

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1)Elenco degli elaborati che compongono la variante 1 al Piano di Lottizzazione

1. Relazione tecnica
2. Norme tecniche di attuazione
3. Considerazioni integrative sulla pericolosità idraulica in riferimento alla Variante 1 al P.d.L. Iso 3 Castelfranco di Sotto . Asseverazione ai sensi delle Norme di attuazione del PAI e del Parere n. 20992 dell'Autorità di bacino del Fiume Arno
4. Asseverazione ai sensi Comunicazione art. 5 Comma 2 del DPGR 53/R del 25-10-2011
5. Computo metrico estimativo
6. Dichiarazioni assenza vincoli e rispondenza alle indagini geologiche
7. Relazione sul regolamento Bio Eco Sostenibile
8. Clima acustico
9. Relazione sulla rilevazione dell'induzione magnetica ai sensi del DPCM 08/07/2003 e del RES del Comune di Castelfranco
10. Bozza di convenzione
11. Tav. n. 1 Planimetria catastale con le proprietà inserite Scala 1/1000 Dati Urbanistici Stato Approvato e Stato di Progetto
12. Tav. n. 1/a Estratto della Cartografia regionale con inquadramento dell'area in oggetto Scala 1/5000.
13. Tav. n. 2 Planimetria generale di progetto Scala 1/500
14. Tav. n. 3 Planimetria generale Stato Sovrapposto Scala 1/500
15. Tav. 4 Verifica delle Norme di salvaguardia del PAI .
16. Tav 5 Acq. Planimetria schema rete acquedotto Scala 1/500 Sezioni Stradali Scala 1/20 Sezioni particolari Scala 1/20
17. Tav 5a Acq. Corografia Ubicazione intervento Scala 1/2000.
18. Tav 6 Fognatura nera Planimetria generale di progetto Scala 1/500 Particolare costruttivi Scala 1/20
19. Tav 6a Fognatura nera Planimetria generale di progetto Scala 1/500 Sezioni Longitudinali Asse ordinate X Scala 1/1000 Asse ordinate Y Scala 1/100.
20. Tav 7 Fognatura Bianca Planimetria generale di progetto Scala 1/500.
21. Tav 8 Enel Planimetria generale di progetto Scala 1/500
22. Tav 9 Illuminazione Pubblica Planimetria generale di progetto Scala 1/500
23. TAV 10 Gas Metano Planimetria generale di progetto Scala 1/500.
24. Tav 11 Gas Metano Sezioni e Particolari

Art.2) Regolamenti

1. 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.3) Urbanizzazioni

1. Le opere di urbanizzazione da realizzarsi sono quelle previste nelle tavole di progetto e negli allegati computi metrici e disciplinari con specifiche tecniche.

Art.4) Indici e parametri urbanistici di P.d.L.

1. I parametri urbanistici per l'edificazione all'interno dei lotti sono quelli delle tavole grafiche del presente progetto di Piano di Lottizzazione così come riepilogati nella tabella della tavola n° 2 con le particolari integrazioni come previsto nelle Norme del Regolamento Urbanistico e nella Convenzione del P.d.L..

2. Ogni lotto può aumentare o diminuire la propria SF superficie fondiaria a favore o in riduzione di altro lotto, se attiguo, senza che ciò costituisca variante al P.d.L. adottato e approvato. (Fermo restando che il lotto minimo non deve essere inferiore a mq. 500).

3. E' sempre ammesso il trasferimento della SLC da un lotto all'altro della SLC del lotto senza costituire variante al Piano di Lottizzazione adottato e approvato, limitatamente al 10% di quella ammessa nel lotto minore; altresì all'interno del P.d.L., l'edificazione può avvenire in più lotti di intervento ed essere autorizzati separatamente e in tempi diversi senza costituire variante al Piano di Lottizzazione adottato e approvato.

4. Il rilascio del permesso a costruire relativo agli interventi sui lotti è subordinato all'approvazione del progetto.

5. La progettazione architettonica di ogni singolo lotto o intervento edilizio dovrà essere improntata sul concetto di unitarietà architettonica del P.d.L. 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.

6. Elementi prescrittivi e vincolanti sono identificati negli allineamenti obbligatori nei lotti attestanti e prospicienti la pubblica strada, le distanze dai confini e dagli altri fabbricati.

Art.5) Destinazioni d'uso-funzioni ammesse e tipologie edilizie

- Le destinazioni ammesse sono quelle residenziali, direzionali, turistico ricettive, artigianali di servizio, commerciali di vicinato.

1) Non vi sono tipologie edilizie predeterminate, quanto indicato negli elaborati e' da ritenersi indicativo e non prescrittivo.

2) nel caso di piano terra abitabile e/o agibile puo' essere rialzato rispetto alla quota del marciapiede pubblico per ottemperare alle NORME DI SALVAGUARDIA DEL PAI delibera 185 del 11-11-2004 .

Si precisa che lo sfalzamento tra il piano terra dei fabbricati e il marciapiede esterno pubblico, dovra' essere recuperato all'interno della propretà' privata senza creare discontinuita' nel marciapiede stesso.

Si precisa che l'altezza del fabbricati verra' misurata dall'estradosso del solaio di gronda fino al marciapiede interno privato.

Art.6) Attuazione degli interventi - Unità Minima di intervento

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 di Permesso a Costruire sia per gli interventi edilizi, sia per le opere di urbanizzazione primaria.

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 è comunque subordinato all'esistenza o all'impegno di realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione, verde e parcheggi, relativi al comparto di appartenenza.

Art. 7) Finiture esterne degli edifici

1. 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 e tonalità tradizionali, l'uso di rivestimenti faccia vista o in pietra. Non sono ammesse colorazioni che esulano dalla tradizione toscana e cioè l'uso del nero, del bleu e di ogni altro colore che abbia tonalità accese e non integrate con questo territorio.

Art.8) Coperture degli edifici

1. 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.

2. Per gli edifici residenziali sono ammesse coperture a falde inclinate, con pendenze max. del 33%, o 45% in caso di coperture inclinate per fonti di energia alternativa (pannelli solari), con manto in laterizio, preferibilmente con coppi ed embrici alla toscana, portoghesi (o altri manti tipo rame). Sarà possibile inoltre realizzare il lastrico solare sulle coperture purchè risultino in funzione armonica con il complesso dell'edificio.

Art.9) Sistemazioni esterne dei lotti: recinzioni

1. Le recinzioni esterne non potranno prevedere una radicale differenziazione tra un lotto e l'altro. A tal fine, lungo la viabilità pubblica i muri di cinta dovranno essere, nella loro totalità in muratura intonacata o in c.a. faccia vista o mattoni faccia vista a disegni lineari o compositi, con mantellina in cotto; detti muri non dovranno superare l'altezza di ml.1,00 rispetto al piano del marciapiede con sovrastante ringhiera fino ad un massimo di ml. 2.

Art.10) Aree a verde privato di pertinenza degli edifici

1. 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;

2. Le opere di sistemazione dei percorsi e degli accessi anche carrabili interni ai lotti dovranno essere progettate e concessionate contestualmente al manufatto edilizio.

3. E' consentita la realizzazione di pertinenze così' come previsto dalle NTA del

Regolamento urbanistico vigente al momento della presentazione del Permesso di Costruire relativo all'edificazione dei singoli lotti.

Art.11) Piantumazioni di essenze arboree

1. Indicativamente (ma non vincolanti), per le aree a verde privato, si potrà scegliere tra una serie di essenze:

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

Art.12) Opere di urbanizzazione e impianti - Aree a verde pubblico

1. Esecuzione di zone verdi.

Si tratta di una aree attrezzate che saranno in parte destinata a parcheggio e in parte attrezzata con aree gioco e aree per la sosta. Saranno previste aree gioco per i bambini attrezzate con giochi della serie TFL o similare.

La piantumazione delle essenze sarà eseguita in modo da ricreare delle piccole aree boscate naturali. Per i particolari si rimanda alla tav n. 5 (1° progetto approvato).

2. Opere di urbanizzazione.

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 funzionalita' 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.

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 .

Art 13 Norme di salvaguardi a del PAI delibera 185 del 11-11-2004

Per quanto riguarda la verifica al rispetto della Normativa PAI si specifica che restano invariate le soluzione previste nella relazione tecnica e nella tavola di piano allegata al

progetto approvato, dall' Autorita' di Bacino del fiume Arno in data 19-10-2010 prot. 20992 in quanto le opere in variante non modificano le soluzioni progettuali prospettate.

Art 14 Norme tecniche di Attuazione della Variante al R.U. (Del. C.C. n. 54 del 14/10/2013)

I parametri urbanistici sono quelli gia' definiti dal P.d.L. e indicati nella tavola 2 della variante e cosi come definito all'art 27.5 delle NTA del RU " *Zone C1 definite aree di espansione a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi in corso di esecuzione.*"

Per le definizioni urbanistiche ed edilizie da verificare al momento della presentazione del P.d.C sui singoli lotti si rimanda agli articoli delle NTA del RU vigente al momento della presentazione dell'istanza.

Ing. Cristiano Cristiani

Geom Piero Conservi