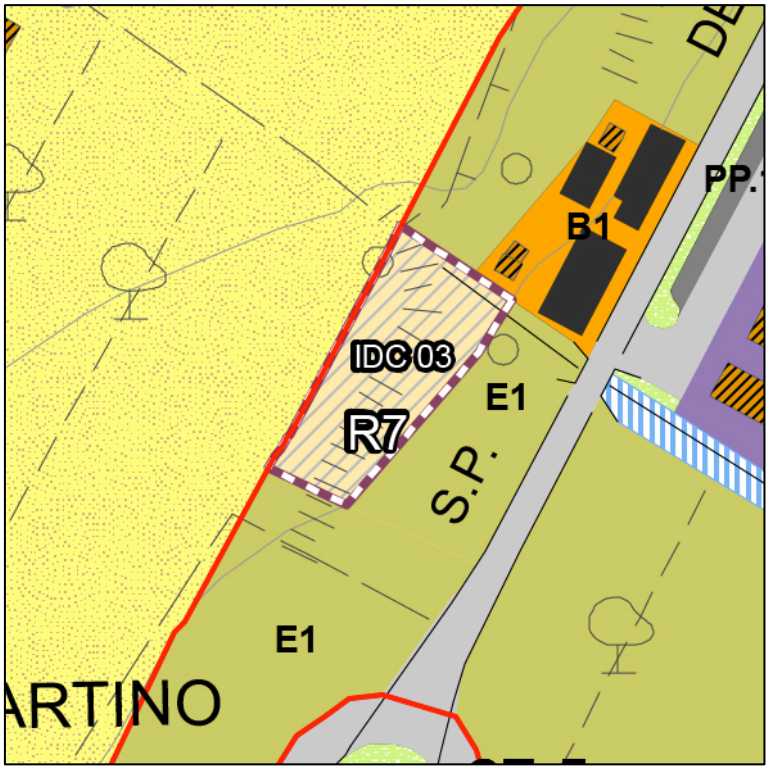
11) La nuova SUL realizzabile, per quanto possibile, dovrà essere collocata in prossimità dei fabbricati esistenti;

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
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 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 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 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 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.