



COMUNE DI CALCINAIA

Provincia di Pisa

PIANO DI RECUPERO RR. 2.3

Via Cavour/Via XX Settembre

TAVOLA N° 18

OGGETTO	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA
PROPRIETA'	LUCILLA STACCHINI	
PROGETTISTA D. DEI LAVORI	Dott. Arch. GIONATA GEMMI Geom.GIOVANNI TONI	Bientina Pisa Cascine di Buti Pisa

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 Regolamenti

Gli interventi per l'edificazione dei singoli fabbricati all'interno dell'ambito di del presente piano attuativo sono regolati oltre che dalle leggi nazionali, regionali e regolamenti comunali, dalle presenti **norme tecniche di attuazione**.

Art. 2 Parametri Urbanistici

Altezza massima dei fabbricati residenziali	ml. 7,00.
Distanza minima dalla strada pubblica	sul confine (via Cavour)abitazioni e garage
Distanza dai confini esterni	ml.5,00 Abitazioni , Garage e Portici ml 1.50 Pergolati
Distanza minima dai parcheggi	ml. 5,00 Abitazione e Portici sul confine Garage e Pergolati
Distanza minima tra fabbricati	ml. 7,50 Abitazioni e Garage - ml 6,00 Portici

Non si considerano le distanze tra pareti di uno stesso edificio (rientranze, chiostre, corridoi) composto da una o più unità anche se la profondità supera la metà del lato aperto sul cortile.

Art. 3 Calcolo SUL

Per quanto riguarda i metodi di calcolo della SUL, delle altezze e delle distanze, si fa riferimento a quanto previsto dal Regolamento Edilizio Unificato con le seguenti precisazioni :

a) nel computo della SUL sono esclusi, i locali **garage** ubicati al piano terra con altezza minore o uguale a 2.40, a condizione che le autorimesse saranno legate da vincolo pertinenziale.

d) nel computo della SUL sono altresì esclusi, i locali **cantina** ubicati al piano interrato con altezza minore o uguale a 2.40.

Per quanto non precisato si fa riferimento al regolamento unificato e alla L.R. n°64/R

Art. 4
Fabbricati

I Fabbricati identificati nelle Tavole 5a e 5b, del Piano di attuativo possono essere a loro volta frazionati o accorpati fra loro nel rispetto degli indici urbanistici generali riportati nella tabella e secondo i progetti dei singoli che verranno presentati separatamente e approvati dalla Commissione Edilizia Comunale.

E' possibile altresì traslare la **SUL esistente** e la **SUL di previsione** tra i singoli fabbricati da recuperare e di nuovo impianto purché sia rispettato la sul massima totale .

La progettazione architettonica di ogni singolo fabbricato , o gruppi di fabbricati , dovrà essere improntata sul concetto di unitarietà architettonica seguendo le indicazioni contenute nelle seguenti norme. Il concetto di unitarietà progettuale trova applicazione mediante l'uso di elementi architettonici e tipologici quali la tipologia di copertura, i sistemi di oscuramento, i materiali di finitura degli impianti, le soluzioni cromatiche esterne. La composizione architettonica di ogni fabbricato sarà libera e non avrà vincoli preordinati se non quelli già detti e meglio specificati nei successivi articoli.

Art.5
Tipologie edilizie e destinazioni d'uso

Zona Residenziale

Le tipologie edilizie consentite nei singoli lotti sono le seguenti:

- edifici mono e bifamiliari;
- edifici a schiera;
- edifici per alloggi aggregati in linea o a schiera con resedi condominiali e/o esclusivi.

Le tipologie edilizie assentite possono essere indifferentemente introdotte su ogni lotto edificabile nel rispetto della destinazione d'uso dello stesso (residenziale) e dei parametri edilizi consentiti.

Le destinazioni d'uso ammesse nei singoli lotti è la seguente :

- residenziale, uffici .

Art. 6
Parcheggi

Gli spazi a parcheggio pubblico sono identificati i sulla Tavola N.3 e N.4 del Piano di attuazione.

Art. 7
Autorimesse private ed accessi

Le uscite delle autorimesse private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate. La realizzazione degli accessi in corrispondenza delle uscite

dovrà prevedere un arretramento minimo di ml. 3,00 dal filo dell'esterno del marciapiede, o in alternativa dovrà essere previsto fin dalla fase progettuale la posa in opera di cancelli dotati di meccanismo di apertura automatico. Nel caso di autorimesse interrate, le rampe di accesso devono avere una pendenza non superiore al 20 % con un tratto piano in corrispondenza della via pubblica non inferiore a ml. 4,00 di lunghezza. L'accesso dovrà comunque essere realizzato in modo agevole prevedendo idonei raccordi curvilinei sulle recinzioni.

Possono essere realizzate locali per autorimessa nel corpo di fabbrica principale o in corpi accessori, queste non verranno computate nel calcolo della volumetria del fabbricato e della SUL, purché venga stipulato atto unilaterale d'obbligo di vincolo di destinazione e di inalienabilità separata dall'unità immobiliare alla quale si riferiscono, registrato e trascritto a cura dei concessionari da depositarsi con la dichiarazione di conformità e fine lavori del fabbricato e/o con l'attestazione di abitabilità.

Art. 8

Materiali da impiegare e coperture

Le costruzioni potranno essere realizzate con struttura portante in muratura, in cemento armato, in acciaio, in legno e comunque con tutti quei materiali rispondenti alla legge N.64/74 ed alla LR. N.88/82.

Le superfici esterne delle facciate potranno essere rifinite con **intonaci civili** ed avere parti in **laterizio a pasta molle** o **pietra serena facciavista**, rivestimenti in Corten, in legno .

I pergolati possono essere costruiti in muratura ordinario o in cemento o in legno.

Il manto delle coperture potranno essere con elementi in cotto, rame, corten .

Gli abbaini e /o le finestre del sottotetto possono avere larghezze fino a tre metri.

Gli elementi di protezione degli aggetti quali terrazzi, logge, etc. potranno essere sia opachi che trasparenti. Per opachi si intende la costruzione in muratura di detti elementi con finitura a facciavista e/o intonacato ed elemento di chiusura in cotto e/o laterizio mentre per trasparenti si intende la realizzazione di ringhiere in ferro disegnate con la massima semplicità geometrica.

Gli infissi esterni per porte finestre e finestre, i portoni di accesso ai garage, potranno essere in legno, ferro ,alluminio . Gli infissi esterni dovranno presentare soluzioni cromatiche che si integrino con il colore dell'edificio.

Art. 9

Recinzioni

Le recinzioni dei lotti i devono costituire un insieme architettonico con il manufatto edilizio e con gli altri edifici e relative recinzioni sui lotti adiacenti. L'altezza della parte in muratura delle recinzioni prospicienti spazi pubblici non potrà avere un'altezza superiore a ml.2.00. E' comunque ammessa la realizzazione di parti opache di altezza superiore in corrispondenza degli accessi comunque per un altezza non superiore a ml. 2.00 (es. colonne), comunque nel rispetto di quanto previsto nel R.E.U.

Le divisioni laterali e posteriori di ogni lotto potranno avere altezza massima di ml. 1.50 .Sono ammesse altresì divisioni in ferro con alla base cordolo in c.a. o muratura intonacata e siepe sempreverde di accompagnamento.

Art. 10
Giardino privato

Su tali aree possono essere ricavate strade di accesso ai lotti e parcheggi privati nel rispetto della 122/89 purché realizzati con materiali che garantiscano la permeabilità alle acque meteoriche si prevedono due posti auto per ogni unità, nel rispetto del R.E.U.

Su tali aree possono essere realizzate piscine private con distanze dai confini pubblici e privati di ml 2.00.

Art. 11
Opere di Urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate in conformità a quanto previsto dagli elaborati grafici approvati e dalla convenzione di piano e ed effettuate nel rispetto delle norme tecniche per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria indicate dai singoli Gestori dei servizi. Qualsiasi opera da compiere sarà soggetta in fase di realizzazione alla diretta supervisione dell'U.T.C., che ne valuterà la corretta esecuzione.

Art. 12
Distanze tra i Fabbricati , Confini, Parcheggi e Strade

Considerando che siamo in centro storico e che il terreno è contenuto si definiscono le seguenti norme

La distanza tra i **Fabbricati** residenziali potrà essere inferiore ai 10 ml ma dovrà essere maggiore di 7,50 ml, le distanze tra i portici potranno essere ridotte a 6,00 ml.

La distanza dei fabbricati dai **Confini esterni** dovrà essere di ml 5,00

Dovrà essere rispettata la distanza di ml 10,00 dalle abitazioni fuori dal comparto.

La distanza da rispettare dal Parcheggio pubblico è di 5,00 ml per le Abitazioni e i Portici, possono essere costruiti sul confine i garage della sola villa .

Non sono previste distanze dalle strade in quanto devono essere mantenuti gli allineamenti stradali dei fabbricati esistenti in via Cavour .

Art. 13
Norme transitorie e finali

I fabbricati ed il terreno in attesa di essere completati e edificati e tutte le altre aree libere, dovranno avere sempre un aspetto decoroso, ripulite dalle erbe, non essere adoperate per scariche di materiali di risulta, né costituire depositi vari visibili da strade e da altri spazi pubblici.

I cantieri edili, durante il tempo necessario alla esecuzione dell'opera, dovranno essere segnalati e protetti nelle forme di legge.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si fa riferimento ed esplicito richiamo a leggi e regolamenti vigenti ed in particolare alle Norme tecniche di Attuazione allegate al R.U. e al Regolamento Edilizio Comunale vigenti.

Febbraio 2019

Architetto	Gionata Gemmi
Geometra	Giovanni Toni