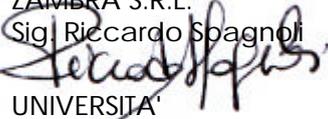


COMUNE DI SESTO FIORENTINO  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
PL13-F.25 VIA LAZZERINI

PROPONENTI :

  
COOPERATIVA UNICA  
Ing. Stefano Tossani

ZAMBRA S.R.L.  
Sig. Riccardo Spagnoli  


UNIVERSITA'  
DEGLI STUDI DI FIRENZE  
Il delegato  
Arch. Giuseppe Fialà  


D3

COORDINAMENTO:

S.IN.TER. s.r.l.  
Ing. Alessandro Chimenti  




PROGETTAZIONE:

Ing. Alessandro Chimenti  
Arch. Duccio Chimenti  
Arch. Giampaolo Dellarosa

N.T.A.

DATA  
DICEMBRE 2004

## SOMMARIO

<b>TITOLO I</b>	<b>DISCIPLINA URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE</b>	<b>2</b>
CAPITOLO 1	DISPOSIZIONI GENERALI	2
Art. 1	<b>Oggetto e finalità del Piano di Lottizzazione</b>	2
Art. 2	<b>Elaborati costitutivi</b>	2
Art. 3	<b>Validità temporale</b>	4
Art. 4	<b>Efficacia</b>	4
CAPITOLO 2		5
	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE CONDIZIONI DI EDIFICABILITA'	5
Art. 5	<b>Destinazioni di zona</b>	5
Art. 6	<b>Destinazioni d'uso degli edifici</b>	5
Art. 7	<b>Parametri urbanistici ed edilizi generali</b>	6
Art. 8	<b>Parametri urbanistici ed edilizi generali per Unità Minime di Intervento</b>	7
Art. 9	<b>Comparti edificatori</b>	9
Art. 10	<b>Limiti di edificabilità</b>	10
Art. 11	<b>Allineamenti obbligatori</b>	10
Art. 12	<b>Quote di riferimento e altezze massime</b>	11
Art. 13	<b>Tipologie edilizie e caratteri morfologici dell'architettura</b>	11
Art. 14	<b>Sistemazioni esterne degli spazi privati e condominiali</b>	13
Art. 15	<b>Insegne e impianti pubblicitari</b>	14
Art. 16	<b>Parcheggi privati</b>	14
Art. 17	<b>Opere di urbanizzazione</b>	15
Art. 18	<b>Coordinamento della progettazione edilizia</b>	16
Art. 19	<b>Servizi tecnologici ed altri servizi di interesse collettivo</b>	17
Art. 20	<b>Impianti di depurazione e tecnologici</b>	17
Art. 21	<b>Barriere architettoniche</b>	18
Art. 22	<b>Disposizioni di sicurezza sismica e da rischio idraulico</b>	18
CAPITOLO 3		19
	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE MODALITA' DI ATTUAZIONE	19
Art. 23	<b>Convenzione</b>	19
Art. 24	<b>Unità Minime di Intervento</b>	19
Art. 25	<b>Comparti di intervento</b>	19
Art. 26	<b>Esecuzione di opere di urbanizzazione</b>	19
Art. 27	<b>Esecuzione di opere di messa in sicurezza idraulica</b>	20
Art. 28	<b>Esecuzione di successivi interventi di trasformazione</b>	20
Art. 29	<b>Rinvio ad altre disposizioni</b>	20
<b>TITOLO II</b>	<b>DISCIPLINA SPECIALE PER LA REALIZZABILITA' DI SPECIFICHE DESTINAZIONI D'USO</b>	<b>22</b>
CAPITOLO 1	STUDENTATI	22
Art. 30	<b>Gestione</b>	22
Art. 31	<b>Convenzione</b>	22
CAPITOLO 2	ALLOGGI DI EDILIZIA SOCIALE	22
Art. 32	<b>Quota fabbisogno edilizia economica e popolare</b>	22
Art. 33	<b>Requisiti dimensionali e prestazionali degli alloggi</b>	22
Art. 34	<b>Requisiti soggettivi dei destinatari degli alloggi convenzionati</b>	23
Art. 35	<b>Alloggi di edilizia pubblica</b>	23

TITOLO I      DISCIPLINA URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**CAPITOLO 1      DISPOSIZIONI GENERALI****Art. 1            Oggetto e finalità del Piano di Lottizzazione**

Le norme del presente Piano di Lottizzazione regolano le trasformazioni previste nell'ambito PL13, individuato nel foglio 31 del Piano Regolatore Generale vigente.

Il Piano di Lottizzazione è finalizzato alla realizzazione, nel rispetto delle pertinenti disposizioni del Piano Regolatore Generale vigente, di un insediamento a destinazione residenziale, ricettiva, direzionale e commerciale.

**Art. 2            Elaborati costitutivi**

Il Piano di Lottizzazione è formato dai seguenti elaborati:

D1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

D2 - RELAZIONE CATASTALE

D2.1 - RELAZIONE CATASTALE OPERE ESTERNE

D3 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

D4 - SCHEMA DI CONVENZIONE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

D4.1. - SCHEMA DI CONVENZIONE EDILIZIA SOCIALE

D5 – SCHEMA DI CONVENZIONE STUDENTATO

D6 - RELAZIONE TECNICA

E1 - STIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

E2 - STIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL P.L.

**A-STATO ATTUALE**

TAV. A1	- AEROFOTOGRAMMETRIA	
	- P.R.G.	1:2.000
TAV. A2	- RILIEVO: PLANIMETRIA	
	- PLANIMETRIA CATASTALE	1:1.000
TAV. A3	- RILIEVO: SEZIONI	1:500

P-PROGETTO

TAV. P1	- INSERIMENTO TERRITORIALE	1:2.000
TAV. P2	- PLANIVOLUMETRICO	
	- PROFILI	1:500
TAV. P3	- TIPOLOGIE:	
	PIANO INTERRATO	
	PIANO TERRA	
	PIANO TIPO	1:500
TAV. P4	- TIPOLOGIE:	
	SEZIONI	1:500

N- USO DEL SUOLO

TAV. N1	- INDIVIDUAZIONE U.M.I	
	- ALLINEAMENTI E QUOTE	
	- PROFILI REGOLATORI	1:500
TAV. N2	- VERIFICHE:	
	STANDARD	
	PARCHEGGI PRIVATI	
	AREE PERMEABILI	1:500
TAV. N3	- PIANTE QUOTATE	1:500
TAV. N4	- DATI DIMENSIONALI:	
	- Superficie Territoriale	
	- Superficie Fondiaria	
	- Verde Pubblico	
	- Strade Pubbliche	
	- Marciapiedi	1:1000

U- URBANIZZAZIONI

TAV. U1	- PLANIMETRIA GENERALE	
	- COMPUTO AREE PUBBLICHE	
	- SEZIONI STRADALI	1:500
TAV. U2	- SCHEMA ILLUMINAZIONE	
	- SCHEMA FOGNATURE	
	- PARTICOLARI	1:500
TAV. U3	- OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE:	
	- INDIVIDUAZIONE AREE	
	- SCHEMA ILLUMINAZIONE	
	- SCHEMA FOGNATURE	1:1.000

TAV. U4	-	PLANIMETRIA CATASTALE:	
	-	PARTICELLE INTERESSATE DALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE	1:1.000
TAV. U5	-	FASI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	1:2.000

Gli elaborati P1, P2, P3, P4 assumono valore dimostrativo della fattibilità dell'intervento ed orientativo, sotto il profilo compositivo, per la successiva progettazione esecutiva.

Gli elaborati N1 – N2 – N3 – N4 - U1 – U2 – U3 – U4 – U5, assumono valore prescrittivo.

### **Art. 3 Validità temporale**

Il Piano di Lottizzazione ha validità decennale a decorrere dalla data della sua entrata in vigore.

Decorso il termine indicato al comma precedente, fino alla definizione di una specifica normativa urbanistica da parte del Piano Regolatore Generale, sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, senza mutamenti dell'uso.
- Manutenzione degli spazi scoperti.

### **Art. 4 Efficacia**

Le disposizioni del Piano di Lottizzazione sono vincolanti per qualsiasi soggetto, pubblico e privato; il loro rispetto è condizione per il rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi all'attuazione degli interventi previsti dal piano.

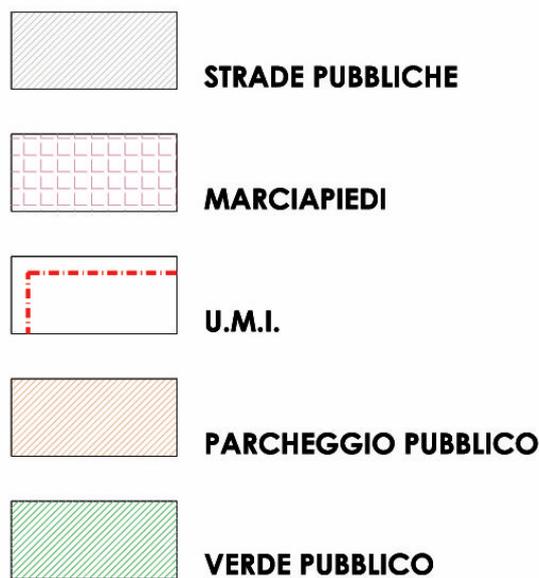
A tali disposizioni occorre fare riferimento anche per il rilascio dei provvedimenti abilitativi successivi ovvero per denunce di inizio attività inerenti le successive trasformazioni, fisiche e/o funzionali, degli immobili cui si riferiscono.

## CAPITOLO 2

### DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE CONDIZIONI DI EDIFICABILITA'

#### Art. 5 Destinazioni di zona

La superficie territoriale (S.T.) del Piano di Lottizzazione, derivante dalla somma delle superfici private e delle superfici pubbliche, si articola in cinque diverse destinazioni di zona contraddistinte come segue:



Gli ambiti di unità minime di intervento (U.M.I.) costituiscono i lotti fondiari e comprendono i sedimi dei fabbricati, i loro resedi privati, le aree scoperte condominiali e private in uso pubblico.

Le aree private in uso pubblico sono rappresentate col simbolo:



e sono individuate nell'elaborato Tav. N1 secondo le quantità specificate nel successivo art. 7.

Nelle aree destinate a verde pubblico possono trovare collocazione piccoli chioschi di ristoro, servizi igienici ed eventuali locali di deposito necessari per la manutenzione.

#### Art. 6 Destinazioni d'uso degli edifici

Le destinazioni edilizie per ogni singola U.M.I. vengono indicate nella Tav.N1 con la seguente simbologia:



La destinazione d'uso residenziale, consentita nei limiti indicati al successivo art. 7, si articola in due categorie: "libera" e "sociale".

Per edilizia "libera" si intende edilizia non gravata da specifici vincoli facenti riferimento a normative speciali di settore.

Per edilizia "sociale" si intende edilizia convenzionata e pubblica, così come definita e disciplinata ai successivi articoli 32, 33, 34, 35.

La destinazione d'uso non residenziale, consentita nei limiti indicati nel successivo art. 7, si articola nelle seguenti categorie:

- ricettivo,
- commercio al dettaglio,
- artigianale di servizio,
- direzionale.

La destinazione ricettiva comprende quella di "studentato", con cui si definiscono "abitazioni collettive caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi, gestiti unitariamente, sulla base di idonei atti di impegno".

La destinazione commerciale al dettaglio, è riferita unicamente alla tipologia di "esercizi di vicinato" così come definiti dal Regolamento Attuativo n° 4/99 alla L.R. 17 maggio 1999 n° 28 e vincolati dall'art. 12 delle NTA del P.R.G per quanto riguarda il reperimento ed il dimensionamento degli spazi di sosta di relazione.

#### **Art. 7 Parametri urbanistici ed edilizi generali**

I parametri urbanistici/edilizi generali del Piano di Lottizzazione, che interessa una superficie territoriale di 53.333,62 mq. e che assumono valore vincolante, sono rappresentati dalle seguenti tabelle:

Tab. 1 – dati dimensionali (mq)

	Valori grafici	Valori minimi	Valori massimi
Superficie Fondiaria	24.826,88	24.500	24.830
Parcheggi pubblici	8.243,64	8.070	-----
Verde pubblico Attrezzato	11.760,73	11.520	-----
Verde pubblico Non Attrezzato	331,30	320	-----
Viabilità pubblica e marciapiedi	8.171,06	8.000	-----
Superficie Territoriale	53.333,62	53.300 *	53.350 *

\* Fermo restando il perimetro individuato dal PL.

Tab. 2 – Superfici utili lorde massime (mq) / Destinazioni

Residenziale:	edilizia libera (46%)		10.120
	Edilizia sociale (54%)	Convenzionata (46%)	10.120
		Sovvenzionata (8%)	1.760
<b>Subtotale</b>			<b>22.000</b>

Non residenziale:	Ricettivo	6.730
	Commerciale al dettaglio / artigianale di servizio	3.835
	direzionale	3.835
<b>Subtotale</b>		<b>14.400</b>

Superficie utile Lorda (S.Ut.L.) Totale	<b>36.400</b>
---	---------------

Tab. 3 – Altri parametri

Parcheeggi privati	Ex L.122/89 <sup>(1)</sup>	11.640 <sup>(1)</sup>
superfici minime (mq)	Ex LR. 28/99	3.835
Altezze massime (mt) <sup>(2)</sup>		20/28 <sup>(2)</sup>
<sup>(1)</sup> le eccedenze a tale valore, conteggiate al netto degli spazi interrati per strade interne di comparto che collegano UMI diverse, saranno computate come superficie accessoria della S.Ut.L.		
<sup>(2)</sup> le differenti altezze massime fanno riferimento alla tavola N1		

#### Art. 8 Parametri urbanistici ed edilizi generali per Unità Minime di Intervento

I parametri urbanistici ed edilizi riferiti alle singole Unità Minime d'Intervento (U.M.I.), la cui definizione è contenuta nel successivo articolo 9, sono specificati nelle seguenti tabelle:

**CAPACITA' EDIFICATORIA PER UMI E PER DESTINAZIONE D'USO  
ALTEZZE MASSIME - PARCHEGGI PRIVATI E DI RELAZIONE**

UMI	S.f.	S.U.L.	S.U.L. PER DESTINAZIONE				H MAX	VOLUME URBANISTICO					PARCHEGGI PRIVATI E DI RELAZIONE	
			N°	MQ	A <sub>MQ</sub>	B <sub>MQ</sub>		C <sub>MQ</sub>	D <sub>MQ</sub>	ML	A <sub>MC</sub>	B <sub>MC</sub>	C <sub>MC</sub>	D <sub>MC</sub>
1	2.197,00	3.870	3.870	-----	-----	-----	20	11.610	-----	-----	-----	11.610	1.161	-----
2	2.213,90	3.030	3.030	-----	-----	-----	20	9.090	-----	-----	-----	9.090	909	-----
3	2.226,25	3.290	3.290	-----	-----	-----	20	9.870	-----	-----	-----	9.870	987	-----
4	2.555,05	3.370	3.370	-----	-----	-----	20	10.110	-----	-----	-----	10.110	1.011	-----
5	2.080,00	3.000	3.000	-----	-----	-----	20	9.000	-----	-----	-----	9.000	900	-----
6	2.668,80	3.073	3.073	-----	-----	-----	20	9.219	-----	-----	-----	9.219	922	-----
7	1.017,90	1.037	607	430	-----	-----	28	1.821	1.505	-----	-----	3.326	332	-----
8	1.228,50	1.300	-----	1.300	-----	-----	28	-----	4.550	-----	-----	4.550	455	-----
9	1.193,40	1.760	1.760	-----	-----	-----	28	5.280	-----	-----	-----	5.280	528	-----
10	3.624,08	5.000	-----	5.000	-----	-----	28	-----	17.500	-----	-----	17.500	1.750	-----
11	3.822,00	7.670	-----	-----	3.835	3.835	28	-----	-----	13.423	13.423	26.846	2.685	3.835
TOTALE PARZIALE			22.000	6.730	3.835	3.835		66.000	23.555	13.423	13.423		11.640	3.835
TOTALE GENERALE	24.826,88	36.400										116.401	SUP. TOTALE MQ 15.475	

TOTALE RESIDENZIALE MQ 22.000  
 TOTALE NON RESIDENZIALE MQ 14.400

**DESTINAZIONI D'USO**

- A** - RESIDENZIALE
  - AL** - Edilizia Libera MQ 10.120
  - AC** - Edilizia Convenzionata MQ 10.120
  - AS** - Edilizia Sovvenzionata MQ 1.760
  - TOTALE S.U.L. RESIDENZIALE MQ 22.000
- B** - RICETTIVO
  - BA** - Alberghiero e residence MQ 5.000
  - BR** - Residenze speciali MQ 1.730
- C** - COMMERCIALE (al dettaglio/artigianale di servizio) MQ 3.835
- D** - DIREZIONALE MQ 3.835
- TOTALE S.U.L. NON RESIDENZIALE MQ 14.400

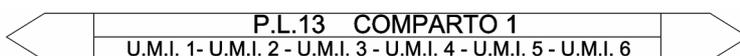
## CAPACITA' EDIFICATORIA PER EDIFICIO

UMI	S.U.L. PER DESTINAZIONE																	
	RESIDENZIALE								NON RESIDENZIALE									
N°	S.U.L. TOT. MQ	Edificio N°	A <sub>L</sub> MQ	%	A <sub>C</sub> MQ	%	A <sub>S</sub> MQ	%	S.U.L. TOT. MQ	Edificio N°	B <sub>A</sub> MQ	%	B <sub>R</sub> MQ	%	C MQ	%	D MQ	%
1	3.870	1	1.935		1.935		-----		-----	1	-----		-----		-----		-----	
2	3.030	6	1.515		1.515		-----		-----	6	-----		-----		-----		-----	
3	3.290	2	1.645		1.645		-----		-----	2	-----		-----		-----		-----	
4	3.370	5	1.685		1.685		-----		-----	5	-----		-----		-----		-----	
5	3.000	3	1.500		1.500		-----		-----	3	-----		-----		-----		-----	
6	3.073	4	1.536,5		1.536,5		-----		-----	4	-----		-----		-----		-----	
7	607	7	303,5		303,5		-----		430	7	-----		430		-----		-----	
8	-----	8	-----		-----		-----		1.300	8	-----		1.300		-----		-----	
9	1.760	9	-----		-----		1.760		-----	9	-----		-----		-----		-----	
10	-----	10	-----		-----		-----		5.000	10	5.000		-----		-----		-----	
11	-----	11	-----		-----		-----		7.670	11	-----		-----		1.510		1.510	
		12	-----		-----		-----			12	-----		-----		2.325		2.325	
TOT.	22.000		10.120	46	10.120	46	1.760	8	14.400		5.000		1.730		3.835		3.835	

Nella fase di progettazione esecutiva delle singole U.M.I., sarà possibile proporre una variazione delle quantità di superficie utile lorda (S.Ut.L) prevista nella tabella di cui al presente articolo (fermi restando i limiti complessivi posti dal Piano Regolatore Generale), nella misura massima del 10% in più o in meno, anche per destinazioni d'uso, attraverso il trasferimento da una U.M.I. all'altra, solo nel caso in cui la richiesta di concessione edilizia sia unica e riferita all'intero comparto di intervento, individuato nell'elaborato N1.

### Art. 9 Comparti edificatori

All'interno del P.L. sono stati individuati due comparti architettonici indicati con il tratto



formati rispettivamente:

comparto 1: U.M.I.-1-2-3-4-5-6;

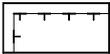
comparto 2: U.M.I.-7-8-9-10-11;

All'interno dei due comparti, l'architettura dell'edificato dovrà rispondere ad una logica coerente i cui principi guida sono indicati nel successivo art.13. ed i cui caratteri fondamentali verranno definiti all'interno del "Progetto Guida ", di cui al successivo art. 18.

In particolare:

i comparti sono caratterizzati dalla presenza di uno spazio privato in uso pubblico di cui all'Art. 14 delle presenti N.T.A.;

#### **Art. 10 Limiti di edificabilità**

Per ogni U.M.I. sono individuati i limiti di edificabilità, graficizzati con il tratto  e quotati nella Tav. N3, che definiscono le aree edificabili oltre le quali non è consentita l'edificazione fuori terra.

Sarà invece sempre consentita, oltre tali limiti, purché all'interno delle U.M.I individuate, la realizzazione di spazi destinati al parcheggio privato o a locali tecnici, ricavati nei piani interrati degli edifici e delle aree pertinenziali, ancorché sottoposte a servitù di uso pubblico, ed il collocamento delle relative rampe di accesso e scale di sicurezza.

La posizione dei corpi di fabbrica, costruiti entro i limiti di edificabilità, dovrà comunque garantire il rispetto delle norme vigenti relative alle distanze tra fronti finestrati ed il rispetto della legge antisismica per ciò che concerne la distanza tra fabbricati contrapposti realizzati su spazi pubblici.

#### **Art. 11 Allineamenti obbligatori**

All'interno di ogni singola Unità Minima di Intervento sono individuati gli allineamenti obbligatori graficizzati con il simbolo  e quotati nella Tav. N3.

Tale vincolo è da ritenersi prescrittivo per l'orientamento delle parti dell'edificio impostate sulla quota di riferimento interna a ciascuna delle aree edificabili. Tuttavia è ammesso che fuoriescano localmente dall'allineamento elementi architettonici quali, ad esempio, corpi scale, sistemi di logge o di altre parti dell'edificio, purché motivate da precise scelte architettoniche coerenti con la progettazione dell'intero comparto e definite globalmente all'interno del "Progetto Guida" di cui all'art.18.

## **Art. 12           Quote di riferimento e altezze massime**

All'interno del Piano di Lottizzazione sono state individuate le *quote urbanistiche di riferimento* graficizzate con la simbologia : 

Queste sono state stabilite in funzione dell'andamento attuale del terreno e si riferiscono alle opere di urbanizzazione, secondo quanto indicato nelle tavole U1, U2, U3; esse potranno pertanto subire variazioni conseguenti alla progettazione esecutiva di dette opere.

Per ogni Unità Minima di Intervento, sono state indicate le *quote delle sistemazioni esterne* graficizzate con la simbologia : 

Tali valori danno indicazione sull'andamento dei livelli artificiali del piano terra e sono strettamente dipendenti dalle quote urbanistiche di riferimento, come indicato nei profili regolatori riportati nella tavola N1.

Le altezze massime degli edifici sono riferite alle quote urbanistiche di riferimento.

Nel progetto di Concessione Edilizia dovranno essere indicate per ogni U.M.I. le quote urbanistiche di riferimento così come risulteranno dalla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione funzionali a quella U.M.I.

## **Art. 13           Tipologie edilizie e caratteri morfologici dell'architettura**

I progetti edilizi dovranno assumere caratteri tipologici unitari per ogni comparto.

Per armonizzare le varie architetture presenti in ogni singolo comparto e per garantire unità e coerenza all'intervento verrà assunto come strumento coordinatore il "Progetto Guida" di cui al successivo art. 18.

L'elemento aggregante degli edifici è costituito principalmente dallo spazio verde in uso pubblico o dalle piazze private in uso pubblico che caratterizzano il cuore di ogni comparto.

Sarà pertanto oggetto di progettazione unitaria il sistema di basamenti e recinzioni che definiscono questi spazi così come specificato nel successivo art. 14.

La suddivisione dei fabbricati e la loro organizzazione interna, indicata nella tavola P3, ha carattere di indirizzo per la successiva progettazione edilizia.

Tutti i fronti devono essere considerati prospetti architettonici.

Nel caso di volumi contigui e diversamente orientati il progetto dovrà curare e sviluppare adeguatamente tutte le soluzioni d'angolo.

Tutti gli elementi edilizi emergenti dal piano di copertura devono essere trattati come elementi architettonici. Non è ammessa l'installazione di macchine ed attrezzature tecnologiche in vista con esclusione di antenne e apparecchi di ricezione radio-televisiva.

Per le seguenti componenti architettoniche e di completamento valgono le relative specifiche disposizioni:

### Coperture

E' ammessa la realizzazione di tetti a falde inclinate e di coperture piane.

Negli edifici a destinazione residenziale, le coperture saranno prevalentemente a falda; saranno ammesse coperture piane per parti non superiori al 20%, solo se motivate da scelte formali coerenti.

- I tetti a falda dovranno essere realizzati con manto di copertura in cotto, in lamiera di rame ossidata o in lamiera di zinco titanio.
- Le coperture piane dovranno avere una superficie lastricata, con cotto o pietra, oppure coperta con manto di ghiaia.

Sono consentiti abbaini, altane, terrazze a tasca e simili purché unitariamente progettati per ciascuna delle Unità Minime di Intervento.

### Rivestimenti

Le murature esterne devono essere rivestite:

- in mattoni facciavista e/o cotto;
- in intonaco civile a malta di calce colorato dei toni delle terre naturali o bianco avorio;
- in pietra naturale e/o ricomposta;
- in cemento facciavista, realizzato con appositi casseri reimpiegabili, color grigio oppure dei toni delle terre naturali per parti limitate a semplici episodi architettonici.

Sono esclusi rivestimenti, anche parziali, in piastrelle di gres, klinker, ceramiche, maioliche, etc.

### Terrazzi/Logge

Sono ammessi ballatoi di distribuzione e sono ammesse logge interne fino alla profondità di 2,5 ml. La chiusura, anche parziale, di tutte quelle logge previste aperte, nei progetti definitivi dei fabbricati, costituisce espressa violazione delle presenti norme. Sarà consentito realizzare

chiusure per le logge esposte a nord-est, purché progettate in modo coerente con l'intero intervento edilizio ed approvate in fase di rilascio della concessione edilizia; in tal caso la superficie della loggia costituirà Superficie Accessoria.

#### Infissi

Gli infissi esterni saranno realizzati in legno oppure in metallo con sistemi oscuranti omogenei per tutte le unità residenziali. Per esse è vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato.

Eventuali sistemi di protezione passiva dovranno essere omogenei all'interno della stessa U.M.I. e dovranno essere oggetto di una progettazione unitaria.

#### Pluviali

Le gronde, come i pluviali, se in vista, saranno in rame.

#### Percorsi

I percorsi in prossimità degli edifici saranno pavimentati in cotto, in pietra (naturale o artificiale) o in masselli autobloccanti in CLS pigmentato.

Il tracciato storico di via Lazzerini dovrà essere evidenziato ed enfatizzato attraverso l'uso di una pavimentazione in pietra ed il mantenimento di eventuali preesistenze di rilievo.

### **Art. 14            Sistemazioni esterne degli spazi privati e condominiali**

Il progetto edilizio relativo a ciascuna delle Unità Minime di Intervento indicate nella tavola N1 dovrà definire le caratteristiche degli spazi scoperti pertinenziali delle abitazioni, con particolare riferimento :

- alla scelta e al posizionamento delle essenze vegetali;
- alla sistemazione dei percorsi pedonali;
- alle pavimentazioni;
- al posizionamento dei punti luce;
- alle recinzioni.

#### Vegetazione

Devono essere impiegate essenze autoctone o naturalizzate da molto tempo, preferibilmente a foglia caduca.

La distanza minima delle essenze vegetali di alto fusto è di 1,5 metri dal confine di proprietà.

## Recinzioni

Gli elementi di delimitazione perimetrali, posti sul confine con gli spazi pubblici, devono essere progettati in modo unitario, nel rispetto delle indicazioni di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Per le recinzioni interne, che devono essere omogenee in ogni Unità Minima di Intervento, sono da preferire muri in pietra o in mattoni, a faccia vista o intonacati, oppure cancellate continue in ferro o in altri metalli verniciati, eventualmente nascoste da siepi.

È consentita l'installazione di cancelli posti a protezione degli accessi ai percorsi pedonali.

Le eventuali recinzioni e gli elementi di separazione dai percorsi ciclo – pedonali vanno realizzate, preferibilmente, attraverso l'impiego di siepi.

Inoltre l'area privata in uso pubblico del comparto 1 dovrà rispondere alle seguenti prescrizioni:

- il sistema di muri, impostato sul limite di edificabilità delle U.M.I. ricadenti nel comparto, che costituisce il basamento dell'edificio e che limita tutto intorno l'area in uso pubblico (comprensivo anche delle rampe di accesso agli edifici), dovrà essere progettato congiuntamente e coerentemente come parte integrante dell'area privata in uso pubblico;
- deve essere attrezzata con spazi per il gioco dei bambini;
- deve essere garantita la presenza di manto erboso e di vegetazione cespugliosa piantata in aree con almeno cm 100 di terra di riporto nonché la presenza di almeno 10 essenze arboree ad alto fusto con radici in terra garantendo una superficie permeabile di 20 mq per ogni albero messo a dimora; la vegetazione, dovrà essere dotata di un adeguato sistema di irrigazione.

## **Art. 15            Insegne e impianti pubblicitari**

E' consentito l'inserimento di insegne e cartelloni pubblicitari in forma stabile sia in aree private che pubbliche, purché conseguenti ad una progettazione unitaria per comparti di intervento.

Qualora le insegne venissero posizionate sui fronti degli edifici se ne dovranno predefinire gli spazi in sede di progetto edilizio in maniera da garantire una progettazione unitaria e conforme alla qualità edilizia del nuovo insediamento.

## **Art. 16            Parcheggi privati**

Le superfici dei parcheggi privati pertinenziali, di cui alla L 122/89, non concorreranno al calcolo della superficie accessoria solo per le quantità necessarie a soddisfare lo standard minimo di legge, così come per le superfici minime dei parcheggi privati di relazione, di cui al Regolamento Attuativo n° 4/99 alla L.R. 17 maggio 1999 n° 28. Le superfici eccedenti tali quantità, conteggiate al

netto degli spazi interrati destinati a strade di comparto, saranno computate come S.A. delle S.U.L. relative.

I parcheggi privati, nelle loro quantità minime di legge, saranno realizzati negli interrati (con un massimo di due piani) o seminterrati, ai quali si potrà accedere anche da spazi pubblici.

È consentita inoltre la realizzazione di collegamenti ed intercapedini di areazione al disotto di aree pubbliche o private in uso pubblico.

#### **Art. 17 Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione comprendono opere interne ed esterne all'ambito del Piano di Lottizzazione.

Sono opere di urbanizzazione primaria le opere interne al Piano di Lottizzazione costituite da:

- strade pubbliche (da S1 a S3);
- marciapiedi (M1 e M2);
- verde pubblico non attrezzato (V2 e V3);
- parcheggi pubblici (da P1 a P7);

così come individuati nella Tav. U1.

Costituiscono opere di urbanizzazione secondaria il verde pubblico attrezzato interno al perimetro del Piano di Lottizzazione (V1, V4, V5 e V6), così come individuato nella tavola U1, e tutte le opere di urbanizzazione esterne al Piano di Lottizzazione così come individuato nella tavola U3.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione saranno distinti per i due diversi ambiti:

- opere esterne al perimetro del PL13 come individuato nell'elaborato U3 che deve intendersi valido anche per il PL1 in ragione dell'evidente connessione esistente tra i due piani di lottizzazione (gli interventi in esso previsti sono ripartiti proporzionalmente fra i soggetti attuatori così come regolato dalla convenzione);
- opere interne al perimetro del PL13 come individuato negli elaborati U1 ed U2.

Il rilascio delle concessioni edilizie relative ai due progetti da parte dell'amministrazione sarà condizione vincolante per l'attuazione degli interventi edilizi all'interno delle U.M.I.

I progetti delle opere di urbanizzazione interne ed esterne dovranno sviluppare le indicazioni contenute nel Piano di Lottizzazione precisando in forma esecutiva le caratteristiche figurative, dimensionali, tecnologiche e costruttive:

- della rete stradale, dei percorsi pedonali e ciclabili, delle piazze, dei marciapiedi e dei parcheggi;
- delle sistemazioni a prato ed a verde alberato delle scarpate e dei rilevati;

- della rete fognaria, dei sistemi di smaltimento dell'acquedotto, della rete elettrica, telefonica e del gas;
- dei raccordi con le opere di urbanizzazione esistenti;
- dell'arredo urbano (impianto di illuminazione, posizionamento e tipologia delle panchine, sedute, spazi per l'affissione, cabine telefoniche, prese d'acqua, chioschi, segnaletica, insegne pubblicitarie, recinzioni, contenitori di rifiuti);
- delle fermate dei servizi pubblici e delle pensiline di attesa;
- le modalità di posizionamento della segnaletica stradale e degli arredi fissi al fine di non costituire intralcio alla circolazione dei pedoni e delle biciclette;
- delle diverse pavimentazioni degli spazi pubblici (per la circolazione dei pedoni, biciclette, veicoli a motore e degli spazi di sosta e di manovra).

#### **Art. 18            Coordinamento della progettazione edilizia**

Unitamente al progetto delle opere di urbanizzazione interne dovrà essere predisposto da parte dei lottizzanti un "Progetto Guida", esteso a tutta l'area interessata dal PL13 che individui quegli elementi della successiva progettazione edilizia che rivestono interesse pubblico in quanto volti ad assicurare una omogenea qualità dell'intervento.

Tale progetto, una volta approvato dalla competente Commissione Edilizia, costituirà riferimento normativo per quegli elementi che saranno in esso indicati come fissi e imprescindibili, e costituirà riferimento qualitativo per l'impianto di insieme e l'assetto formale dell'intervento.

Esso dovrà individuare gli elementi comuni relativi alla caratterizzazione tipologica degli edifici a destinazione residenziale e le caratteristiche formali d'insieme dei prospetti indicandone il disegno, la scelta dei materiali, i colori, il tipo di coperture ed i sistemi di oscuramento.

Dovrà inoltre specificare le sistemazioni del verde condominiale e in uso pubblico con particolare attenzione per i sistemi di recinzione e di rampe di accesso di cui al precedente art. 14.

I prospetti degli edifici a destinazione residenziale dovranno conformarsi alle indicazioni del "Progetto Guida" nei limiti sopra riportati.

Gli edifici con destinazione non esclusivamente residenziale, in quanto sporadici e collocati in comparti omogenei, potranno derogare da quanto previsto dal "Progetto Guida" ed essere progettati quali episodi di architettura separati.

**Art. 19 Servizi tecnologici ed altri servizi di interesse collettivo**

Gli impianti tecnici relativi alle reti dei pubblici servizi, sia per uso esclusivo dei nuovi insediamenti, sia da cedere in proprietà agli enti erogatori dei servizi, non sono conteggiati ai fini della determinazione della Superficie Utile Lorda.

Tali impianti devono essere predisposti nel rispetto delle normative di sicurezza degli enti erogatori. Dovranno essere opportunamente inseriti, preferibilmente all'interno degli edifici da progettare oppure nelle aree di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria e comunque sottoposti a valutazione della competente Commissione Edilizia.

Gli armadietti per allacciamenti alle reti dei pubblici servizi devono essere alloggiati in apposite nicchie; comunque non vi devono essere impianti, arredi o manufatti che costituiscano intralcio alla percorribilità di strade e percorsi pubblici o privati.

Qualora tali manufatti abbiano altezze superiori ai metri 2,50, essi dovranno essere interrati per la parte eccedente.

I contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi dovranno essere collocati in modo da consentire un agevole asporto da parte dei mezzi pubblici e la loro localizzazione sarà individuata in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e comunque su valutazione della competente Commissione Edilizia.

**Art. 20 Impianti di depurazione e tecnologici.**

Le fognature potranno esclusivamente ricevere liquami di tipo civile o a questi equiparati.

Laddove le attività inserite nel complesso, che dovranno comunque essere autorizzate dall'autorità competente, producano scarti di tipo diverso, questi dovranno essere trattati prima di essere immessi in fognatura oppure smaltiti secondo le specifiche normative in materia.

Gli eventuali impianti di depurazione potranno essere collocati anche nelle aree di pertinenza o condominiali purché non determinino riduzione degli spazi destinati a parcheggio o comunque computati ai fini del soddisfacimento degli standard connessi alla edificazione dei lotti.

Gli impianti tecnologici, se collocati sulla copertura degli edifici, dovranno essere adeguatamente schermati e dovranno essere inseriti nel progetto edilizio per essere valutati ed approvati dalle competenti commissioni tecniche.

Gli impianti tecnologici degli edifici dovranno essere collocati interamente all'interno dei lotti fondiari privati.

Nelle aree destinate a verde e parcheggi pubblici, individuate nella tavola N.1, potrà essere consentita l'ubicazione di impianti di cogenerazione, a servizio dell'intero P.L., a condizione che:

- conseguano un adeguato impatto paesaggistico e ambientale;

- rispettino i limiti massimi previsti dalla vigente normativa in materia di inquinamento acustico;
- siano contigui a viabilità pubblica;
- occupino un'area di sedime strettamente funzionale.

Solo al fine di consentire la realizzazione di tali impianti di cogenerazione le relative superfici di sedime potranno ridurre le quantità a standard di PL, individuate nella tavola N1 senza che costituisca variante al PL medesimo, entro il limite dell'0,5 % dei valori complessivi riferiti a verde e parcheggio. In tal caso tali sedimi non saranno ceduti al Comune.

#### **Art. 21 Barriere architettoniche.**

Gli spazi pubblici devono essere definiti nel rispetto delle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, secondo quanto indicato dalla L.R. 20 marzo 2000 n° 34; pertanto le opere di urbanizzazione saranno realizzate nei termini previsti dal D.P.R. 503/96.

I singoli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione devono rispettare le caratteristiche progettuali volte alla eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi della Legge 09/01/1989 n° 13, del D.M. 14/06/1989 n° 236 e della legge regionale 09/09/1991 n° 47.

#### **Art. 22 Disposizioni di sicurezza sismica e da rischio idraulico**

Il Piano di Lottizzazione è stato redatto nel rispetto delle misure di salvaguardia previste dall'art. 36 del vigente Piano Strutturale e dalla variante di PRG adottata con DCC n° 35 del 28/04/2004.

Nella fase di progettazione definitiva per i singoli interventi previsti:

- deve essere condotta una campagna di indagini geotecniche diretta, al fine di confermare il modello stratigrafico presentato unitamente al P.L. e di caratterizzare nel dettaglio, da un punto di vista geotecnico, i terreni presenti.
- Per la caratterizzazione del suolo in funzione dell'azione sismica, deve essere fatto riferimento alla nuova normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica (Ordinanza P.C.M. n° 3274 del 20/03/2003 e successive modifiche ed integrazioni).
- Si deve approfondire nel dettaglio, dati i caratteri idrologici del sito, le condizioni idrologiche locali al fine di mettere in atto interventi per il riequilibrio della dinamica della falda e per la sicurezza dei piani interrati.

## **CAPITOLO 3**

### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE MODALITA' DI ATTUAZIONE**

#### **Art. 23            Convenzione**

Le trasformazioni edilizie previste dal Piano di Lottizzazione sono attuate dai proprietari degli immobili, o dagli aventi diritto sugli stessi, previa stipula di convenzione con il comune.

Tale convenzione deve essere redatta sulla base dello schema tipo, costituente l'elaborato D4, che definisce e regola gli obblighi dei soggetti attuatori.

In particolare, i soggetti attuatori predispongono a propria cura e spese i necessari progetti esecutivi delle opere edilizie e di quelle di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano di Lottizzazione secondo i tempi e le modalità prefissati dalla convenzione.

#### **Art. 24            Unità Minime di Intervento**

Le Unità Minime di Intervento, (U.M.I.) individuate nella Tav. N1 rappresentano le porzioni minime entro le quali può essere realizzato un intervento edilizio sulla base di un progetto unitario.

È consentita la presentazione di un progetto unitario riferito a più Unità Minime di Intervento.

#### **Art. 25            Comparti di intervento**

L'attuazione del piano dovrà procedere per comparti di intervento che raggruppano le Unità Minime di Intervento e i loro unitari spazi di relazione, e per relativi lotti funzionali di opere di urbanizzazione. (I lotti funzionali non individuano gli standard richiesti per i singoli comparti; gli standard sono stati reperiti globalmente per l'intero Piano di Lottizzazione).

Il rilascio delle singole concessioni edilizie sarà comunque subordinato al rilascio della concessione edilizia relativa al lotto funzionale di opere di urbanizzazione individuato nell'elaborato U1.

#### **Art. 26            Esecuzione di opere di urbanizzazione**

La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, individuate nelle tavole U1 e U2 del PL, potrà motivare la necessità di lievi modifiche alle rispettive perimetrazioni di zona, che saranno consentite senza variare lo strumento urbanistico attuativo, purché non se ne riducano le quantità e le connotazioni funzionali e/o tipologiche e/o ambientali e purché previste dal provvedimento di concessione edilizia.

Le opere di urbanizzazione primaria sono realizzate a cura ed a spese degli attuatori delle trasformazioni, sulla base di un progetto esecutivo redatto in conformità del Piano di Lottizzazione e nel rispetto dei tempi di esecuzione previsti in convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria ed i relativi suoli direttamente interessati od asserviti, sono ceduti gratuitamente in proprietà al Comune.

Gli attuatori delle trasformazioni, ed i loro aventi causa, potranno assumere, attraverso idonee convenzioni, la gestione di opere di urbanizzazione primaria, garantendone la manutenzione e la libera fruibilità collettiva.

Per il verificarsi delle condizioni di agibilità degli edifici è necessario che sia intervenuto il completamento delle relative opere di urbanizzazione e di tutti gli interventi di messa in sicurezza idraulica secondo il programma indicato nella Tav. U5.

#### **Art. 27 Esecuzione di opere di messa in sicurezza idraulica**

Il Piano di Lottizzazione è stato redatto nel rispetto delle misure di salvaguardia previste dal D.C.R. n° 12 del 25/01/2000, "Approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale – Art. 7 L.R. 16 gennaio 1995 n° 5".

Le aree permeabili previste dal P. di L. sono tali da garantire il rispetto del minimo del 25% della S.T. di aree permeabili, come riportato nella Tav. N2.

Per le singole Concessioni Edilizie relative alla realizzazione degli edifici previsti dal P.di L., non sarà quindi richiesta ulteriore verifica della citata L.R.

Inoltre, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere messo in atto il sistema di smaltimento delle acque meteoriche verso le aree di laminazione, nonché la realizzazione delle opere necessarie alla raccolta delle eventuali esondazioni come indicato nelle Tavv. U2 e U3, quale sistema si messa in sicurezza dell'area oggetto del presente Piano di Lottizzazione.

#### **Art. 28 Esecuzione di successivi interventi di trasformazione**

Successivamente alla realizzazione degli interventi, durante il periodo di validità del Piano di Lottizzazione, possono essere presentati progetti unitari di modifica degli edifici esistenti, conformi alla disciplina del piano attuativo; le modifiche devono essere finalizzate al miglioramento dell'esistente e non devono alterare le caratteristiche dell'insieme.

#### **Art. 29 Rinvio ad altre disposizioni**

Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del Piano di Lottizzazione che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti norme, valgono le pertinenti disposizioni:

del Piano Regolatore Generale del Comune di Sesto Fiorentino;

- del regolamento edilizio e di ogni altro atto amministrativo attinente il governo del territorio del Comune di Sesto Fiorentino;
- delle leggi, degli atti aventi forza di legge e degli atti amministrativi della Regione Toscana, nonché della Repubblica italiana ove queste disposizioni abbiano efficacia prevalente sulle altre e comunque diretta applicazione.

In particolare si rinvia al Piano regolatore Generale per quanto riguarda:

- le definizioni e le modalità del calcolo dei parametri urbanistico – edilizi
- le modalità di presentazione dei progetti edilizi.

TITOLO II DISCIPLINA SPECIALE PER LA REALIZZABILITA' DI SPECIFICHE DESTINAZIONI D'USO

**CAPITOLO 1 – STUDENTATI**

**Art. 30 Gestione**

Gli “studentati”, così come definiti all’art. 6 del titolo I delle presenti Norme di Attuazione, sono realizzabili nei limiti quantitativi ivi previsti, solo se disciplinati da una gestione unitaria sottoscritta da specifica convenzione.

**Art. 31 Convenzione**

La convenzione di cui al precedente articolo 30 dovrà essere sottoscritta sulla base dello schema costituente allegato al Piano di Lottizzazione: elaborato D5.

La sottoscrizione e la registrazione dovranno intervenire prima dell’abitabilità degli edifici (o di porzioni di essi) con destinazione a studentato.

**CAPITOLO 2 – ALLOGGI DI EDILIZIA SOCIALE**

**Art. 32 Quota fabbisogno edilizia economica e popolare**

Gli alloggi di edilizia sociale individuate all’art. 7 del Titolo I delle presenti Norme di Attuazione, soddisfano una quota del fabbisogno di edilizia economica e popolare, così come individuato con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 5 del 29 gennaio 2004.

**Art. 33 Requisiti dimensionali e prestazionali degli alloggi**

Gli alloggi, realizzati sulla base della quota dedicata all’edilizia sociale convenzionata, individuata all’art. 7 del Titolo I delle presenti Norme di Attuazione, dovranno avere requisiti prestazionali e dimensionali conformi alla normativa vigente per l’Edilizia Economica e Popolare e, ove fruente di agevolazioni previste da specifiche leggi di finanziamento, alla relativa normativa di settore.

Le caratteristiche costruttive e di finitura relative agli edifici sono quelle risultanti dal Capitolato di Appalto conforme alla normativa vigente (nel caso di edilizia agevolata, ed alle norme di attuazione stabilite dalla legge di finanziamento), che sarà prodotto dal concessionario in allegato al progetto redatto e presentato per la Concessione Edilizia.

Le costruzioni dovranno, comunque, garantire un livello qualitativo non inferiore a quello minimo fissato dalla Regione Toscana nell'Allegato "E" (Allegato I) alla delibera n.387/1991

**Art. 34            Requisiti soggettivi dei destinatari degli alloggi convenzionati**

Gli alloggi realizzati sulla base della quota dedicata all'edilizia sociale convenzionata, di cui al precedente articolo 33, dovranno essere unicamente destinati a soggetti aventi i requisiti indicati dallo specifico schema di convenzione, costituente allegato D4.1, secondo i prezzi di assegnazione/cessione e alle condizioni ivi previste.

La locazione e successiva cessione di tali alloggi, dovrà altresì avvenire nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste nello stesso schema di convenzione.

**Art. 35            Alloggi di edilizia pubblica**

Gli alloggi realizzati sulla base della quota di superficie utile lorda dedicata all'edilizia sociale pubblica, individuata all'art. 7 del Titolo I delle presenti Norme di Attuazione, potranno essere realizzati solo dall'Amministrazione Comunale o tramite Casa s.p.a, su lotti da cedere al Comune già urbanizzati, secondo quanto disciplinato dallo specifico schema di convenzione, costituente allegato D4.