

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' CHIMENTI ISOLATO 1 – COMPARTO B – ZONA D2 Via Romana-Lucchese

Art.1) Elenco degli elaborati che compongono il Piano di Lottizzazione

- _1) RELAZIONE TECNICA;
- _2) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- _3) RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA PRELIMINARE;
- _4) SCHEMA DI CONVENZIONE;
- _5) ELABORATI DI PROGETTO ;
- _6) DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA

Art.2) Regolamenti

Gli interventi all'interno del Piano di Lottizzazione in oggetto sono regolati, oltre che dalle leggi e norme generali e locali vigenti in materia, anche dalle presenti norme tecniche di attuazione.

Art.4) Urbanizzazioni

Le opere di urbanizzazione da realizzare dovranno essere eseguite in conformità di apposito progetto e della relativa concessione da rilasciare preventivamente.

Art.5) Indici e parametri urbanistici di P.d.L.

a- I parametri urbanistici per l'edificazione all'interno dei lotti sono quelli delle tavole grafiche del progetto di Piano di Lottizzazione.

b- Per quanto non previsto, i parametri sono quelli propri del Regolamento Urbanistico

vigente approvato. Parimenti, per il metodo di calcolo dei predetti parametri si fa espresso riferimento alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente approvato.

c- E' possibile l'accorpamento di lotti nel numero massimo di due.

d- La progettazione architettonica di ogni singolo lotto o intervento edilizio dovrà essere improntata sul concetto di unitarietà architettonica seguendo indicativamente le tipologie edilizie del Piano di Lottizzazione nonché le disposizioni delle presenti norme. Il concetto di unitarietà progettuale trova applicazione mediante l'uso di elementi architettonici e tipologici quali il numero dei piani, le altezze massime ammesse, le tipologie delle coperture, i sistemi di oscuramento, i materiali di finitura, 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.

e- Elementi prescrittivi e vincolanti sono identificati nelle distanze dalla pubblica strada, le distanze dai confini e dagli altri fabbricati.

Art.6) Destinazioni d'uso-funzioni ammesse e tipologie edilizie

Le destinazioni ammesse sono quelle già specificate nelle Norme Tecniche d'Attuazione del Regolamento Urbanistico per le zone D2, e quindi commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, se consentite dai piani di settore, direzionali, turistico ricettive e artigianali di servizio.

Art.7) Attuazione degli interventi

Gli interventi successivi all'approvazione del presente Piano di Lottizzazione, fatte salve le diverse disposizioni vincolanti delle N.T.A. e/o della convenzione, si attuano mediante rilascio del Permesso a Costruire, sia per gli interventi edilizi, sia per le opere di urbanizzazione. L'unità minima di intervento è rappresentata dall'unità edilizia (intero fabbricato) facente parte di un lotto posto all'interno del comparto, comprensivo delle aree di pertinenza esclusive e condominiali.

Il rilascio del Permesso di Costruire, per l'edificazione, è comunque subordinato all'esistenza o all'impegno di realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione, verde e

parcheggi, relativi al comparto di appartenenza.

Art. 8) Finiture esterne degli edifici

Le finiture esterne degli edifici dovranno utilizzare le tecniche locali per un buon inserimento ambientale. E' quindi ammesso sia l'intonaco civile a calce, tinteggiato con colori neutri (simili alla gamma di colore della terra tufacea), o tonalità tradizionali dell'ocra e del rosa, sia la muratura facciavista non tinteggiata. Non sono ammesse colorazioni che esulano dalla tradizione toscana e cioè l'uso del bianco, del nero, del bleu e di ogni altro colore che abbia tonalità accese e non integrate con questo territorio.

Art.9) Coperture degli edifici

Le coperture e i volumi tecnici emergenti, quali scale, canne fumarie, lucernari ecc, devono essere considerati elementi architettonici costitutivi dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto.

Art.10) Sistemazioni esterne dei lotti: recinzioni

a- Le recinzioni esterne non potranno prevedere una radicale differenziazione tra un comparto e l'altro. Le opere di recinzione dovranno costituire un insieme architettonico con il fabbricato principale e in armonia con gli altri lotti. A tal fine, lungo la viabilità pubblica i muri di cinta dovranno essere, nella loro totalità in blocchi splittati o di tufo intervallati o definiti da mattoni faccia vista a disegni lineari o compositi, con mantellina in cotto; detti muri non dovranno superare l'altezza di ml.1,00, ad esclusione del posizionamento di contatori.

b- Le recinzioni tergal, tra lotto e lotto, dovranno essere preferibilmente realizzate con ringhiera o rete metallica a maglia sciolta sostenuta da paletti in ferro, di altezza max. ml.1,80, abbinata a piccolo cordolo a terra e a siepe di lauro o altri arbusti autoctoni.

Art.11) Aree a verde privato di pertinenza degli edifici

a- L'area di pertinenza degli edifici o delle singole unità immobiliari dovrà essere utilizzata

esclusivamente a verde privato, spazi di sosta-relax e percorsi relativi; non è consentita nessun'altra utilizzazione.

b- Sono vietati volumi accessori, esterni al perimetro dell'edificio, anche se in legno e provvisori fatto salvo quanto previsto dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Art.12) Piantumazioni di essenze arboree

Indicativamente (ma non vincolanti), per le aree a verde privato:

- i cipressi (*Cupressus Sempervirens*) per identificare i percorsi pedonali o per formare linee di confine;
- essenze arboree come i lecci (*Quercus Ilex*), le quercie (*quercus Robur*) e gli aceri (*Acer Campestre*) da porre negli spazi liberi a verde;
- le siepi di lauro per le recinzioni.

Art.13) Opere di urbanizzazione e impianti

a- Le opere di urbanizzazione e gli impianti tecnologici delle tavole di progetto comprendono, sia per le aree pubbliche che per i lotti privati tutti i servizi tecnologici necessari alla funzionalità degli insediamenti. Le condutture di approvvigionamento idrico, la rete del gas metano, l'energia elettrica, l'illuminazione pubblica e la linea telefonica potranno essere progettate in dettaglio e realizzate solo dopo il rilascio dei pareri definitivi ed esecutivi degli enti preposti.

b- Per quanto concerne le reti fognarie, distinte tra acque chiare (meteoriche) e acque nere, si prevede la raccolta, il convogliamento in tubazioni di adeguati diametri e pozzetti ispezionabili e l'allaccio alla fognatura comunale già esistente sulla strada provinciale.

c- Successivamente all'approvazione del presente Piano di Lottizzazione saranno inoltre concordate con l'Amministrazione comunale in dettaglio le altre specifiche opere per l'arredo urbano come pavimentazioni, pali per l'illuminazione pubblica, panchine, essenze arboree e quant'altro.

FINE