

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 Regolamenti

Gli interventi per l'edificazione dei singoli lotti all'interno dell'ambito di lottizzazione sono regolati, oltre che dalle leggi nazionali, regionali e regolamenti comunali, dalle presenti norme tecniche di attuazione.

Art. 2 Parametri Urbanistici

Rapporto di copertura territoriale	(Rc) 75 % Superficie Fondiaria
Altezza massima dei fabbricati residenziali	ml. 6,00 – 7,50 mt.
Altezza massima dei fabbricati non residenziali	ml. 7,50 mt.
Distanza minima dei fabbricati dalla strada pubblica	ml. 7,50
Distanza dei fabbricati dai confini e dagli spazi pubblici	ml. 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00

Art. 3 Metodologia di calcolo

Per quanto riguarda i metodi di calcolo dei volumi, della superficie coperta, delle altezze e delle distanze, si fa riferimento a quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale ed alle seguenti considerazioni :

a) nel computo della superficie coperta sono altresì esclusi, portici, loggiati, gallerie, logge coperte, terrazzi coperti, scale esterne e scale esterne chiuse tipo profferlo.

Art. 4 Lotti edificabili

I lotti fondiari edificabili identificati nelle Tavole 3 - 4 - 5, del Piano di Lottizzazione 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 edifici approvati dalla Commissione Edilizia Comunale. Altresì l'area fondiaria potrà subire variazioni della conformazione planimetria, all'interno del lotto stesso e comunque senza variazione di consistenza.

E' possibile altresì traslare la superficie coperta ed il volume tra i lotti edificabili stessi nel rispetto degli indici urbanistici generali e trasferire le potenzialità edificatorie da lotti edificabili esterni alla lottizzazione a lotti della lottizzazione stessa purchè di stessa proprietà e posti nelle immediate vicinanze e nel rispetto degli standards della lottizzazione-----
------. Tale ultima possibilità dovrà essere definita con apposita scrittura da registrare e trascrivere nei termini di legge.

La progettazione architettonica di ogni singolo lotto, o gruppi di lotti, 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.

Sono ammesse le varianti previste dall'art.8 della convenzione relativa al Piano di Lottizzazione.

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 simplex e/o duplex 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/o commerciale) e degli indici edilizi consentiti.

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

- residenziale.

Zona destinata a servizi connessi alla residenza, esercizi pubblici, attività terziari e servizi.

Sono le zone destinate ad edifici a servizio della residenza, esercizi pubblici e attività terziarie, oltre alla residenza del personale di sorveglianza o titolare dell'esercizio di riferimento.

L'attuazione è subordinata alla redazione di un progetto unitario suddiviso in unità minime di intervento redatto rispettando le indicazioni del planivolumetrico realizzando un area integrata che valorizzi la configurazione spaziale della piazza con destinazioni di attività commerciali ed artigianali, residenziali e di servizio quali uffici, ambulatori, attività ricettive, ricreative e culturali.

Gli edifici realizzati potranno comprendere un alloggio per residenza destinato ai titolari e/o sorveglianti dei singoli esercizi e/o attività connesse. Le unità abitative dovranno essere realizzate esclusivamente al piano primo e secondo e nella consistenza massima di mq. 90 di superficie coperta per ogni unità.

Le destinazioni di zona ammesse sono le seguenti :

- commerciale;
- direzionale ed uffici;
- esercizi pubblici e di vicinato;
- botteghe artigiane;
- attività di servizio compatibili;
- servizi sociali;

- servizi pubblici;
- residenziale.

Art. 6
Parcheggi

Gli spazi a parcheggio relazionati alle attività previste sono indicati sulla Tavola N. 3 del Piano di Lottizzazione.

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 superficie coperta, purchè abbiano una superficie utile minimo di mq. 15,00 e nel limite massimo di mq. 30,00 per ogni unità per abitazione. In tal caso dovrà essere 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

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 mattoni o pietre facciavista o cemento armato facciavista.

Sono ammesse coperture a falda inclinata con pendenza massima del 30%. Il manto delle coperture dovranno essere con elementi in cotto, mentre le gronde ed i pluviali esclusivamente di rame così come tutte le converse.

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 dovranno essere in legno, o alluminio elettrocolore e/o ferro, per porte

finestre e finestre; i portoni di accesso ai garages, oltre che in legno, potranno essere in ferro zincato tinteggiato. Gli infissi esterni dovranno presentare soluzioni cromatiche che si integrino con il colore dell'edificio.

Le tinteggiature dovranno essere a calce, tempera ed ai silicati.

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 opaca delle recinzioni prospicienti spazi pubblici non potrà avere un'altezza superiore a ml. 1,50. E' comunque ammessa la realizzazione di parti opache di altezza superiore sia in corrispondenza degli accessi ai singoli lotti che per l'alloggio dei vani per gli attacchi alle infrastrutture a rete.

Gli elementi soprastanti alla parte opaca dovranno essere progettati con la massima semplicità geometrica.

Le divisioni laterali e posteriori di ogni lotto potranno avere altezza massima di ml. 1,50. Sono ammesse altresì divisioni in rete con alla base cordolo in c.a. e siepe sempreverde di accompagnamento.

Art. 10 Verde privato

Il verde privato costituente i lotti identificati nelle Tavole 3 - 4 - 5, del Piano di Lottizzazione può essere frazionato o accorpato nel rispetto della destinazione urbanistica e delle Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione ;è possibile inoltre trasferire tali porzioni di terreno sia a lotti interni che a lotti esterni lottizzazione purchè posti nelle immediate vicinanze. Tale possibilità dovrà essere definita con apposito scrittura da registrare e trascrivere nei termini di legge.

Su tali aree possono essere ricavate strade di accesso ai lotti e parcheggi privati nel rispetto della 122/89 purchè realizzati con materiali che garantiscano la permeabilità alle acque meteoriche .

Su tali aree possono essere ricavati inoltre marciapiedi a contorno della casa.

Per quanto concerne la realizzazione delle aree a verde privato dovranno essere poste a dimora specie arboree ed arbustive di tipo autoctono e/o naturalizzato. Non è consentito l'uso di specie esotiche e più in generale alloctone. E' consentita la prevalenza delle spoglianti sulle sempreverdi; resta inteso che la piantagione di piccoli arbusti, erbacee e fioriture annuali gode della massima discrezionalità.

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 lottizzazione 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.

Le opere inerenti la formazione di uno spazio pubblico idoneo ad incentivare la localizzazione di attività urbane per creare una piccola centralità della frazione di Oltrarno, così come lo spazio a parcheggio e verde pubblico relativo alla zona commerciale e di servizio verranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria previsti per l'intervento nella zona commerciale.

Art. 12
Norme transitorie e finali

I lotti in attesa di essere 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.