

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA DELLA RESISTENZA IN COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI FRAZ. DI DONORATICO.**

***Art. 1 Rapporti con il PRG previgente e con il Regolamento Urbanistico***

Le presenti norme tecniche di attuazione sono volte a regolamentare, in conformità alle previsioni del piano regolatore generale, gli interventi previsti nel piano di lottizzazione interessante la zona C3 posta in Donoratico, Via Della Resistenza. Le presenti norme sono da considerarsi integrative delle N.T.A. del PRG previgente e del Regolamento Urbanistico che si intendono qui riportate.

Il Regolamento Urbanistico disciplina tale area con La scheda operativa n. 27 e fa espressamente riferimento alla convenzione stipulata per la modalità d'intervento.

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme dovrà essere osservata la normativa di PRG previgente, del RU, nonché le disposizioni del regolamento edilizio comunale.

***Art. 2 Perimetrazione della zona***

La zona soggetta a piano di lottizzazione è quella perimetrata e individuata dalla scheda operativa n. 27 del RU.

***Art. 3 -Parametri quantitativi del piano di lottizzazione***

I parametri quantitativi dell'intervento sono definiti nella tavola N.6

***Art.4- Elaborati del Piano di lottizzazione***

Il presente piano di lottizzazione è formato dai seguenti elaborati:

- 1) Stralcio del RU. vigente con l'individuazione della zona oggetto del P.d.L.
- 2) Planimetria dello stato di fatto ampliata oltre il P.d.L. al territorio circostante scala 1/500
- 3) Norme tecniche di attuazione del P.d.L.
- 4) Relazione illustrativa
- 5) Schema di convenzione
- 6) A / B Planimetria di progetto disegnata su mappa catastale, planimetria delle aree da cedere, verifica standards D.M. 1444, planivolumetrico dell'intera area con l'individuazione dei lotti e sistemazione del verde pubblico.
- 7) Tipologie previste per i lotti 1,2, sc. 1:200
- 8) Tipologie previste per i lotti 3,4,5,6,7,8,9, sc. 1:200
- 9) Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria, con le aree da cedere
- 10) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria
- 11) Documentazione fotografica
- 12) Relazione geologica

#### ***Art. 5- Modalità di attuazione del Piano di lottizzazione***

L'attuazione del piano potrà avvenire per stralci funzionali come individuato nella tavola n. 6, mediante rilascio di uno o più permessi di costruire che potranno essere riferiti anche a singoli edifici od opere o a gruppi di essi.

I proprietari dovranno predisporre a propria cura e spese i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione previste dal P.D.L. e realizzare tali opere contestualmente o prima della realizzazione degli edifici per stralci omogenei.

#### ***Art.6 – Destinazione d'uso degli edifici***

Il Piano di lottizzazione prevedeva come prevalente la destinazione residenziale e complementari quelle commerciale e/o artigianale e quella terziaria nei limiti del 20% della volumetria realizzabile. Poiché tra gli obiettivi del Piano Strutturale c'è il “*superamento della monofunzionalità del tessuto insediativo attraverso la dotazione di servizi e attrezzature*”, si prevede anche l'insediamento di attività urbane e turistico/ricettive, oltre i limiti citati. La modifica di destinazione d'uso dei fabbricati, non costituirà variante al piano attuativo, salvo la verifica degli standards. A tale proposito, potranno essere utilizzati parcheggi o aree da cedere o ceduti come standards, se in esubero rispetto a quelli dovuti.

#### ***Art. 7 Aree interessate da specifiche destinazioni urbanistiche***

Il PRG previgente, individuava all'interno dell'area perimetrata :

- a) Zona FV a verde
- b) Zona di fascia di rispetto
- c) Zona C3 area di nuovo insediamento residenziale ad alta densità edilizia.

Gli interventi edificatori dovranno essere realizzati all'interno del perimetro dell'area C3.

Nell'ambito della zona F potranno essere realizzate le opere di arredo urbano, di urbanizzazione inerenti le sistemazioni a verde come viabilità, parcheggi, nonché il passaggio di canalizzazioni per elettrodotto, fognatura, acquedotto ecc. ed eventuali volumi tecnici inerenti le opere di urbanizzazione. Sull'area in zona F insiste un pozzo artesiano con relativo volume tecnico, in sede di convenzione sarà previsto l'attingimento esclusivo con relativa servitù a favore dell'attuale proprietà. Nell'ambito della fascia di rispetto sarà possibile posizionare i parcheggi, le recinzioni, i volumi tecnici, le parti aggettanti dei fabbricati e comunque quelle parti strutturali che non costituiscono volume.

#### ***Art. 7 - Ubicazione dei fabbricati, distanze dai confini, distacchi tra i fabbricati.***

I nuovi corpi saranno posti ad una distanza di almeno 5 metri dal confine di zona. Distanze inferiori saranno consentite solo per volumi tecnici e nei casi previsti dal regolamento edilizio.

I distacchi fra pareti finestrate dei singoli fabbricati saranno di almeno 10 metri.

La distanza dal confine dei singoli lotti non potrà essere inferiore a 5 metri.

#### ***Art.8 Parametri urbanistici***

Il volume complessivo dei fabbricati non potrà superare il volume indicato nella tavola 6 .

#### ***Art.9 Tipologie edilizie***

Il complesso dovrà essere articolato su più corpi di fabbrica. La tipologia sarà fino a tre piani fuori terra.

I tipi edilizi così come le altre previsioni che riguardano gli aspetti tipologici e formali della edificazione, riportati nelle tavole 7 e 8 di progetto e in relazione, sono da considerarsi come semplici indicazioni volte a evidenziare la qualità architettonica degli edifici. Esse pertanto assumono carattere non vincolante per la definizione esecutiva dei progetti edilizi. Sono parimenti non vincolanti il numero delle unità abitative o di servizio ed il numero e l'ampiezza dei vani delle stesse. In sede di progettazione edilizia potranno quindi essere introdotte tutte quelle modificazioni agli aspetti tipologici ed architettonici che non alterino l'impostazione generale del piano di lottizzazione e che rispettino i limiti di edificabilità e i perimetri delle aree interessate da specifiche destinazioni urbanistiche. L'ingombro massimo degli edifici è riportato nella tavola 6, nell'apposito schema, sempre nel rispetto delle distanze, delle superfici e dei volumi ammessi. Le finiture esterne dei fabbricati dovranno essere omogenee nell'ambito di ciascuna tipologia. Le facciate dei fabbricati potranno essere intonacate e tinteggiate e/o finite con mattoni a vista o pietra. Per quanto non specificato sull'uso dei materiali, si rimanda al Regolamento Urbanistico.

#### ***Art.10 Norme prescrittive ed indicazioni progettuali***

La delimitazione dei perimetri delle aree edificabili (zona C3), le distanze minime degli edifici dai confini e dai fabbricati, previste negli articoli che precedono costituiscono norme inderogabili per la progettazione edilizia.

Potranno essere consentite modifiche alla volumetria e superficie dei singoli edifici, derivanti da specificazione esecutiva dei progetti edilizi, fermo restando che la volumetria complessiva dovrà rimanere invariata. Tali modifiche non costituiranno variante al Piano di lottizzazione.

Per il fabbricato ad uso commerciale/direzionale/residenziale (A1-A2) non concorreranno alla determinazione della volumetria e dell'altezza massima i vani scala interni, eventuali spazi sui solai per pavimentazioni galleggianti, eventuali coperture curve fino ad una freccia massima di ml.1. Per i fabbricati A1 e A2, sebbene insistenti su lotti distinti, sarà ammessa la costruzione in aderenza, anche agli effetti delle distanze fra superfici finestrate dovrà essere considerato come edificio unitario.

Per la progettazione esecutiva di tutti i fabbricati si fa riferimento all'articolo 10 delle NTA del RU vigente e all'articolo 14 del Regolamento Edilizio, con le seguenti precisazioni:

Sono escluse dal calcolo del volume

1. le porzioni di edificio poste al di sopra del piano di riferimento e fino al piano rialzato, quando in detta porzione è presente uno spazio con le caratteristiche di cui all'articolo 10 del RU, comma 5 lettera e):
2. Le scale esterne di accesso al piano rialzato e al piano primo.

### ***Art.11 Parcheggi***

I parcheggi di corredo del piano di lottizzazione sono di due tipi:

- a) pertinenziali
- b) pubblici
- c) Pubblici ad uso privato convenzionato, solo in caso di eccedenza rispetto agli standards minimi e nel caso di cambio di destinazione d'uso verso attività commerciali e direzionali, turistico ricettive o attività urbane.

I parcheggi pertinenziali e quelli pubblici sono stati dimensionati sulla base della normativa vigente. I parcheggi pubblici sono localizzati in aree in fregio alla viabilità pubblica ed in prossimità del verde pubblico. I parcheggi pertinenziali potranno essere fuori terra, nel lotto di pertinenza, o al piano interrato o seminterrato dei fabbricati e potranno eccedere la sagoma degli stessi e dei marciapiedi. I solai di copertura degli androni di accesso ai garages saranno pavimentati come i marciapiedi ed integrati nelle sistemazioni a giardino con aiuole, rialzate non più di ml 0,60 rispetto al solaio, con funzione di decoro, di seduta e di aerazione degli androni.. Tali aiuole saranno parificate ai volumi tecnici.

### ***Art.12 Sistemazioni esterne e viabilità***

La progettazione esecutiva dovrà indicare, per ogni singolo edificio o per gruppi di edifici la descrizione dettagliata delle opere necessarie alla sistemazione delle aree esterne di pertinenza degli edifici.

Le sistemazioni delle aree esterne saranno progettate in modo tale da conseguire risultati omogenei e coerenti tra di loro.

La viabilità sarà essenzialmente di tre tipi:

- 1) carrabile pubblica
- 2) pedonale interna alla lottizzazione
- 3) ciclabile pubblica

### ***Art. 13 Opere di urbanizzazione***

Le opere di urbanizzazione sono individuate nella tavola 9.

La convenzione accessiva al piano di lottizzazione indica gli oneri, le procedure e i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In sede di progettazione esecutiva potranno essere apportate lievi modifiche alle caratteristiche esecutive e plano altimetriche delle stesse fermo l'obbligo di non alterare lo schema funzionale e distributivo di tali opere senza che ciò comporti variante al Piano di lottizzazione. Lo spostamento o l'inserimento in progetto esecutivo di volumi tecnici ( cabina ENEL, ecc.) non costituirà variante al piano di lottizzazione.

Dovrà essere garantito:

- l'approvvigionamento idrico;
- l' allaccio alla fognatura
- la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischi di esondazione o di frana;
- lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- la disponibilità di energia.