

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE "Cvc9 – I Greppioli" (art. 10 N.T.A.)  
nel Comune di Crespina Lorenzana (PI), località I Greppioli**

**Proprietà: Edilizia Pierigè Sas, Pierigè Giulia,  
Cumbo Giancarlo, Innovative Biotech Srl**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
PROPOSTA DI VARIANTE**

Ubicazione: LORENZANA, loc. Greppioli, S. P. Braccio di Valicorbi N.C.T.: Foglio 14, porzione pati.Ile 12, 126, 127

**I Progettisti**

-----  
Ing. Jr. Geom. Rossi Matteo

-----  
Geom. Testi Davide

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Art 1 - Elementi costitutivi del P.d.L.**

Il Piano di Lottizzazione consta unitamente alle presenti norme di attuazione dei seguenti elaborati:

- Documenti attestanti la proprietà;
- Relazione illustrativa;
- Relazione geologica;
- Computo metrico estimativo di massima delle opere di urbanizzazione
- Visura catastale;
- Schema di convenzione;
- Tav. n° 1 - Estratti di mappa catastale, R.U., Aerofotogrammetria, Foto satellitare;
- Tav. n° 2 - Documentazione fotografica dell'area;
- Tav. n° 3 - Planimetria generale attuale, Sezioni, Vista, Impianti tecnici esistenti;
- Tav. n° 4bis - Planimetria generale modificata, Vista, Sezioni Verifica standard, Verifica superfici permeabili  
- proposta di Variante Stato Modificato;
- Tav. n° 4ter - Planimetria generale modificata, Vista, Sezioni Verifica standard, Verifica superfici permeabili  
- proposta di Variante Stato Sovrapposto;
- Tav. n° 5 - Raccolta acque nere;
- Tav. n° 6 - Raccolta acque meteo;
- Tav. n° 7 - Acquedotto;
- Tav. n° 8 - Metanizzazione;
- Tav. n° 9 - Elettrificazione;
- Tav. n° 10 - Rete telefonica;
- Tav. n° 11 - Aree da cedere all'Amministrazione Comunale

### **Art. 2 - Modalità di intervento (L.R. 01/05)**

L'intervento è soggetto a Permesso di Costruire secondo le vigenti norme urbanistico edilizie. Il Permesso di Costruire dovrà contenere tutte le specifiche indicazioni richieste dalle vigenti Norme Comunali e Regionali.

### **Art. 3 - Parametri edilizi**

L'edificazione è normata dall'alt. 10 delle N.T.A. del R.U. ed è soggetta a Piano attuativo esteso all'intero comparto.

Prescrizioni di R.U.:

Altezza massima mi. 7,00;

RC max 40%;

Distanza dai confini mi. 5,00;

Distanza tra fabbricati mi. 10,00;

Volume massimo: me. 1.000,00.

L'area di intervento prevede la realizzazione di due lotti di intervento separati e la successiva edificazione di due corpi di fabbrica non collegati tra di loro.

### **Art. 4 - Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso sarà adibita a civile abitazione.

### **Art. 5 - Tipologie edilizie**

Sono ammesse le seguenti tipologie edilizie: Edifici isolati, case a schiera, case in linea, case mono e bifamiliari.

### **Art. 6 - Materiali dei fabbricati e delle aree scoperte private**

Nelle costruzioni dovranno essere rispettati i caratteri tipici dell'edilizia locale, contemplando soluzioni tecnologicamente adeguate agli standard energetici, in particolare: infissi esterni in legno o PVC simil-legno con meccanismo di oscuramento con persiane, persiane alla fiorentina in legno o scuri interni, manto di copertura in coppi ed embrici o tegole tipo "portoghese", gronde con travicelli sagomati in legno e mezzane di laterizio oppure tavolato in legno, le facciate intonacate e tinteggiate con i colori del luogo e comunque concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale, pluviali e discendenti delle acque meteoriche in rame.

I loggiati avranno le caratteristiche delle vecchie carraie con pilastri intonacati e tinteggiati e copertura con struttura in legno (travi, travicelli e pianellato in mezzane o legno), il manto di copertura, i pluviali e i discendenti delle acque meteoriche con gli stessi elementi dei fabbricati.

Le aree impermeabilizzate (marciapiedi e superficie sotto i porticati), saranno pavimentate con elementi di gres porcellano e rifinitura con cordonati in cemento lavorato a pietra. Il vialetto di accesso pedonale sarà pavimentato con pietra o similari semplicemente infissi nel terreno ovvero lasciati a ghiaia.

Il resto degli spazi esterni sarà utilizzato a giardino piantumato con essenze locali.

La strada di accesso veicolare e le rampe (pendenza massima 20%), saranno rifinite in battuto di cemento

trattato antiscivolo ovvero lasciati a ghiaia.

Le recinzioni dovranno formare un fronte unitario. Quelle prospicienti gli spazi pubblici saranno realizzate con muretti in blocchi di cls in simil pietra o intonacati fino ad un'altezza massima di ml. 1,20, coronati da copertina e con sovrastante, fino ad un'altezza massima complessiva di ml. 1,50, ringhiera metallica verniciata color ferro.

Le recinzioni prospicienti spazi privati, comprese quelle divisorie delle proprietà, saranno realizzate con pali e reti metalliche fino ad un'altezza di ml. 2,00.

Per compensare eventuali dislivelli tra la viabilità interna ai lotti ed i resedi di pertinenza degli edifici, sarà possibile realizzare piccole arginature oppure contenimenti con muretti a secco, fino ad un'altezza massima di ml. 1,50.

### **Art. 7 - Standards di parcheggio**

Nel lotto dovranno essere realizzati i seguenti spazi di sosta e parcheggi privati: Un posto auto per ogni alloggio e comunque non meno di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. Concorrono alla formazione delle aree suddette anche i garages privati sia fuori terra che interrati.

### **Art. 8 - Sistemazione ed arredo degli spazi scoperti pubblici**

Le aree scoperte, ad eccezione di quelle destinate a parcheggio, devono essere utilizzate esclusivamente a giardino, i percorsi sia pedonali che carrabili, così come le aree a parcheggio devono essere pavimentate con tozzetti autobloccanti su letto di sabbia e soletta in c.a. retinato, rifiniti con cordoli in cls., il tutto della stessa tipologia e colori di quelli già presenti sul territorio comunale.

Nei giardini si potranno mettere a dimora esclusivamente essenze arbustacee e di alto fusto appartenenti alle specie vegetali tipiche della macchia mediterranea.

### **Art. 9 - Strada di lottizzazione, marciapiedi**

La strada, a doppia corsia con larghezza minima di ml. 3,50 cadauna, e lunghezza di ml. 13,00 ha una superficie complessiva di mq. 91; la strada inoltre prosegue, con larghezza di ml. 5,00 fino al verde pubblico e saranno così realizzate:

- telo geotessile non tessuto interposto fra due strati di sabbione di spess. cm 5 cadauno sul piano di posa, spianato e compattato;
- sottofondo con materiale arido di cava spess. cm 30 a compattazione avvenuta;
- fondazione con stabilizzato di cava (pezzatura 0/50) spess. cm 10 a compattazione avvenuta;
- pavimentazione con conglomerato bituminoso granulato a caldo tipo Binder (pezzatura 0/20) spess. cm 8 a compattazione avvenuta;

- manto di usura con conglomerato bituminoso granulato a caldo (pezzatura 0/5) spess. cm 4 a compattazione avvenuta.

Il tutto rifinito con cordonati e zanelle.

I marciapiedi saranno realizzati con tozzetti autobloccanti su letto di sabbia e soletta in c.a. retinato, rifiniti con cordoli in cls., il tutto della stessa tipologia e colori di quelli già presenti sul territorio comunale.

#### **Art. 10 - Area a verde pubblico**

L'area a verde pubblico sarà dotata di una piazzola (vedi Tav. grafica n° 4) pavimentata con gli stessi materiali dei marciapiedi e completata con una fontanella in metallo e due panchine con struttura in metallo e legno.

Il resto della superficie sarà piantumata a prato con due alberi di alto fusto scelta tra le essenze locali.

#### **Art. 11 - Rete delle fognature**

##### a) Acque nere

La fognatura correrà lungo la strada di lottizzazione fino al fossetto presente lungo la Strada Provinciale.

La fognatura delle acque nere sarà realizzata con una tubazione in PVC pesante DN 200 e sarà corredata dei necessari pozzetti ispezionabili (vedi grafici).

##### b) Acque bianche

La fognatura per le acque bianche, realizzata con tubazione in PVC pesante diam. 315 mm correrà lungo la strada di lottizzazione fino al fossetto lungo la Strada Provinciale (vedi grafici).

#### **Art. 12 - Pubblica illuminazione**

La canalizzazione per la pubblica illuminazione, in tubo autoestinguento, sarà posizionata sotto il marciapiede ad una profondità media di cm 60.

L'illuminazione sarà realizzata con due lampioni, uno ad un braccio e l'altro a due bracci, posti nel verde pubblico e nei parcheggi.

La linea elettrica della pubblica illuminazione sarà corredata di tutti quegli elementi necessari per la realizzazione a regola d'arte e secondo le normative vigenti.

#### **Art. 13 - Disposizioni finali**

Per tutto quanto non previsto nelle presenti norme si rimanda a leggi o regolamenti locali, regionali e nazionali.

#### **I Progettisti**

-----  
Geom. Testi Davide

-----  
Ing. Jr. Geom. Rossi Matteo