

LOTTI BORGO TULIERO

Area via tombarelle

NORME DI ATTUAZIONE

e

TIPOLOGIE EDILIZIE



**NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE PER L'ESECUZIONE DEL PIANO:
SCHEDA N.71 AREA VIA TOMBARELLE: BORGO TULIERO
(In caso di discordanza fra elaborati prevalgono le seguenti norme)**

NORME DI CARATTERE GENERALE

Aree pubbliche

Il Piano definisce tutto ciò che riguarda le aree pubbliche per le quali non necessitano norme o prescrizioni particolari, oltre quanto contenuto negli elaborati grafici, fatte salve le indicazioni dell'UTC impartite durante i lavori.

Recinzioni

Il piano definisce nel dettaglio il progetto delle recinzioni esterne che devono essere realizzate in barriera metallica su muretto di mattoni a vista di altezza di 60 cm. L'altezza totale della recinzione sarà di 150 cm, identica per tutti i lotti. All'interno della recinzione è prescritta la messa in opera di una siepe autoctona. Fra le proprietà, le recinzioni possono essere costituite, in alternativa, da rete metallica. Il blocco dei campanelli, citofoni, cassette postali (in ottone) e numeri civici (in ceramica) dovranno essere progettati unitariamente, in modo organico, nella colonnina di ingresso da posizionarsi lateralmente all'ingresso. Sono vietate tettoie e pensiline sulle recinzioni. I box contatori andranno progettati unitariamente alla recinzione. Il cancello carraio dovrà essere automatizzato.

Fili edilizi

I corpi edilizi devono rispettare il filo edilizio sul fronte strada.

Acustica

Per quanto riguarda la progettazione degli edifici si dovrà tenere conto anche delle indicazioni contenute nella "relazione sul clima acustico". Resta comunque l'obbligo, in fase di progettazione, il rispetto del DPCM 05/12/1997 "Determinazioni dei requisiti acustici passivi degli edifici" e di ogni altra normativa in materia di acustica.

Piani interrati

E' ammessa per "ogni area di massimo ingombro" la realizzazione di autorimesse e servizi ai piani interrati degli edifici soltanto qualora sia garantita l'installazione, per ogni intervento, di una elettropompa sommergibile da collegare alla rete fognaria pubblica. La struttura di accesso al piano interrato dovrà essere particolarmente curata e minimizzata nella percezione visiva.

Tipologie e volumi

- Il Piano Particolareggiato approva le tipologie e la distribuzione degli edifici a terra fornendo indicazioni plano-altimetriche; resta inteso che ogni valutazione di dettaglio, sia normativa che progettuale, è rinviata al permesso di costruire, che può apportare modifiche migliorative nel rispetto della filosofia dell'insediamento.

Fermo restando il volume totale ammesso è consentita, previo parere dell'UTC e la valutazione sul miglioramento dell'intervento, la modifica del volume dei fabbricati, con semplice permesso di costruire.

L'ambito di variazione non dovrà eccedere il 25% del volume approvato. La suddivisione dei lotti è indicativa.

La struttura principale dell'edificio deve fare riferimento a un modello tipologico che prevede un piano terra e un piano primo.

Il perimetro di massimo ingombro indicato nella Tav. 5 A è puramente indicativo, in quanto dovrà essere il permesso di costruire a definire la configurazione del fabbricato (con portici, diverse distanze dai confini, ecc.)

Requisiti di prestazione energetica degli edifici

Decreto legislativo 19-8-2005 n. 192

I permessi di costruire degli edifici sono subordinati al rispetto del DL 19-8-2005 n 192.

Fino all'entrata in vigore dei decreti di cui all'art.4, comma 1, il calcolo della prestazione energetica degli edifici nella climatizzazione invernale ed, in particolare, il fabbisogno annuo di energia primaria è disciplinato dalla legge 9 febbraio 1991 n.10 come modificata dal DL 192/05, dalle norme attuative e dalle disposizioni di cui all'allegato I (Regime transitorio per la prestazione energetica degli edifici)

Requisiti minimi di sostenibilità ambientale

- Gli edifici andranno orientati per favorire il maggior affaccio al sole e il massimo contenimento dei consumi energetici.
Per i lati esposti prevalentemente a Nord, le dimensioni delle finestre saranno al minimo di legge e in tali lati non saranno previsti portici, logge esterne ecc.
- Le murature perimetrali degli edifici dovranno avere uno spessore minimo di cm 38.

IMMAGINE DEGLI EDIFICI

Direttive per il progetto architettonico

Dovrà essere particolarmente curata la qualità dell'architettura e dei materiali esterni.

Il progetto dovrà essere preferibilmente uniformato ad una semplicità visiva escludendo soluzioni disarticolate e non coerenti con un linguaggio architettonico riconoscibile.

Il progetto dovrà essere redatto in modo da creare un effetto coerente attraverso l'articolazione dei volumi con coperture semplici, partiture di portoni ed aperture finestrate disposte in modo organico ed un uso coordinato del colore.

Trattandosi di un insediamento in un contesto di spazi aperti, le aggregazioni di volumi, portici, materiali, devono fare riferimento a quelli della campagna (tetti in legno ventilati, portici con tetto in legno ecc.), valutando le eventuali inserzioni contemporanee unitamente alle innovazioni tecnologiche.

Direttive sui materiali

Le facciate dovranno essere particolarmente curate nei dettagli con l'impiego prevalente dei seguenti materiali di tipo tradizionale:

- La muratura perimetrale degli edifici dovrà avere una finitura esterna in mattone a vista o in alternativa dovrà essere intonacata e tinteggiata con colori caldi;
- Gli oscuranti, porte e portoni esterni dovranno essere in legno verniciato o mordenzato, escludendo soluzioni a tapparella.
- I pluviali progettati in modo organico con la facciata dovranno essere realizzati in rame con la parete terminale in ghisa;
- i bancali e soglie devono essere normalmente in arenaria, cotto, pietre naturali o mattoni a forte spessore, con esclusione di graniti.

Aggetti

Eventuali balconi sono da ricomprendere in un progetto organico della facciata.

Sono da preferire soluzioni a loggia.

I parapetti sono da realizzare a disegno semplice, in ferro, legno, laterizio intonacato, vetro, escludendo parapetti a struttura mista.

Eventuali pensiline sono da limitarsi alle porte di ingresso.

Colori

I colori per tinteggiature esterne, per gli infissi e in genere per ogni elemento architettonico anche secondario dovranno essere indicati in progetto e tra loro coordinati; per le tinteggiature esterne non è di norma ammesso il colore bianco; come pure non sono ammessi colori incongrui con la tradizione locale (verdi, azzurri, colori forti).

Tetti

Le coperture dovranno essere realizzate in coppi a doppia falda inclinata e con pendenza che normalmente (salvo aspetti di dettaglio) non deve superare il 30%.

Sono ammessi manti di copertura in rame per piccoli corpi secondari o per porzioni limitate di copertura.

I comignoli di ogni corpo fabbrica, dovranno rispondere ad un disegno unitario e dovranno essere realizzati preferibilmente in laterizio a vista e/o intonacato, rame.

Non sono ammessi comignoli prefabbricati o di cemento realizzati in opera. Gli elementi di finitura dei tetti sono realizzati in rame.

Il disegno del cornicione e la sagoma della gronda costituiscono elementi di finitura importanti e caratterizzanti e pertanto da studiare nel dettaglio architettonico-costruttivo.

Impianti tecnici

Impianti tecnologici:

Tutti gli impianti tecnologici (antenne, condizionatori, impianti di ventilazione) vanno previsti in fase di progetto; in particolare le antenne paraboliche (e non) vanno previste di tipo centralizzato, obbligatoriamente in copertura, e di colore integrato con la copertura.

In ogni unità immobiliare, a prescindere dalla sua immediata installazione, va previsto in sede di progetto l'impianto di condizionamento, al fine di individuare appositi spazi dedicati che precludano alla vista dall'esterno i corpi tecnici.

Gli eventuali corpi tecnici dovranno essere schermati da tutti i lati .

AREE DI PERTINENZA PRIVATE

Spazi verdi:

Nelle superfici fondiariae, si dovranno prevedere aree a verde privato permeabile per almeno il 25% della superficie del lotto al netto dei pozzetti, vasche ecc.

E' prevista la messa a dimora di 1 albero di alto fusto e 3 arbusti ogni 100 mq. di area di proprietà.

Le recinzioni fra le proprietà dovranno essere integrate da siepi lineari.

La progettazione delle aree verdi private deve essere parte integrante di ogni progetto edilizio. Dovrà essere prevista una vasca di raccolta delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree a verde e per altri usi non pregiati all'interno di ogni singolo lotto delle dimensioni minime pari a 1 mc ogni 50 mq. di superficie fondiaria.

La laminazione delle acque, nella quantità stabilita dalla legge, dovrà essere realizzata all'interno dei lotti privati.

Barriere architettoniche

Oltre al rispetto della legislazione vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, l'accesso al piano terra dell'edificio deve essere privo di ostacoli architettonici al fine di garantire l'accessibilità dell'edificio da parte di persone con ridotta capacità motoria o sensoriale. Anche i giardini devono essere, compatibilmente con l'andamento del terreno, privi di ostacoli architettonici.

Pavimentazione dei percorsi pedonali interni ai lotti

I percorsi pedonali interni hanno la larghezza di cm 150 o 100 cm in relazione alla funzione da assolvere e saranno realizzati con pavimentazione in pietra naturale o cotto.

Illuminazione aree private

I corpi illuminanti delle aree private dovranno essere prevalentemente del tipo "a terra" per accentuare il contrasto con l'illuminazione pubblica.

Dislivelli all'interno dei lotti privati

Eventuali dislivelli all'interno di lotti privati vanno risolti preferibilmente con pendenze del terreno oppure con piccoli muretti mattoni. Non sono ammessi muri in c.a. a vista.

Trattandosi di terreni in pendenza l'altezza massima dei singoli muretti in mattoni non potrà eccedere i 50 cm.

Pergolati e cassette nelle aree di pertinenza

L'altezza totale di questi manufatti deve essere il più possibile contenuta per non alterare il rapporto spaziale con l'edificio principale.

In particolare per i pergolati valgono le seguenti disposizioni:

- altezza max 2,20 mt.
- Divieto di posizionarli in adiacenza all'edificio, essendo preferibili in questo caso soluzioni a portico.
- All'esterno del filo edilizio sono vietate installazioni di cassette e pergolati.

NORME EDILIZIE

Distanza edifici dalle aree pubbliche

- I corpi edilizi principali a due piani devono rispettare le distanze di 5 mt. dai confini pubblici
- I corpi edilizi secondari potranno essere costruiti a distanze inferiori e anche sul confine senza il consenso dei confinanti, nel solo rispetto del Codice Civile.

Distanze fra le pareti finestrate e fra gli edifici in genere:

Ferma restando la distanza di mt. 10 fra pareti finestrate, ogni altro tipo di distanza fra i confini di proprietà privata è regolata dal codice civile. I portoni dei garage non costituiscono finestre e quindi non sussiste l'obbligo del rispetto dei 10 mt. di distanza fra pareti con aperture di questo tipo.

Altezza degli edifici:

L'altezza massima dei corpi principali, intesa quale distanza fra il marciapiede e la gronda non deve superare i 7,50 mt., mentre per i corpi secondari l'altezza non deve superare i 3 mt.

Distanze edifici dal perimetro del comparto:

I corpi edilizi devono attestarsi ad almeno 5 mt.