

## **ART. 1) MODALITA' DI ATTUAZIONE (parametri, standards)**

La zona omogenea oggetto di lottizzazione resta regolamentata dall'art. 26 del PRG vigente.

Le presenti NTA rappresentano una integrazione ad esse ed in caso di contrasto, non prevalgono su quest'ultime.

Parametri da PRG:

- numero piani: max 2
- altezza max degli edifici: max 7,5 ml
- tipo di copertura: capanna – padiglione
- distanza dai confini privati: 5 ml
- distanza dalle strade: 5 ml
- superficie fondaria coperta massima: 35%

Parametri da PdL:

- indice di fabbricabilità territoriale: max 1,3 mc/mq
- altezza interna dei garages: max 2.50 ml
- altezza interna vani residenziali: min 2.70 ml
- altezza interna vani non residenziali: min 2.40 ml
- indice di illuminazione per vani residenziali; 1/8 sup. utile
- sbalzo massimo delle terrazze non soggetta alle distanze dai confini: max 1.40 ml (misura minima per l'uso da parte dei disabili)
- sporgenza massima delle scale non soggetta alle distanze dai confini: max 1.20 ml

Le scale esterne, ove servano per superare il dislivello che da piano di campagna vanno al piano terra, non sono soggette alle distanze dai confini.

Standards:

- verde pubblico: min 9.00 mq/abitante insediabile
- parcheggio pubblico: min 2.50 mq/abitante insediabile
- abitanti:  $3568 \text{ mc} / 80 = 44 \text{ ab.}$
- Verde pubblico da realizzare: min 396 mq
- Parcheggio pubblico da realizzare: min 110 mq

Lotti e Volumi:

- numero lotti: min 1 con max 11 unità abitative
- volume: max 3568 mc

## **ART. 2) DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE**

In fase di prima attuazione è ammessa la destinazione d'uso residenziale e uffici.

Successivamente potranno essere consentite attività complementari alla residenza quali commercio al dettaglio, artigianato di servizio a condizione che tali attività non superino il 30% della volumetria complessiva della zona, fatte salve le verifiche di rispetto degli standards urbanistici di riferimento.

### **ART. 3) TIPOLOGIE EDILIZIE**

La tipologia delle costruzioni previste dovrà essere quella di alloggi su uno o due livelli, aggregati a schiera, in forma condominiale.

Sono previsti sia appartamenti per 4 persone che bilocali per 2 persone, tutti dotati di box interrato.

I collegamenti verticali, data l'orografia del terreno, saranno interni agli alloggi per la mobilità fra i diversi livelli per gli appartamenti su due piani, saranno esterne per il collegamento fra le diverse unità per le abitazioni su un unico livello.

Gli edifici potranno prevedere, come caratterizzazione dei prospetti, piccoli terrazzi, anche a tasca, ai vari piani.

Le coperture potranno essere a capanna o a padiglione purchè quest'ultimo ricomprenda l'intero edificio posizionato nel lotto di riferimento, secondo le sue articolazioni.

La loro pendenza non potrà superare il 35 %.

Saranno ammesse coperture a falda unica solo per i piccoli loggiati.

L'uso di archi, nella definizione delle bucaure, sarà limitato alle porte d'ingresso ed ai loggiati.

Essi potranno essere previsti esclusivamente ad arco ribassato o a tutto sesto.

Le presenti indicazioni tipologiche devono intendersi prescrittive, non così le conformazioni di cui alle relative tavole di PdL.

Gli edifici dovranno tutti essere dotati di idoneo scannafosso perimetrale o simile per la presenza di piani seminterrati atti ad assicurare la salubrità di tali ambienti.

### **ART. 4) MATERIALI DA COSTRUZIONE**

Le strutture potranno essere in c.a., in muratura, o miste (pilastri centrali in c.a. e muratura perimetrale in blocchi tipo poroton).

I parametri delle facciate potranno essere sia intonacati che rivestiti con mattoni faccia vista e/o con inserti di pietrame a spacco. I colori da utilizzare nelle tinteggiature dovranno essere del tipo neutro terroso e comunque preventivamente concordato con l'UTC.

Le logge dovranno essere realizzate con gli stessi materiali del fabbricato principale, sia nelle finiture che nella copertura.

E' ammesso l'uso di porzioni estremamente limitate di c.a. a vista (balconi, gronde, ecc).

E' escluso l'uso di velette.

Le coperture dovranno essere realizzate in manto di tegole e coppi non invecchiati di cotto in colore naturale, pluviali in rame.

I serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno di colore naturale purchè non chiaro, verde o marrone scuro, vetri camerati e sistemi di oscuramento interni o a persiane alla toscana sempre in legno dello stesso colore dei telai di appartenenza. Non è consentito l'uso di avvolgibili in plastica o simili.

Le ringhiere dovranno essere in ferro verniciate con smalti semilucidi di colore grigio scuro, nero o nelle tinte degli infissi.

In ogni caso di realizzazione di muri di sostegno, e quindi per qualunque loro altezza, anche se realizzati in c.a., ne dovrà essere previsto il loro rivestimento con materiali naturali (pietra a spacco, tufo) e in laterizio a faccia vista.

## **ART. 5) SISTEMAZIONE ESTERNA LOTTI**

I lotti dovranno avere una sistemazione iniziale unitaria, nell'utilizzo dei materiali e delle essenze arboree.

Il marciapiede di protezione intorno agli edifici dovrà essere di lunghezza minima di 1.20 ml e dovrà essere pavimentato con materiali tradizionali (naturali o in cotto), o con masselli autobloccanti di colore tenue.

Tutte le superfici pertinenziali non impegnate dall'edificio, da marciapiedi, da percorsi pedonali o veicolari dovranno essere sistemati a giardino (prato, siepi, arbusti) tutte opportunamente cordolate e drenate.

Per siepi e cespugli dovranno essere utilizzate l'Hedera Helix e l'Hibernica Viburnum o essenze simili o autoctone.

I percorsi pedonali dovranno essere inghiaciati o rivestiti come i marciapiedi.

## **ART. 6) SERVIZI A RETE**

Tutte le opere relative ai servizi a rete saranno eseguiti sotto il diretto controllo ed in conformità alle direttive che saranno emanate dalle rispettive Società di gestione e/o distributrici del servizio.

Per quanto possibile saranno eseguite con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 03.03.1999.

Le reti, le cui installazioni comportino emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa che in alta frequenza, saranno collocate in modo da essere conformi alle norme vigenti in materia, alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente, degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria ed alle delibere di C.C. n. 58 e n. 73 del 2002.

Le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, saranno conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e allegato 5 del D.lgs 152/99, nonché delle altre norme da questo richiamate.

Ulteriori specifiche prescrittive sono rappresentate dai contenuti dei relativi elaborati grafici e da quelli di cui alla convenzione del PdL.

## **ART. 7) STRADE VEICOLARI INTERNE**

Il dimensionamento della strada dovrà corrispondere in ogni punto alle seguenti misure:

- larghezza dalla carreggiata, ml 6.00;
- larghezza del marciapiede, ml 1.50;

Le caratteristiche costruttive essenziali dovranno essere le seguenti:

- sottofondo in misto di cava di spessore minimo 24 cm;
- sovrastante strato di binder di spessore minimo 4 cm;
- tappetino di usura di spessore minimo 3 cm;

E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto andrà realizzato contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale e per intero, la sistemazione della nuova scarpata a valle dei parcheggi attraverso la opportuna sagomatura del terreno di riporto e la sua rivegetazione.

Il rivestimento del marciapiede lungo strada, nel tratto di viabilità esterna la lottizzazione potrà essere realizzato con un tappetino di usura in asfalto di almeno 2 cm.

Il rivestimento del marciapiede lungo strada, nel tratto di viabilità interna la lottizzazione potrà essere realizzata con maselli autobloccanti in colori tenui o altro materiale naturale idoneo.

## **ART. 8) VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

L'area di verde di lottizzazione dovrà prevedere:

- percorsi pedonali inghiaati e cordolati con pendenza non superiore l'8%;
- piantumazioni superficiali a prato opportunamente drenato;
- piantumazioni con alberi d'alto fusto, fracui: Tigli, Lecci, Salici e Pruni;
- realizzazione di rete di illuminazione pubblica completa;
- arredo dell'area coin gettacarte, panchine, beverini, giochi, ecc;

Lungo l'area di verde di previsione del PRG che sarà realizzato comunque a cura del lottizzante saranno previste la realizzazione di:

- piazzola di sosta, attrezzate con pali di illuminazione e gettacarte;
- staccionatura di recinzione e protezione;
- piantumazione come sopra con sesto d'impianto max 10 ml;
- siepature lungo strada fra gli alberi di arredo;
- marciapiede di larghezza 1.50 ml finito con tappetino di usura in asfalto;

In accordo con l'UTC potranno essere posizionati cipressi in funzione segnaletica in n. max di otto.