

**COMUNE DI MONTEVARCHI**

PROVINCIA DI AREZZO

**COMMITTENTE**CONSORZIO DI URBANIZZAZIONE  
CAPPUCCINIDini Natale  
Ciatti Carlo  
Rosadini Luigi  
Rosadini Bruno**PROGETTAZIONE**ARCH. CLAUDIO CALOSCI  
ARCH. ANDREA NALDINI  
ARCH. FRANCESCO PAPA**OGGETTO**ATR\_11 "PESTELLO CHIESA" – PIANO  
ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**ELABORATO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**D02**Id. Lavoro  
127\_04

REV.	APP.	DESCRIZIONE	DATA
AN	AN	Prima emissione –PA 3	DIC 14
AN	AN	REV 1	MAR 15
AN	AN	REV 2	MAG 15

**Area**  
associati

architettura + ingegneria + ambiente

piazza dante 3 - 52025 montevarchi (ar) - tel. +39.0559850796  
fax +39.0559850377 - info@areassociati.it - www.areassociati.it  
codice fiscale/partita iva: 017 18 47 05 19



## INDICE

<b>TITOLO 1: CONTENUTI DEL PIANO, MODALITA' D'ATTUAZIONE E RAPPORTO TRA IL regolamento urbanistico ED IL PIANO ATTUATIVO</b>	<b>5</b>
ART. 1 - DISPOSIZIONI GENERALI	5
ART. 2 - ELABORATI CHE COSTITUISCONO L'INTERVENTO	5
ART. 3 — MODALITÀ D'ATTUAZIONE	6
ART. 4 — PARAMETRI DIMENSIONALI URBANISTICI ED EDILIZI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E DEL PROGETTO	7
<b>TITOLO 2: CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE</b>	<b>7</b>
ART. 5 - LE AREE PUBBLICHE PREVISTE NEL PIANO ATTUATIVO	7
ART. 6 – LE AREE PER STRADE	8
ART. 7 – LE AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	8
ART. 8 – LE AREE PER VERDE PUBBLICO E DI ARREDO STRADALE E LE PIAZZE	9
ART. 9 – LE RETI TECNOLOGICHE	9
<b>TITOLO 3: CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DEI LOTTI EDIFICABILI</b>	<b>10</b>
ART. 10 - ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE SISTEMAZIONI ESTERNE	10
ART. 11 - ELEMENTI DIMENSIONALI E DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI	10
ART. 12 - ELEMENTI LINEARI	10
ART. 13 – MATERIALI AMMESSI E SCHEMI TIPOLOGICI	12
<b>TITOLO 4: DISPOSIZIONI SULL'ARCHITETTURA BIOCLIMATICA</b>	<b>13</b>
ART. 14 — ELEMENTI DI ARCHITETTURA BIOCLIMATICA AMMISSIBILI NELL'INTERVENTO	13
<b>TITOLO 5: DISPOSIZIONI FINALI</b>	<b>15</b>
ART. 15 — VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO	15



## **TITOLO 1: CONTENUTI DEL PIANO, MODALITA' D'ATTUAZIONE E RAPPORTO TRA IL regolamento urbanistico ED IL PIANO ATTUATIVO**

### **ART. 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

Le presenti norme disciplinano la realizzazione delle aree pubbliche e dei lotti edificabili che costituiscono il piano attuativo di iniziativa privata dell'area di trasformazione residenziale AT\_R11 "Pestello chiesa".

### **ART. 2 - ELABORATI CHE COSTITUISCONO L'INTERVENTO**

L'intervento è costituito dai seguenti elaborati:

#### **1 – Documenti scritti:**

- relazione tecnica (D01);
- norme tecniche di attuazione (D02);
- documentazione fotografica (D03);
- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (D04);
- visure catastali (D05);
- relazione di calcolo delle fognature (D06);
- relazione illuminotecnica (D07);
- tabella di verifica degli standards urbanistici - Delibera C.C. n°104/2006 (D08);
- bozza di convenzione (D09).

#### **2 – Elaborati grafici:**

##### **1 – Analisi dello stato attuale**

- tavola 1.01: inquadramento dell'area di intervento;
- tavola 1.02: rilievo tipologico-funzionale dell'ambito territoriale circostante all'intervento;
- tavola 1.03: rilievo dell'area d'intervento;
- tavola 1.04: sezioni di rilievo sui lotti;

##### **2 – Schema insediativo**

- tavola 2.01: planivolumetrico di progetto;
- tavola 2.02: verifica tipologico-funzionale dell'intervento rispetto al contesto;
- tavola 2.03: sezioni di progetto sui lotti;
- tavola 2.04: elementi prescrittivi e indicativi dei lotti edificabili;
- tavola 2.05: schemi tipologici e materiali ammessi per i lotti edificabili;

##### **3 – Aree a cessione**

- tavola 3.01 individuazione delle aree per standards urbanistici;
- tavola 3.02: calcolo delle aree per standards urbanistici: viabilità e parcheggi;
- tavola 3.03: calcolo delle aree per standards urbanistici: verde pubblico;
- tavola 3.04: materiali di finitura;

##### **4 – Viabilità e parcheggi**

- tavola 4.01: livellette della viabilità di progetto;

- tavola 4.04: segnaletica stradale e individuazione dei percorsi DPGR 41R/2009;
  - tavola 4.03: particolari esecutivi;
- 5 – Verde pubblico e piazze
- tavola 5.01: pianta, sezioni e abaco dei materiali del parco;
- 6 – Reti tecnologiche
- tavola 6.01.1: schema smaltimento acque meteoriche;
  - tavola 6.01.2: profili altimetrici smaltimento acque meteoriche;
  - tavola 6.02: schema smaltimento acque nere;
  - tavola 6.03: schema rete acquedotto;
  - tavola 6.04: rete gas metano;
  - tavola 6.05: rete enel;
  - tavola 6.06: rete telefono;
  - tavola 6.07: pubblica illuminazione;
  - tavola 6.08: isole ecologiche.
- 3 – Allegati:
- relazione geologico — idraulica;
  - nullaosta degli enti erogatori dei servizi;
  - atto costitutivo del “Consorzio di urbanizzazione Cappuccini”;
  - richiesta deperimetrazione particella 558 (protocollata in data 14/03/2013 al n.1070).

### **ART. 3 — MODALITÀ D’ATTUAZIONE**

La realizzazione dell’intervento è regolamentata dalle prescrizioni e dalle indicazioni contenute nelle presenti norme tecniche d’attuazione e negli elaborati grafici di cui all’art.2.

Le prescrizioni individuano e regolano gli elementi progettuali che devono essere necessariamente realizzati come indicato negli elaborati di progetto, in quanto ritenuti indispensabili per il raggiungimento dell’unitarietà urbanistica e architettonica dell’intervento. Pertanto questi elementi potranno essere modificati unicamente in seguito all’approvazione di specifica variante al presente piano attuativo.

Le indicazioni individuano gli elementi progettuali che potranno essere modificati in sede di elaborazione dei progetti architettonici per il rilascio degli atti abilitativi, senza che ciò comporti modifica sostanziale agli elaborati del presente intervento.

Gli interventi edilizi saranno attuabili mediante Permesso di costruire che, oltre agli elaborati di legge, dovrà contenere anche la verifica della conformità alle disposizioni delle presenti norme.

Per tutto quanto non espressamente citato nelle presenti norme, si fa riferimento alla disciplina generale del Regolamento urbanistico vigente al momento dell’approvazione del presente piano attuativo.

**ART. 4 — PARAMETRI DIMENSIONALI URBANISTICI ED EDILIZI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E DEL PROGETTO**

I parametri dimensionali urbanistici ed edilizi riguardanti l'intervento scaturiscono dal progetto generale dell'area, che propone un nuovo schema insediativo rispetto alla previsione del Regolamento urbanistico.

Il nuovo schema insediativo deriva dalla rettifica del perimetro conseguente alle richieste di deperimetrazione dei Sig.ri Naldini e Salvadori nonché dall'ampliamento del perimetro della scheda norma nell'ambito delle previsioni del Piano strutturale.

La capacità edificatoria dell'intervento è pari a 1.666 mq di Slu. Tale quantità deriva dalla capacità edificatoria prevista dalla scheda norma vigente detratta della quota relativa ai terreni oggetto di deperimetrazione. L'ampliamento del perimetro del comparto edificatorio non comporta incremento di Slu.

Non è prevista Slu aggiuntiva in applicazione delle disposizioni del comma 57.11.2 del Regolamento urbanistico vigente. I lottizzanti si impegnano ad effettuare interventi di recupero degli immobili del centro storico secondo le modalità riportate nella Convenzione del presente piano attuativo. Le modalità di soddisfacimento delle disposizioni del Regolamento urbanistico per tale fattispecie sono riportate nella Convenzione del presente piano attuativo.

La quota di Slu per edilizia sociale convenzionata, di cui al comma 57.11.3 del Regolamento urbanistico vigente, non viene localizzata per effetto delle determinazioni assunte dall'Amministrazione Comunale nel percorso di approvazione del piano attuativo.

Gli standard urbanistici sono verificati secondo i parametri di cui alla Delibera C.C. n°104/2006. Tale verifica è contenuta nel documento D08 che costituisce parte integrante del presente piano attuativo.

*Le superfici delle aree per standards urbanistici derivano da calcoli eseguiti su carta. In sede di realizzazione delle opere saranno ammissibili discostamenti dovuti all'adeguamento al reale stato dei luoghi, purché non si alterino in modo sostanziale i rapporti tra le aree a cessione e le aree per i lotti edificabili.*

**TITOLO 2: CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE****ART. 5 - LE AREE PUBBLICHE PREVISTE NEL PIANO ATTUATIVO**

Le aree pubbliche destinate a standards contenute nel piano attuativo sono suddivise in:

- a) strade (viabilità carrabile e marciapiedi);
- b) parcheggi pubblici;
- c) verde pubblico attrezzato.

È inoltre prevista la realizzazione di parte di marciapiedi e di parcheggi oltre il perimetro del comparto, per raccordare le opere esistenti su via Scrivia a quelle di progetto. Queste ultime opere non sono state quantificate nella dotazione di standard né per la verifica dell'art. 28.

Le aree pubbliche destinate a standards dovranno essere realizzate come previsto dalle seguenti prescrizioni progettuali e dagli elaborati grafici del piano attuativo.

## **ART. 6 – LE AREE PER STRADE**

Le aree destinate alle strade previste nel piano attuativo comprendono la viabilità carrabile ed i marciapiedi.

Le aree destinate alla viabilità carrabile dovranno essere realizzate con le dimensioni e le modalità costruttive indicate negli specifici elaborati grafici, così come meglio specificati nello specifico Permesso a Costruire.

In particolare la finitura superficiale della viabilità carrabile sarà in conglomerato bituminoso (asfalto), con segnaletica orizzontale tinteggiata. La segnaletica verticale ed orizzontale, riportata indicativamente nella tavola 4.02, sarà concordata in modo definitivo con il competente ufficio comunale in fase esecutiva (progetto delle opere di urbanizzazione primaria per il rilascio del Permesso a Costruire).

In sede di progettazione esecutiva dovrà essere posta particolare attenzione all'incrocio tra la strada di lottizzazione e via Scrivia per limitare le accentuate pendenze esistenti e garantire le migliori condizioni di sicurezza e visibilità. In ottemperanza alle disposizioni della Conferenza dei Servizi del 7/11/2014 e del 25/2/2015 è prevista la realizzazione di un sistema semaforico di tipo "intelligente" per regolare i flussi di traffico all'incrocio.

Lungo le aree destinate alla viabilità carrabile saranno localizzati i condotti delle urbanizzazioni a rete, secondo lo schema riportato negli specifici elaborati grafici, così come risultano dai pareri e nulla osta degli enti interessati. I dettagli esecutivi di tali condotti saranno definiti in fase esecutiva (progetto delle opere di urbanizzazione primaria per il rilascio del Permesso a Costruire).

Le aree destinate a marciapiedi dovranno essere realizzate con le dimensioni e le modalità costruttive indicate negli specifici elaborati grafici e, comunque, di larghezza media mai inferiore a 1,50 mt. Dovranno comunque essere realizzati gli appositi passaggi e gli scarrozzini per favorire la mobilità pedonale e l'accessibilità del disabile.

La finitura superficiale di tali aree sarà in blocchetti di cls (autobloccanti) di tipo, dimensioni e colore che verrà scelto all'atto esecutivo in accordo con il competente ufficio comunale, preferibilmente di forma e colore diversi da quelli utilizzati per i parcheggi pubblici, e con cordolo perimetrale in liste di cls.

## **ART. 7 – LE AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI**

Le aree destinate a parcheggi pubblici dovranno essere realizzate con le dimensioni e le modalità costruttive indicate negli specifici elaborati grafici.

La finitura superficiale di tali aree sarà in blocchetti di cls (autobloccanti) di tipo, dimensioni e colore che verrà scelto all'atto esecutivo in accordo con il competente ufficio comunale, preferibilmente di forma e colore diversi da quelli utilizzati per i marciapiedi.

In tutte le aree per parcheggi pubblici sono individuati specifici spazi di sosta per disabili, che saranno indicati con apposita segnalazione orizzontale e verticale.

In alcuni spazi per parcheggi ubicati lungo la strada di lottizzazione e lungo via Scrivia è prevista la localizzazione di isole ecologiche di dimensioni idonee per accogliere i cassonetti occorrenti



per la raccolta differenziata, considerando che al Pestello è attualmente in vigore la raccolta dei rifiuti "porta a porta". Tali aree permetteranno di razionalizzare le isole ecologiche attualmente presenti su via Scrivia all'incrocio con via Senio e sotto la chiesa.

#### ART. 8 – LE AREE PER VERDE PUBBLICO E DI ARREDO STRADALE E LE PIAZZE

Le aree destinate a verde pubblico dovranno essere realizzate con le dimensioni e le modalità costruttive, la dotazione di attrezzature e di specie vegetali previste negli specifici elaborati grafici. E' prescritta la piantumazione di specie arboree in filari o isolati, secondo lo schema di progetto (tavola 5.01).

In ottemperanza alle disposizioni della Conferenza dei Servizi del 7/11/2014 è prevista la posa a dimora di ulivi.

Ogni alberatura dovrà essere dotata di tubo corrugato microforato di dimensioni non inferiori a 80 mm. Il corrugato dovrà avere una testa fuori dal terreno e circondare l'intera zolla ad una profondità di 40-50cm per l'irrigazione d'emergenza. Alla base di ogni alberatura dovrà essere sistemato un idoneo strato di torba, terriccio e concime lenta cessione. Ciascuna alberatura dovrà essere sostenuta con tutori di conifera trattati in autoclave e relativo tramezzo.

Le attrezzature previste nelle aree per il verde pubblico dovranno garantire e sviluppare la fruizione di tali aree per persone di qualsiasi fascia d'età e, pertanto, le aree pubbliche dovranno essere dotate di panchine, sedute e cestini portarifiuti, posizionati nei luoghi maggiormente frequentati secondo gli elaborati di progetto. Le schede definitive delle attrezzature dovranno essere allegate al progetto esecutivo (progetto delle opere di urbanizzazione primaria per il rilascio del Permesso a Costruire), *ma in via generale si prescrive che tali attrezzature dovranno essere del tipo in plastica riciclata.*

#### ART. 9 – LE RETI TECNOLOGICHE

Le localizzazioni delle reti dei servizi infrastrutturali e di smaltimento, riportate nelle tavole del gruppo "6 – reti tecnologiche", sono da considerarsi indicative e dovranno essere verificate in fase esecutiva (progetto delle opere di urbanizzazione primaria per il rilascio del Permesso a Costruire) con i rispettivi enti erogatori dei servizi e con i competenti uffici comunali.

Lungo la viabilità carrabile e pedonale e nelle aree per il verde pubblico saranno posizionali corpi illuminanti su palo, tutti dello stesso tipo ma di altezza diversa per garantire il corretto apporto luminoso nel rispetto delle norme vigenti. Tale verifica è stata effettuata nella relazione illuminotecnica, redatta dalla ditta Schröder considerando il corpo illuminante "Teceo" a led, di tipo "cut-off" per ridurre l'inquinamento luminoso.

### TITOLO 3: CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DEI LOTTI EDIFICABILI

#### ART. 10 - ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE SISTEMAZIONI ESTERNE

L'impianto urbanistico e le caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive descritte negli articoli seguenti e individuate negli elaborati grafici che costituiscono il presente piano attuativo possono assumere sia valore prescrittivo che indicativo, come specificatamente riportato nelle presenti norme per ciascun elemento.

Gli elementi basilari di impianto urbanistico ed edilizio per la realizzazione degli edifici, mutuati dalla scheda norma del regolamento urbanistico, sono indicati nelle tavole del gruppo "2 – schema insediativo", e sono costituiti da:

- elementi dimensionali;
- elementi lineari;
- materiali di finitura delle facciate e delle aree scoperte dei lotti;
- materiali di finitura degli elementi di recinzione e di accesso ai lotti;
- schemi tipologici di riferimento.

#### ART. 11 - ELEMENTI DIMENSIONALI E DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

Gli elementi dimensionali riportati nella tavola 2.04, rappresentano i dati di riferimento per l'individuazione dei lotti edificabili, della capacità edificatoria ad essi assegnata, del numero massimo di piani e di alloggi ammissibile per ciascun lotto.

La Slu riportata per ciascun lotto è da ritenersi indicativa. Saranno quindi ammissibili trasferimenti di Slu da un lotto ad un altro, previa verifica degli altri parametri urbanistici ed edilizi e del dimensionamento complessivo dell'intervento.

Oltre ai parametri suddetti i progetti per la realizzazione dei lotti dovranno rispettare gli altri indici e parametri di legge, con particolare riferimento a:

- indice di permeabilità;
- dotazione parcheggi pertinenziali.

Nei lotti edificabili è consentito l'insediamento delle destinazioni d'uso ammesse dal regolamento urbanistico, con prevalenza del residenziale.

#### ART. 12 - ELEMENTI LINEARI

Gli elementi lineari rappresentano i riferimenti insediativi "guida" per il corretto inserimento planimetrico degli edifici nei lotti, introdotti con l'obiettivo di garantire l'uniformità formale all'intero intervento.

Questi elementi, riportati nella tavola 2.04, sono:

- Ingombro massimo dei fabbricati: tali ingombri sono stati individuati utilizzando le distanze minime delle pareti dei fabbricati dai confini e tra pareti finestrate e pertanto, potranno variare qualora vengano modificate le posizioni di questi ultimi elementi.

I progetti architettonici non potranno prevedere elementi sporgenti che il superino gli ingombri previsti negli elaborati grafici, fatti salvi gli elementi che non hanno rilevanza edilizia.

In particolare gli elementi sporgenti dei fabbricati che devono rispettare gli ingombri massimi sono le logge, le terrazze a sbalzo, le scale esterne che fuoriescono dal livello del sedile ed i vani scala.

È ammesso il superamento degli ingombri massimi dalle eventuali terrazze dei piani rialzati dal livello del terreno, in quanto tali terrazze sono assimilate a marciapiedi. È ammesso altresì il superamento degli ingombri massimi da porzioni della costruzione che non abbiano carattere significativo, quali tettoie e pensiline a protezione degli ingressi o delle aperture, gazebi e pergolati, aggetti di gronda o di marcapiano.

È ammessa la realizzazione di manufatti fuori terra quali vani tecnici e attrezzature tecnologiche, arredi da giardino, gazebi e pergolati. È altresì ammessa l'installazione di pensiline e/o tettoie, di profondità non superiore ad 1,50 mt realizzate con disegno lineare, con l'intento di proteggere gli infissi dagli agenti atmosferici.

- Allineamenti dei fabbricati: l'allineamento dei fabbricati dovrà comunque rispettare il limite previsto negli elaborati grafici di progetto. Tale prescrizione è riferita alle pareti più sporgenti dei fabbricati lungo le strade di lottizzazione.

- Lotti accorpabili: sono quei lotti per i quali potrà essere ammesso un accorpamento degli edifici previsti e della relativa capacità edificatoria in un unico edificio, nel rispetto degli altri elementi prescrittivi, senza che sia necessaria alcuna variante urbanistica al presente piano attuativo.

- Accessi pedonali privati ai lotti: indicano le aree private (superficie fondiaria) che sono necessarie per garantire l'accesso pedonale ai lotti edificabili non direttamente collegati alle strade pubbliche. Tali aree dovranno essere caratterizzate da materiali di finitura diversi dalle aree pubbliche, per evidenziare la differenza di regime dei suoli, e dovranno essere oggetto di una specifica norma convenzionale che ne accolli il mantenimento ai proprietari.

- Accessi carrabili: indicano in modo non prescrittivo l'ubicazione degli accessi carrabili ammissibili per ciascun lotto. Qualora si intenda suddividere tali elementi per ragioni di proprietà, ciò dovrà essere effettuato con espedienti di tipo architettonico. Tra il lotto C e il lotto D è prevista la realizzazione di una viabilità carrabile privata per garantire l'accesso al fondo agricolo retrostante, che altrimenti rimarrebbe intercluso. Per gli accessi carrabili ubicati nel "muro di recinzione alto" è consentita la realizzazione di un numero di accessi pari al numero delle autorimesse previste, dato che non sono necessarie rampe di collegamento con la strada. Per gli accessi carrabili ubicati nel "muro di recinzione basso" è consentita la realizzazione di 1 accesso e di un'unica rampa carrabile per ciascun lotto, che servirà quale elemento di distribuzione alle varie autorimesse.

- Aree per la realizzazione di autorimesse seminterrate o fuori terra: sono le aree nelle quali è consentita la realizzazione di autorimesse fuori terra al confine con la strada di lottizzazione. Tali elementi sono previsti in particolare per i lotti a monte della strada di lottizzazione e hanno la funzione di ridurre le opere di scavo per la realizzazione dei fabbricati, seguendo l'andamento del terreno. In alternativa alla realizzazione di autorimesse fuori terra sul confine, è consentita la

realizzazione di autorimesse sottostanti i fabbricati. In quest'ultimo caso dovrà comunque essere realizzato il "muro di recinzione alto" con cancelli al posto dei portoni e lo spazio tra il marciapiede ed i fabbricati dovrà essere utilizzato quale spazio di manovra carrabile alla stessa quota della strada.

Per i lotti G e H è consentita la realizzazione di autorimesse fuori terra poste ai confini laterali dei lotti.

Per il lotto E è consentita la realizzazione di autorimesse fuori terra poste al confine con il lotto D.

#### **ART. 13 – MATERIALI AMMESSI E SCHEMI TIPOLOGICI**

I materiali di finitura delle facciate e delle aree scoperte dei lotti disciplinano in via generale i materiali di finitura ammessi per i fronti degli edifici e per le parti private che hanno comunque rilevanza per garantire una definizione formale unitaria dell'intervento.

Gli schemi tipologici degli edifici riportano in via indicativa le caratteristiche architettoniche e la disposizione volumetrica dei fabbricati per il loro migliore inserimento nell'area, in considerazione delle particolari condizioni orografiche.

- Materiali di finitura delle facciate: le facciate dei fabbricati dovranno essere caratterizzate dalla diversità dei materiali di rivestimento o dei colori dell'intonaco, così come indicato nella tavola 2.05, in modo da connotare matericamente l'articolazione volumetrica degli edifici.

- Disegno e materiali di finitura delle recinzioni: il presente piano attuativo definisce in modo prescrittivo le caratteristiche delle recinzioni dei lotti lungo le strade pubbliche. In particolare sono previste due diverse tipologie di recinzione: il muro di recinzione "alto" e il muro di recinzione "basso". Il muro di recinzione "alto" definisce il limite dei lotti ubicati a monte della strada di lottizzazione e consente la realizzazione delle autorimesse pertinenziali al confine con la strada. Tale soluzione consente un migliore inserimento dei lotti nel terreno, rispettandone l'andamento orografico, così come indicato nella tavola 2.06. Il muro di recinzione "basso" è previsto per i lotti a valle della strada.

Il disegno, la geometria ed i materiali di finitura di tali recinzioni dovranno essere quelli indicati nell'elaborato grafico del presente piano attuativo, in modo da garantire l'uniformità formale per tutte le parti dell'intervento. In particolare è prescritto il rispetto del disegno degli elementi di accesso ai vari alloggi, che è particolarmente approfondito per consentire l'inserimento dei vari sportelli delle utenze in modo da non interferire con i muri di recinzione.

Le recinzioni lungo il perimetro esterno dei lotti o tra i lotti stessi, potranno essere realizzate o con muri di contenimento che non fuoriescano oltre 1,50 mt dal livello del terreno, di idonea sezione e tinteggiati con colori tradizionali o, in alternativa, con cordolo in cls armato e sovrastante rete metallica.

- Materiali di finitura delle aree per giardini privati: la sistemazione delle aree per giardini privati è libera, in quanto subordinata alle effettive necessità di utilizzo delle aree scoperte di ogni proprietario, nel rispetto del parametro relativo alla permeabilità dei suoli. In queste aree è consentita la realizzazione di marciapiedi pavimentati. Le essenze vegetali ammesse sono quelle

tipiche locali, e dovrà essere prevista la messa a dimora sia di essenze di alto fusto che di arbusti floreali. In tali spazi è consentita la realizzazione di movimenti di terra, per creare particolari ambientazioni dei giardini e per facilitare la realizzazione di prese di luce per i locali seminterrati. Per garantire il migliore inserimento degli edifici nel contesto è consentita la realizzazione di sistemazioni delle aree esterne "a terrazzamenti" con muri a retta.

Nelle aree di pertinenza dei fabbricati è comunque ammessa l'installazione di annessi pertinenziali, così come definiti dal regolamento edilizio vigente.

*Nei resede degli edifici è prescritta la realizzazione di vasche per la raccolta delle acque meteoriche delle coperture e delle terrazze, da utilizzare a fini irrigui in modo da non incidere in modo significativo sul consumo della risorsa acqua e da garantire il migliore funzionamento della rete pubblica di smaltimento delle acque meteoriche.*

- Camini e canne fumarie sulle coperture: compatibilmente con le normative vigenti e con le esigenze funzionali degli alloggi, i comignoli, le canne fumarie e gli sfiati in genere dovranno essere riuniti in gruppi al fine di evitare un eccessivo interessamento della copertura. Le parti a vista delle canne fumarie dovranno essere realizzate in maniera omogenea per tutti gli edifici. Non è ammesso l'uso di elementi prefabbricati non intonacati o verniciati. E' consentito l'uso di elementi metallici a vista in rame o in altro metallo.

- Schemi tipologici: gli schemi tipologici riportati nel presente piano attuativo sono riferiti principalmente all'articolazione volumetrica e distributiva ammessa per i fabbricati in rapporto con l'andamento del terreno e, per l'edificio per l'edilizia convenzionata, in rapporto alla chiesa. Per quest'ultimo lotto il progetto architettonico dovrà garantire la realizzazione di un edificio articolato, nel quale siano esasperati i rapporti volumetrici, gli aggetti e le rientranze.

È consentito l'uso di materiali differenti da quelli sopra riportati unicamente per il raggiungimento degli obiettivi descritti al seguente titolo 4 – disposizioni sull'architettura bioclimatica.

## TITOLO 4: DISPOSIZIONI SULL'ARCHITETTURA BIOCLIMATICA

### ART. 14 — ELEMENTI DI ARCHITETTURA BIOCLIMATICA AMMISSIBILI NELL'INTERVENTO

Il presente piano attuativo persegue gli obiettivi ed i principi dell'edilizia sostenibile e dell'architettura bioclimatica.

In particolare sono consentiti i seguenti interventi, utili per la realizzazione di edifici con le migliori prestazioni energetiche, che dovranno essere garantite da apposite certificazioni rilasciate da tecnici autorizzati:

- interventi relativi alla struttura dei fabbricati;
- interventi relativi ai materiali di finitura dei fabbricati;
- interventi relativi agli impianti tecnologici dei fabbricati.
- Interventi relativi alla struttura dei fabbricati: sono gli elementi di carattere strutturale che consentono di raggiungere un maggiore livello di benessere climatico e acustico in modo "passivo".

Per questi elementi, nel rispetto delle normative vigenti in materia al momento della presentazione del Permesso a Costruire, è prevista la seguente disciplina generale:

- è consentita la realizzazione di edifici con struttura e tamponatura in legno, purché il progetto architettonico rispetti le disposizioni e le indicazioni del presente piano attuativo relativamente alle tipologie e ai materiali di finitura dei lotti;
- è consentita la realizzazione di muri esterni di spessore superiore a 30 cm per garantire il conseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico, con la precisazione che tale incremento non dovrà essere conteggiato ai fini del calcolo della Superficie utile lorda e della distanza dai confini;
- è consentita la realizzazione di solai a spessore maggiorato, per garantire il conseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico e per consentire l'installazione di pannelli radianti a pavimento;
- è consentita la realizzazione serre solari, da posizionare sui fronti dei fabbricati esposti a sud, unicamente se realizzate con infissi rimovibili, con la precisazione che tale incremento non dovrà essere conteggiato ai fini del calcolo della Superficie utile lorda e della distanza dai confini. La realizzazione di tali elementi deve essere accompagnata dalla dichiarazione di un tecnico abilitato che ne dimostri l'efficienza energetica. In caso contrario le serre solari saranno conteggiate come superficie utile lorda.
- Interventi relativi ai materiali di finitura dei fabbricati: sono gli elementi di rivestimento esterno che consentono di raggiungere un maggiore livello di benessere climatico e acustico in modo "passivo".

Per questi elementi è prevista la seguente disciplina:

- è consentita la realizzazione di isolamenti a cappotto. In questo caso i maggiori spessori non saranno conteggiati per la verifica delle distanze dai confini e dai fabbricati;
- è consentito l'utilizzo di elementi di rivestimento dei fronti dei fabbricati con bassa conduttività termica (es. legno);
- è consentita la realizzazione di ampie superfici a verde sulle terrazze di copertura dei fabbricati (tetto giardino), in modo da ridurre la dispersione termica e da ottimizzare il trattenimento delle acque meteoriche;
- è consentita l'installazione di elementi "frangisole" a protezione delle logge, delle terrazze, dei balconi e delle superfici finestrate di maggiore ampiezza.
- Interventi relativi agli impianti tecnologici dei fabbricati: sono gli elementi tecnologici che consentono di raggiungere un maggiore livello di benessere climatico in modo "attivo" e di ridurre l'impatto dell'insediamento sull'ambiente.

Per questi elementi è prevista la seguente disciplina:

- è prescritta l'installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture dei fabbricati. Tali elementi dovranno essere ben armonizzati con l'aspetto architettonico degli edifici e dovranno, preferibilmente, essere integrati con le coperture;

- è prescritta l'istallazione di vasche di accumulo nei resede privati, per consentire il recupero delle acque meteoriche utilizzabili per l'irrigazione dei giardini privati e/o per il circuito di scarico dei reflui dei servizi igienici degli alloggi.

## **TITOLO 5: DISPOSIZIONI FINALI**

### **ART. 15 — VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO**

I Permesso a Costruire, le varianti in corso d'opera, e qualunque altra pratica abilitativa relativa al presente intervento, sarà autorizzata secondo le norme del regolamento urbanistico vigente al momento dell'approvazione del piano attuativo, così come integrate dalle disposizioni delle presenti norme e degli elaborati grafici che costituiscono il progetto e dovrà essere corredata di tutti i pareri e nulla osta previsti dalle normative vigenti.