

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. due piani .
Distanza minima dal via dei Martiri	ml.20.00 Abitazioni Portici e Garage
Distanza dai confini	ml.5,00 Abitazioni , Garage e Portici
Distanza minima dai parcheggi	ml. 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml. 10.00

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.

Si precisa che i locali cantina non sono presenti in tale ipotesi progettuale ma possono comunque essere previsti.

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

Art. 4 **Fabbricati**

Il Planivolumetrico ed i Fabbricati identificati nelle Tavole del Piano di attuativo ha valore indicativo , il numero di abitazioni possono essere cambiati , frazionati o accorpati i fra loro nel rispetto **della SUL esistente** e le tabelle e secondo i progetti dei due edifici che verranno presentati successivamente e approvati dalla Commissione Edilizia Comunale.

La progettazione architettonica 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.

Possono essere costruiti pergolati con strutture verticali in muratura e travi in legno ad una distanza di ml 1.50 dal confine.

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 .

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

Art. 6 **Parcheggi**

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

I parcheggi privati sono interni alla proprietà nel rispetto della legge 122/89.

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 interrato, 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, 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 legno .

Il manto delle coperture potranno essere con elementi in cotto.

Gli elementi di protezione degli aggetti quali porticati, 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. Gli infissi esterni dovranno presentare soluzioni cromatiche che si integrino con il colore dell'edificio.

Le pavimentazioni esterne dovranno essere in cotto per i marciapiedi e le logge.

I vialetti carrabili dovranno essere in ghiaia battuta.

Art. 9

Recinzioni

Le recinzioni dei lotti i devono costituire un insieme architettonico con il manufatto edilizio e con gli altri edifici, comunque nel rispetto di quanto previsto nel R.E.U.

Possono essere realizzate in pali in legno e rete metallica verso la campagna e in muratura con altezza massima di 1.50 solo sulla strada.

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

La distanza tra i **Fabbricati** residenziali e tra i garage non potrà essere inferiore ai 10 ml ,le distanze tra i portici potranno essere ridotte a 6,00 ml.

La distanza dei fabbricati dai **Confini** dovrà essere di ml 5,00 e comunque nel rispetto della distanza di 10,00 ml tra abitazioni, la distanza dal garage e i portici dai confini può essere ridotta fino ad un minimo di 5,00 ml.

La distanza dai Parcheggi è di 5,00 ml per Abitazioni, Portici

La distanze dalle strade di via dei Martiri è di 20 ml .

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 discariche 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.