

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA.

PIANO ATTUATIVO INTERVENTO DELLA PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA - C5 POGGETTO.

VARIANTE EX ART. 111 e 112 L.R.T. 65/2014 IN ACCOGLIMENTO RICHIESTE DA PARTE DELLE COOPERATIVE ASSEGNATARIE.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

ATTUALE – SOVRAPPOSTO - MODIFICATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – ATTUALE.

PARTE PRIMA

Art. 1.1 Contenuti e scopi del Piano.

Trattasi di un'area di circa ha 2,20 sulla quale si prevede la realizzazione di una zona residenziale formata a seguito di compensazione urbanistica per la costruzione di nuovi alloggi (vedi Del. C.C. n. 57 del 29/10 2010 di adozione della variante alle norme di PRG e del PEEP).

Rientra all'interno della programmazione negoziata degli interventi già adottati dal Comune attraverso piani complessi di intervento il cui ambito è individuato nella Tavola 1 del RU con apposita simbologia di riferimento. Tale intervento, denominato **C5 – POGGETTO**, in relazione agli obiettivi di piano, agli studi di dettaglio di supporto alla pianificazione e alla valutazione, è stato recepito nel suo complesso dal regolamento urbanistico.

Modalità di attuazione: definizione del procedimento per l'approvazione del PEEP adottato con Del. C.C. n. 57/2010. Lo schema edificatorio è quello contenuto nel PEEP adottato con Del. C.C. n. 57/2010 i cui parametri urbanistici, recepiti dal RU, sono:

Intervento A2:

- Destinazione d'uso ammissibile: a/1 ; a/2;
- H. max: 7,5 ml. (n.2 piani fuori terra);
- N. max unità abitative: n. 3 edifici da 8 unità ciascuno per un totale di 24 unità abitative;
- S.u.l max: 2.160.00 mq;
- Distanza min: dai confini 5 ml;
- Distanza min: dai fabbricati 10 ml;

Intervento A1 (PEEP):

- Destinazione d'uso ammissibile: a/1;
- H max: 7,5 ml. (n.2 piani fuori terra). E' ammesso raggiungere un'altezza massima di 9,50 metri esclusivamente allo scopo di consentire l'accesso protetto alla copertura dalla scala/ascensore condominiali per garantire la manutenzione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili eventualmente presenti in copertura.
- N. max unità abitative: n. 3 edifici da massimo 10 unità ciascuno per un totale di massimo 30 unità abitative;
- S.u.l max: 2.160.00 mq
- Distanza min: dai confini 5 ml
- Distanza min: dai fabbricati 10 ml
- E' ammessa la realizzazione di garage pertinenziali interrati o seminterrati o di posti auto esterni.

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

Cessione al Comune di una parte delle superficie territoriale del lotto individuato al catasto come segue:

La porzione di terreno che verrà ceduta al Comune, dalla quale devono essere decurtate le superfici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, avrà destinazione specifica (intervento A1) per la realizzazione di massimo n. 30 alloggi per l'edilizia residenziale pubblica suddivisi in n. 3 corpi di fabbrica (massimo 10 alloggi per ciascun corpo di fabbrica),

aventi caratteristiche e tipologie analoghe alle altre previste per il comparto (vedasi Allegato **Tavola 1 – “Tipologia fabbricati e finiture”**).

Nelle more dell’approvazione del piano attuativo: sugli edifici esistenti, saranno ammessi interventi di manutenzione qualitativa di cui all’art. 8 delle N.T.A del RU; le aree inedificate potranno essere utilizzate in conformità con la normativa del RU che disciplina le Zone per servizi Pubblici. Per quanto attiene alla gestione futura del patrimonio edilizio, allo scadere della convenzione, gli edifici che risulteranno dall’intervento, e collocati all’interno dell’area interessata, saranno assimilati agli edifici con classificazione B2 e le aree pertinenziali con H2 di cui alle N.T.A. del RU.

PARTE SECONDA

Art. 2.0 Norme guida.

La presente normativa stabilisce i metodi costruttivi e di finitura dei nuovi edifici (vedasi Allegato Tavola 1 – “Tipologia fabbricati e finiture”).

E’ suddivisa per parti omogenee ma tutti gli elementi che andranno a comporre i fabbricati devono essere considerati contestualmente.

Le parti omogenee sono illustrate nei capitoli seguenti: Art. 2.1 Coperture – Art. 2.2 Superfici di facciata – Art. 2.3 Elementi di finitura – Art. 2.4 Impianti tecnologici – Art. 2.5 Pavimentazioni esterne – Art.2.6 Aree verdi private

Art. 2.1 Coperture.

Nel presente capitolo riguardante la parte omogenea relativa alle coperture, vengono stabiliti i seguenti criteri normativi riguardanti tutti gli elementi che la compongono e che sono illustrati nei punti sotto elencati.

- a) **Manti di copertura.** Per tutti gli edifici si prevede la realizzazione di coperture piane con lastrico solare praticabile su cui saranno realizzati pergolati con struttura lignea. E’ ammessa la realizzazione di pergolati ombreggianti anche con struttura in acciaio o p.v.c. con colorazione grigio o antracite opaco.
- b) **Antenne televisive.** Le antenne televisive sia analogiche che paraboliche dovranno essere uniche per ciascun corpo di fabbrica e dovranno essere collegate esclusivamente sulla copertura degli edifici. Sono da escludere pertanto le installazioni su balconi e terrazzi non di copertura e sulle facciate degli edifici.
- c) **Canali di gronda e pluviali.** I canali di gronda e le calate dei canali di gronda dovranno essere realizzati in rame o finitura similare. E’ da escludersi assolutamente l’uso del materiale plastico. Il posizionamento dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all’edificio ed in ogni caso, alla partitura compositiva della facciata. Di norma, i pluviali devono essere posizionati seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone per quanto possibile l’uso per due facciate contigue. I pluviali non devono essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali e comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi.
- d) **Pannelli solari e fotovoltaici, pompe di calore per riscaldamento – refrigerazione.** Gli impianti tecnologici come pannelli solari e fotovoltaici dovranno essere posizionati sulla copertura, previsti integrati architettonicamente e

convenientemente defilati, in modo che l'installazione non alteri le prospettive visibili più significative. Le unità esterne degli impianti di condizionamento potranno essere collocate sui terrazzi o sul lastrico solare opportunamente schermate dal parapetto. E' ammessa la installazione di pannelli solari e fotovoltaici anche sulle coperture dei box auto esterni purché idoneamente integrati e schermati.

Art. 2.2 Finiture degli edifici.

- a) **Rivestimenti di facciata.** Le facciate degli edifici dovranno essere realizzate con:
- Mattoni in laterizio UNI a faccia vista con finitura anticata color paglierino. E' consentita la realizzazione di facciate con finiture in via prevalente o esclusiva ad intonaco e tinteggiatura solo se combinate all'impiego di paramenti murari con cappotto di coibentazione termica;
 - Alcune porzioni in facciata potranno essere schermate con elementi frangisole in listelli di legno tipo brise-soleil. E' consentito l'impiego di brise soleil anche in acciaio o p.v.c. con colorazione grigio o antracite opaco;
 - I parapetti delle terrazze saranno costituiti da pannelli in cristallo modulato da elementi metallici di disegno lineare e da parti di parapetto in calcestruzzo armato rivestito in listelli di travertino grezzo; sono esclusi parapetti in calcestruzzo a faccia vista. Potranno altresì essere costituiti anche da porzioni piene in muratura purché rivestiti con intonaco e pittura omogenea a quella della facciata.
- b) **Cornici di finestre e porte finestre.** Potranno essere realizzate con finitura ad intonaco da tinteggiare o, in alternativa, con lastre di travertino grezzo di spessore minimo di cm 2.
- c) **Coloriture e tinteggiature.** Non è consentito che il supporto di intonaco rimanga a vista, senza cioè essere dipinto.
- d) **Ingressi edifici.** I porticati di ingresso di ciascun edificio dovranno proteggere il portone del vano condominiale, la pavimentazione dovrà essere in pietra naturale o in composti artificiali comunque di colore neutro terrosi.

Art. 2.3 Elementi di finitura.

- a) **Serramento di finestre e di porte – finestre.** Gli infissi esterni dovranno essere esclusivamente le persiane, non saranno ammessi sportelloni. Il materiale dovrà essere preferibilmente in legno con essenze sui toni del marrone, ma sarà consentito anche l'uso di alluminio e PVC purché con finitura simile al legno. E' escluso in modo categorico l'alluminio anodizzato con colore naturale o colore oro. Le persiane dovranno avere una colorazione scelta tra la gamma dei marroni. E' consentito l'impiego i tapparelle oscuranti ad avvolgibile se combinate con l'impiego di paramento murario con cappotto di coibentazione termica. La colorazione delle tapparelle oscuranti deve essere omogenea a quella della pittura della facciata. Gli infissi interni dovranno essere in legno o finitura in legno con vetrocamera. In ogni caso tutte le aperture della facciata dovranno presentare infissi, sia interni che esterni alla facciata, identici per colore e materiale. Non possono essere installati portoncini blindati opachi in luogo di porte-finestre.

- b) **Ringhiere, cancelli e cancellate.** Le ringhiere dovranno essere in linea semplice, verniciate di colore grigio antracite, opaco. Il cancello pedonale dovrà avere l'apertura automatica ad unica anta e dovrà essere sorretto da due colonnine in metallo di linea semplice. Una colonnina dovrà contenere i campanelli ed i citofoni, con impresso il numero civico.

Art. 2.4 Impianti tecnologici.

Per impianti tecnologici pubblici si intendono i cavi relativi alla rete elettrica, telefonica e le tubazioni della rete del gas e dell'acqua. Per impianti tecnologici privati si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, le buche delle lettere, le cassette postali, gli impianti di refrigerazione e quant'altro sia di utilità strettamente privata, comprese quindi le antenne televisive, i pannelli solari e le pompe di calore.

- a) **Impianti pubblici: cavi elettrici, fili telefonici, tubazioni del gas e dell'acqua.** Il contatore del gas dovrà trovare alloggiamento in un apposito vano all'interno del muro di recinzione secondo le seguenti indicazioni. In ogni caso questi sportelli dovranno essere posizionati rispettando l'ordito compositivo della tessitura muraria. Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate in facciate, il contatore principale deve trovare alloggiamento esclusivamente in un vano all'interno del muro di recinzione. I contatori dell'acqua, luce e gas saranno inseriti nel muro di recinzione esterno o in apposito manufatto in prossimità dello stesso.
- b) **Impianti tecnologici privati.** Di norma le buche delle lettere poste sulla recinzione devono trovare collocazione a fianco del cancello pedonale e vanno posizionate, ordinatamente, di fianco alla pulsantiera dei campanelli. E' infine vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque tipo di impianto tecnologico da applicare in facciata o sui balconi, visibili dalla pubblica via. E' consentita solo nel caso che essi risultino bene mimetizzati, nei portoni e nelle finestre sempre che l'ingombro dell'apparecchiatura si sviluppi all'interno e non all'esterno. In ogni caso non è consentito alterare la struttura muraria con il loro inserimento.

Art. 2.5 Pavimentazioni esterne.

I vialetti esterni dovranno essere pavimentati con autobloccanti con finitura anticata o con lastre di pietra naturale.

Art. 2.6 Aree verdi private.

Le aree scoperte dovranno avere un assetto semplice, così da dare un'immagine di libertà e pulizia, potranno essere attrezzate con arredi semplici e le essenze arboree dovranno essere preferibilmente autoctone.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – SOVRAPPOSTO.

PARTE PRIMA

Art. 1.1 Contenuti e scopi del Piano.

Trattasi di un'area di circa ha 2,20 sulla quale si prevede la realizzazione di una zona residenziale formata a seguito di compensazione urbanistica per la costruzione di nuovi alloggi (vedi Del. C.C. n. 57 del 29/10 2010 di adozione della variante alle norme di PRG e del PEEP).

Rientra all'interno della programmazione negoziata degli interventi già adottati dal Comune attraverso piani complessi di intervento il cui ambito è individuato nella Tavola 1 del RU con apposita simbologia di riferimento. Tale intervento, denominato **C5 – POGGETTO**, in relazione agli obiettivi di piano, agli studi di dettaglio di supporto alla pianificazione e alla valutazione, è stato recepito nel suo complesso dal regolamento urbanistico.

Modalità di attuazione: definizione del procedimento per l'approvazione del PEEP adottato con Del. C.C. n. 57/2010. Lo schema edificatorio è quello contenuto nel PEEP adottato con Del. C.C. n. 57/2010 i cui parametri urbanistici, recepiti dal RU, sono:

Intervento A2:

- Destinazione d'uso ammissibile: a/1 ; a/2;
- H. max: 7,5 ml. (n.2 piani fuori terra);
- N. max unità abitative: n. 3 edifici da 8 unità ciascuno per un totale di 24 unità abitative;
- S.u.l max: 2.160.00 mq;
- Distanza min: dai confini 5 ml;
- Distanza min: dai fabbricati 10 ml;

Intervento A1 (PEEP):

- Destinazione d'uso ammissibile: a/1;
- H max: 7,5 ml. (n.2 piani fuori terra). E' ammesso raggiungere un'altezza massima di 9,50 metri esclusivamente allo scopo di consentire l'accesso protetto alla copertura dalla scala/ascensore condominiali per garantire la manutenzione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili eventualmente presenti in copertura.
- N. max unità abitative: n. 3 edifici da massimo 10 unità ciascuno per un totale di massimo 30 unità abitative;
- S.u.l max: 2.160.00 mq
- Distanza min: dai confini 5 ml
- Distanza min: dai fabbricati 10 ml
- E' ammessa la realizzazione di garage pertinenziali interrati o seminterrati o di posti auto esterni. In alternativa ai garage interrati o seminterrati è possibile realizzare box esterni in corrispondenza delle aree individuate dal piano quali parcheggi privati pertinenziali. Tali box dovranno essere legati da vincolo pertinenziale registrato e trascritto con l'appartamento del quale costituiscono pertinenza. Potranno essere realizzati nel numero massimo di uno per ciascun appartamento, avere una superficie massima di 24mq/ciascuno e realizzati attraverso un progetto unitario che ne preveda un numero pari al numero degli alloggi del fabbricato principale. Dovranno essere altresì opportunamente integrati nell'ambiente, anche attraverso

la realizzazione di copertura verde (tetto giardino) e la piantumazione di essenze vegetali lungo il perimetro

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

Cessione al Comune di una parte delle superficie territoriale del lotto individuato al catasto come segue:

La porzione di terreno che verrà ceduta al Comune, dalla quale devono essere decurtate le superfici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, avrà destinazione specifica (intervento A1) per la realizzazione di massimo n. 30 alloggi per l'edilizia residenziale pubblica suddivisi in n. 3 corpi di fabbrica (massimo 10 alloggi per ciascun corpo di fabbrica), **aventi caratteristiche e tipologie analoghe alle altre previste per il comparto** (vedasi Allegato **Tavola 1 – “Tipologia fabbricati e finiture”**).

Nelle more dell'approvazione del piano attuativo: sugli edifici esistenti, saranno ammessi interventi di manutenzione qualitativa di cui all'art. 8 delle N.T.A del RU; le aree inedificate potranno essere utilizzate in conformità con la normativa del RU che disciplina le Zone per servizi Pubblici. Per quanto attiene alla gestione futura del patrimonio edilizio, allo scadere della convenzione, gli edifici che risulteranno dall'intervento, e collocati all'interno dell'area interessata, saranno assimilati agli edifici con classificazione B2 e le aree pertinenziali con H2 di cui alle N.TA. del RU.

PARTE SECONDA

Art. 2.0 Norme guida.

La presente normativa stabilisce i metodi costruttivi e di finitura dei nuovi edifici (vedasi Allegato Tavola 1 – “Tipologia fabbricati e finiture”).

E' suddivisa per parti omogenee ma tutti gli elementi che andranno a comporre i fabbricati devono essere considerati contestualmente.

Le parti omogenee sono illustrate nei capitoli seguenti: Art. 2.1 Coperture – Art. 2.2 Superfici di facciata – Art. 2.3 Elementi di finitura – Art. 2.4 Impianti tecnologici – Art. 2.5 Pavimentazioni esterne – Art.2.6 Aree verdi private

Art. 2.1 Coperture.

Nel presente capitolo riguardante la parte omogenea relativa alle coperture, vengono stabiliti i seguenti criteri normativi riguardanti tutti gli elementi che la compongono e che sono illustrati nei punti sotto elencati.

- a) **Manti di copertura.** Per tutti gli edifici si prevede la realizzazione di coperture piane con lastrico solare praticabile su cui saranno realizzati pergolati con struttura lignea. E' ammessa la realizzazione di pergolati ombreggianti anche con struttura in acciaio o p.v.c. con colorazione grigio o antracite opaco. Per i box auto esterni la copertura dovrà essere piana, preferibilmente verde, ma non vi potranno essere installati pergolati o strutture ombreggianti di alcun genere.
- b) **Antenne televisive.** Le antenne televisive sia analogiche che paraboliche dovranno essere uniche per ciascun corpo di fabbrica e dovranno essere collegate esclusivamente sulla copertura degli edifici. Sono da escludere pertanto le installazioni su balconi e terrazzi non di copertura e sulle facciate degli edifici.

- c) **Canali di gronda e pluviali.** I canali di gronda e le calate dei canali di gronda dovranno essere realizzati in rame o finitura similare. E' da escludersi assolutamente l'uso del materiale plastico. Il posizionamento dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'edificio ed in ogni caso, alla partitura compositiva della facciata. Di norma, i pluviali devono essere posizionati seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone per quanto possibile l'uso per due facciate contigue. I pluviali non devono essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali e comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi.
- d) **Pannelli solari e fotovoltaici, pompe di calore per riscaldamento – refrigerazione.** Gli impianti tecnologici come pannelli solari e fotovoltaici dovranno essere posizionati sulla copertura, previsti integrati architettonicamente e convenientemente defilati, in modo che l'installazione non alteri le prospettive visibili più significative. Le unità esterne degli impianti di condizionamento potranno essere collocate sui terrazzi o sul lastrico solare opportunamente schermate dal parapetto. E' ammessa la installazione di pannelli solari e fotovoltaici anche sulle coperture dei box auto esterni purché idoneamente integrati e schermati.

Art. 2.2 Finiture degli edifici.

- a) **Rivestimenti di facciata.** Le facciate degli edifici dovranno essere realizzate con:
 - Mattoni in laterizio UNI a faccia vista con finitura anticata color paglierino. E' consentita la realizzazione di facciate con finiture in via prevalente o esclusiva ad intonaco e tinteggiatura solo se combinate all'impiego di paramenti murari con cappotto di coibentazione termica;
 - Alcune porzioni in facciata potranno essere schermate con elementi frangisole in listelli di legno tipo brise-soleil. E' consentito l'impiego di brise soleil anche in acciaio o p.v.c. con colorazione grigio o antracite opaco;
 - I parapetti delle terrazze saranno costituiti da pannelli in cristallo modulato da elementi metallici di disegno lineare e da parti di parapetto in calcestruzzo armato rivestito in listelli di travertino grezzo; sono esclusi parapetti in calcestruzzo a faccia vista. Potranno altresì essere costituiti anche da porzioni piene in muratura purché rivestiti con intonaco e pittura omogenea a quella della facciata.
- b) **Cornici di finestre e porte finestre.** Potranno essere realizzate con finitura ad intonaco da tinteggiare o, in alternativa, con lastre di travertino grezzo di spessore minimo di cm 2.
- c) **Coloriture e tinteggiature.** Non è consentito che il supporto di intonaco rimanga a vista, senza cioè essere dipinto.
- d) **Ingressi edifici.** I porticati di ingresso di ciascun edificio dovranno proteggere il portone del vano condominiale, la pavimentazione dovrà essere in pietra naturale o in composti artificiali comunque di colore neutro terrosi.

Art. 2.3 Elementi di finitura.

- a) **Serramento di finestre e di porte – finestre.** Gli infissi esterni dovranno essere esclusivamente le persiane, non saranno ammessi sportelloni. Il materiale dovrà

essere preferibilmente in legno con essenze sui toni del marrone, ma sarà consentito anche l'uso di alluminio e PVC purché con finitura simile al legno. E' escluso in modo categorico l'alluminio anodizzato con colore naturale o colore oro. Le persiane dovranno avere una colorazione scelta tra la gamma dei marroni. E' consentito l'impiego i tapparelle oscuranti ad avvolgibile se combinate con l'impiego di paramento murario con cappotto di coibentazione termica. La colorazione delle tapparelle oscuranti deve essere omogenea a quella della pittura della facciata. Gli infissi interni dovranno essere in legno o finitura in legno con vetrocamera. In ogni caso tutte le aperture della facciata dovranno presentare infissi, sia interni che esterni alla facciata, identici per colore e materiale. Non possono essere installati portoncini blindati opachi in luogo di porte-finestre.

- b) **Ringhiere, cancelli e cancellate.** Le ringhiere dovranno essere in linea semplice, verniciate di colore grigio antracite, opaco. Il cancello pedonale dovrà avere l'apertura automatica ad unica anta e dovrà essere sorretto da due colonnine in metallo di linea semplice. Una colonnina dovrà contenere i campanelli ed i citofoni, con impresso il numero civico.

Art. 2.4 Impianti tecnologici.

Per impianti tecnologici pubblici si intendono i cavi relativi alla rete elettrica, telefonica e le tubazioni della rete del gas e dell'acqua. Per impianti tecnologici privati si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, le buche delle lettere, le cassette postali, gli impianti di refrigerazione e quant'altro sia di utilità strettamente privata, comprese quindi le antenne televisive, i pannelli solari e le pompe di calore.

- a) **Impianti pubblici: cavi elettrici, fili telefonici, tubazioni del gas e dell'acqua.** Il contatore del gas dovrà trovare alloggiamento in un apposito vano all'interno del muro di recinzione secondo le seguenti indicazioni. In ogni caso questi sportelli dovranno essere posizionati rispettando l'ordito compositivo della tessitura muraria. Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate in facciate, il contatore principale deve trovare alloggiamento esclusivamente in un vano all'interno del muro di recinzione. I contatori dell'acqua, luce e gas saranno inseriti nel muro di recinzione esterno o in apposito manufatto in prossimità dello stesso.
- b) **Impianti tecnologici privati.** Di norma le buche delle lettere poste sulla recinzione devono trovare collocazione a fianco del cancello pedonale e vanno posizionate, ordinatamente, di fianco alla pulsantiera dei campanelli. E' infine vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque tipo di impianto tecnologico da applicare in facciata o sui balconi, visibili dalla pubblica via. E' consentita solo nel caso che essi risultino bene mimetizzati, nei portoni e nelle finestre sempre che l'ingombro dell'apparecchiatura si sviluppi all'interno e non all'esterno. In ogni caso non è consentito alterare la struttura muraria con il loro inserimento.

Art. 2.5 Pavimentazioni esterne.

I vialetti esterni dovranno essere pavimentati con autobloccanti con finitura anticata o con lastre di pietra naturale.

Art. 2.6 Aree verdi private.

Le aree scoperte dovranno avere un assetto semplice, così da dare un'immagine di libertà e pulizia, potranno essere attrezzate con arredi semplici e le essenze arboree dovranno essere preferibilmente autoctone.

|

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – MODIFICATO.

PARTE PRIMA

Art. 1.1 Contenuti e scopi del Piano.

Trattasi di un'area di circa ha 2,20 sulla quale si prevede la realizzazione di una zona residenziale formata a seguito di compensazione urbanistica per la costruzione di nuovi alloggi (vedi Del. C.C. n. 57 del 29/10 2010 di adozione della variante alle norme di PRG e del PEEP).

Rientra all'interno della programmazione negoziata degli interventi già adottati dal Comune attraverso piani complessi di intervento il cui ambito è individuato nella Tavola 1 del RU con apposita simbologia di riferimento. Tale intervento, denominato **C5 – POGGETTO**, in relazione agli obiettivi di piano, agli studi di dettaglio di supporto alla pianificazione e alla valutazione, è stato recepito nel suo complesso dal regolamento urbanistico.

Modalità di attuazione: definizione del procedimento per l'approvazione del PEEP adottato con Del. C.C. n. 57/2010. Lo schema edificatorio è quello contenuto nel PEEP adottato con Del. C.C. n. 57/2010 i cui parametri urbanistici, recepiti dal RU, sono:

Intervento A2:

- Destinazione d'uso ammissibile: a/1 ; a/2;
- H. max: 7,5 ml. (n.2 piani fuori terra);
- N. max unità abitative: n. 3 edifici da 8 unità ciascuno per un totale di 24 unità abitative;
- S.u.l max: 2.160.00 mq;
- Distanza min: dai confini 5 ml;
- Distanza min: dai fabbricati 10 ml;

Intervento A1 (PEEP):

- Destinazione d'uso ammissibile: a/1;
- H max: 7,5 ml. (n.2 piani fuori terra). E' ammesso raggiungere un'altezza massima di 9,50 metri esclusivamente allo scopo di consentire l'accesso protetto alla copertura dalla scala/ascensore condominiali per garantire la manutenzione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili eventualmente presenti in copertura.
- N. max unità abitative: n. 3 edifici da massimo 10 unità ciascuno per un totale di massimo 30 unità abitative;
- S.u.l max: 2.160.00 mq
- Distanza min: dai confini 5 ml
- Distanza min: dai fabbricati 10 ml
- E' ammessa la realizzazione di garage pertinenziali interrati o seminterrati o di posti auto esterni. In alternativa ai garage interrati o seminterrati è possibile realizzare box esterni in corrispondenza delle aree individuate dal piano quali parcheggi privati pertinenziali. Tali box dovranno essere legati da vincolo pertinenziale registrato e trascritto con l'appartamento del quale costituiscono pertinenza. Potranno essere realizzati nel numero massimo di uno per ciascun appartamento, avere una superficie massima di 24mq/ciascuno e realizzati attraverso un progetto unitario che ne preveda un numero pari al numero degli alloggi del fabbricato principale. Dovranno essere altresì opportunamente integrati nell'ambiente, anche attraverso

la realizzazione di copertura verde (tetto giardino) e la piantumazione di essenze vegetali lungo il perimetro

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

Cessione al Comune di una parte delle superficie territoriale del lotto individuato al catasto come segue:

La porzione di terreno che verrà ceduta al Comune, dalla quale devono essere decurtate le superfici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, avrà destinazione specifica (intervento A1) per la realizzazione di massimo n. 30 alloggi per l'edilizia residenziale pubblica suddivisi in n. 3 corpi di fabbrica (massimo 10 alloggi per ciascun corpo di fabbrica), **aventi caratteristiche e tipologie analoghe alle altre previste per il comparto** (vedasi Allegato **Tavola 1 – “Tipologia fabbricati e finiture”**).

Nelle more dell'approvazione del piano attuativo: sugli edifici esistenti, saranno ammessi interventi di manutenzione qualitativa di cui all'art. 8 delle N.T.A del RU; le aree inedificate potranno essere utilizzate in conformità con la normativa del RU che disciplina le Zone per servizi Pubblici. Per quanto attiene alla gestione futura del patrimonio edilizio, allo scadere della convenzione, gli edifici che risulteranno dall'intervento, e collocati all'interno dell'area interessata, saranno assimilati agli edifici con classificazione B2 e le aree pertinenziali con H2 di cui alle N.TA. del RU.

PARTE SECONDA

Art. 2.0 Norme guida.

La presente normativa stabilisce i metodi costruttivi e di finitura dei nuovi edifici (vedasi Allegato Tavola 1 – “Tipologia fabbricati e finiture”).

E' suddivisa per parti omogenee ma tutti gli elementi che andranno a comporre i fabbricati devono essere considerati contestualmente.

Le parti omogenee sono illustrate nei capitoli seguenti: Art. 2.1 Coperture – Art. 2.2 Superfici di facciata – Art. 2.3 Elementi di finitura – Art. 2.4 Impianti tecnologici – Art. 2.5 Pavimentazioni esterne – Art.2.6 Aree verdi private

Art. 2.1 Coperture.

Nel presente capitolo riguardante la parte omogenea relativa alle coperture, vengono stabiliti i seguenti criteri normativi riguardanti tutti gli elementi che la compongono e che sono illustrati nei punti sotto elencati.

- a) **Manti di copertura.** Per tutti gli edifici si prevede la realizzazione di coperture piane con lastrico solare praticabile su cui saranno realizzati pergolati con struttura lignea. E' ammessa la realizzazione di pergolati ombreggianti anche con struttura in acciaio o p.v.c. con colorazione grigio o antracite opaco. Per i box auto esterni la copertura dovrà essere piana, preferibilmente verde, ma non vi potranno essere installati pergolati o strutture ombreggianti di alcun genere.
- b) **Antenne televisive.** Le antenne televisive sia analogiche che paraboliche dovranno essere uniche per ciascun corpo di fabbrica e dovranno essere collegate esclusivamente sulla copertura degli edifici. Sono da escludere pertanto le installazioni su balconi e terrazzi non di copertura e sulle facciate degli edifici.

- c) **Canali di gronda e pluviali.** I canali di gronda e le calate dei canali di gronda dovranno essere realizzati in rame o finitura similare. E' da escludersi assolutamente l'uso del materiale plastico. Il posizionamento dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'edificio ed in ogni caso, alla partitura compositiva della facciata. Di norma, i pluviali devono essere posizionati seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone per quanto possibile l'uso per due facciate contigue. I pluviali non devono essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali e comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi.
- d) **Pannelli solari e fotovoltaici, pompe di calore per riscaldamento – refrigerazione.** Gli impianti tecnologici come pannelli solari e fotovoltaici dovranno essere posizionati sulla copertura, previsti integrati architettonicamente e convenientemente defilati, in modo che l'installazione non alteri le prospettive visibili più significative. Le unità esterne degli impianti di condizionamento potranno essere collocate sui terrazzi o sul lastrico solare opportunamente schermate dal parapetto. E' ammessa la installazione di pannelli solari e fotovoltaici anche sulle coperture dei box auto esterni purché idoneamente integrati e schermati.

Art. 2.2 Finiture degli edifici.

- a) **Rivestimenti di facciata.** Le facciate degli edifici dovranno essere realizzate con:
 - Mattoni in laterizio UNI a faccia vista con finitura anticata color paglierino. E' consentita la realizzazione di facciate con finiture in via prevalente o esclusiva ad intonaco e tinteggiatura solo se combinate all'impiego di paramenti murari con cappotto di coibentazione termica;
 - Alcune porzioni in facciata potranno essere schermate con elementi frangisole in listelli di legno tipo brise-soleil. E' consentito l'impiego di brise soleil anche in acciaio o p.v.c. con colorazione grigio o antracite opaco;
 - I parapetti delle terrazze saranno costituiti da pannelli in cristallo modulato da elementi metallici di disegno lineare e da parti di parapetto in calcestruzzo armato rivestito in listelli di travertino grezzo; sono esclusi parapetti in calcestruzzo a faccia vista. Potranno altresì essere costituiti anche da porzioni piene in muratura purché rivestiti con intonaco e pittura omogenea a quella della facciata.
- b) **Cornici di finestre e porte finestre.** Potranno essere realizzate con finitura ad intonaco da tinteggiare o, in alternativa, con lastre di travertino grezzo di spessore minimo di cm 2.
- c) **Coloriture e tinteggiature.** Non è consentito che il supporto di intonaco rimanga a vista, senza cioè essere dipinto.
- d) **Ingressi edifici.** I porticati di ingresso di ciascun edificio dovranno proteggere il portone del vano condominiale, la pavimentazione dovrà essere in pietra naturale o in composti artificiali comunque di colore neutro terrosi.

Art. 2.3 Elementi di finitura.

- a) **Serramento di finestre e di porte – finestre.** Gli infissi esterni dovranno essere esclusivamente le persiane, non saranno ammessi sportelloni. Il materiale dovrà

essere preferibilmente in legno con essenze sui toni del marrone, ma sarà consentito anche l'uso di alluminio e PVC purché con finitura simile al legno. E' escluso in modo categorico l'alluminio anodizzato con colore naturale o colore oro. Le persiane dovranno avere una colorazione scelta tra la gamma dei marroni. E' consentito l'impiego i tapparelle oscuranti ad avvolgibile se combinate con l'impiego di paramento murario con cappotto di coibentazione termica. La colorazione delle tapparelle oscuranti deve essere omogenea a quella della pittura della facciata. Gli infissi interni dovranno essere in legno o finitura in legno con vetrocamera. In ogni caso tutte le aperture della facciata dovranno presentare infissi, sia interni che esterni alla facciata, identici per colore e materiale. Non possono essere installati portoncini blindati opachi in luogo di porte-finestre.

- b) **Ringhiere, cancelli e cancellate.** Le ringhiere dovranno essere in linea semplice, verniciate di colore grigio antracite, opaco. Il cancello pedonale dovrà avere l'apertura automatica ad unica anta e dovrà essere sorretto da due colonnine in metallo di linea semplice. Una colonnina dovrà contenere i campanelli ed i citofoni, con impresso il numero civico.

Art. 2.4 Impianti tecnologici.

Per impianti tecnologici pubblici si intendono i cavi relativi alla rete elettrica, telefonica e le tubazioni della rete del gas e dell'acqua. Per impianti tecnologici privati si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, le buche delle lettere, le cassette postali, gli impianti di refrigerazione e quant'altro sia di utilità strettamente privata, comprese quindi le antenne televisive, i pannelli solari e le pompe di calore.

- a) **Impianti pubblici: cavi elettrici, fili telefonici, tubazioni del gas e dell'acqua.** Il contatore del gas dovrà trovare alloggiamento in un apposito vano all'interno del muro di recinzione secondo le seguenti indicazioni. In ogni caso questi sportelli dovranno essere posizionati rispettando l'ordito compositivo della tessitura muraria. Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate in facciate, il contatore principale deve trovare alloggiamento esclusivamente in un vano all'interno del muro di recinzione. I contatori dell'acqua, luce e gas saranno inseriti nel muro di recinzione esterno o in apposito manufatto in prossimità dello stesso.
- b) **Impianti tecnologici privati.** Di norma le buche delle lettere poste sulla recinzione devono trovare collocazione a fianco del cancello pedonale e vanno posizionate, ordinatamente, di fianco alla pulsantiera dei campanelli. E' infine vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque tipo di impianto tecnologico da applicare in facciata o sui balconi, visibili dalla pubblica via. E' consentita solo nel caso che essi risultino bene mimetizzati, nei portoni e nelle finestre sempre che l'ingombro dell'apparecchiatura si sviluppi all'interno e non all'esterno. In ogni caso non è consentito alterare la struttura muraria con il loro inserimento.

Art. 2.5 Pavimentazioni esterne.

I vialetti esterni dovranno essere pavimentati con autobloccanti con finitura anticata o con lastre di pietra naturale.

Art. 2.6 Aree verdi private.

Le aree scoperte dovranno avere un assetto semplice, così da dare un'immagine di libertà e pulizia, potranno essere attrezzate con arredi semplici e le essenze arboree dovranno essere preferibilmente autoctone.