

# **LOTTI BORGO TULIERO**

## **Area via tombarelle**

---

### **NORME DI ATTUAZIONE**

e

### **TIPOLOGIE EDILIZIE**



### **DESCRIZIONE DEL CORPO PRINCIPALE**

- Sarà contraddistinto da una copertura a falde con la pendenza massima del 35 %
- Il manto di copertura sarà in laterizio in cotto (es.coppi, tegole, ecc)
- L'eventuale aggetto dei cornicioni sarà al massimo di 75 cm escluso il canale di gronda
- Gronda e pluviali sono previsti in rame
- Gli infissi esterni oscuranti dovranno essere realizzati in legno verniciato o naturali con tipologia a scuroni chiusi o a persiana
- Il portoncino d'ingresso dovrà essere in legno ed il portone d'accesso alle rimesse dovrà essere in ferro verniciato dello stesso colore degli scuroni/persiane
- Saranno ammessi infissi in ferro per la realizzazione di inferriate o cancelli al piano terra
- I comignoli dovranno essere di tipo tradizionale (mattone a vista o intonaco) con esclusione di soluzioni prefabbricate
- Le eventuali logge andranno comprese all'interno dei fili edilizi
- Pensiline e balconi possono sporgere fuori dal filo edilizio per mt 0,75
- I bancali e le soglie dovranno essere realizzati in pietre naturali (es. arenaria, pietra grigia, cotto, mattoni, ecc.) sarà vietato l'impiego di graniti, marmi colorati, ecc.
- L'aspetto esterno di tale corpo è caratterizzato dall'uso prevalente dei seguenti materiali: intonaco a base di calce, mattoni a vista di tipo locale, pietre naturali, legno, tinteggiatura a tinte calde (con esclusione del bianco)
- 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 sommersibile da collegare alla rete fognaria pubblica.

### **DESCRIZIONE CORPI SECONDARI (rimesse e servizi)**

- Tali corpi secondari, di dimensioni variabili, dovranno avere un'altezza massima alla gronda di 3,00 mt, e potranno essere realizzati sui confini di proprietà, anche senza il consenso dei confinanti.
- La copertura dovrà essere a falde in laterizio.

### **DESCRIZIONE DELLE OPERE**

- le pavimentazioni all'interno dei lotti vanno realizzate in materiali naturali: cotto, ciottoli, pietra, autobloccante, pavimentazioni forate, strutture alveolari e ghiaietto sciolto
- i cancelli pedonali e carrai dovranno essere realizzati in ferro a disegno semplice ed il cancello carraio dovrà essere a due ante automatizzato (vedi TAV.8/C)
- il campanello, il citofono, la buchetta delle lettere, dovranno essere progettate in modo organico, unitamente agli agglomerati dei box contatori. Il numero civico dovrà essere in ceramica del tipo bombato.
- le recinzioni fra le proprietà vanno realizzate in rete metallica, montata su paletti, con altezza massima di mt 1,50 e sul lato interno a distanza mt 0,50 dovrà essere piantumata una siepe di essenze autoctone. Le recinzioni prospicienti la viabilità dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice, con sottostante muretto in mattoni a vista (h = cm 60) per una altezza complessiva di mt 1,50 (vedi TAV.8/C)

### **DIRETTIVE PROGETTUALI SUI SINGOLI LOTTI**

- le pavimentazioni all'interno dei lotti vanno realizzate in materiali naturali: cotto, ciottoli, pietra, autobloccante, pavimentazioni forate, strutture alveolari e ghiaietto sciolto
- i cancelli pedonali e carrai dovranno essere realizzati in ferro a disegno semplice ed il cancello carraio dovrà essere a due ante automatizzato (vedi TAV.8/C)
- il campanello, il citofono, la buchetta delle lettere, dovranno essere progettate in modo organico, unitamente agli agglomerati dei box contatori. Il numero civico dovrà essere in ceramica del tipo bombato.
- le recinzioni fra le proprietà vanno realizzate in rete metallica, montata su paletti, con altezza massima di mt 1,50 e sul lato interno a distanza mt 0,50 dovrà essere piantumata una siepe di essenze autoctone. Le recinzioni prospicienti la viabilità dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice, con sottostante muretto in mattoni a vista (h = cm 60) per una altezza complessiva di mt 1,50 (vedi TAV.8/C)

## **REGOLE DA RISPETTARE PER LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA**

- la progettazione dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici.
- Per una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico sarà data preferenza ad ampie vetrate per le pareti esposte a sud-ovest, prevedendo soluzioni che evitino il surriscaldamento estivo
- Tutte le finestre (quindi anche quelle poste nelle pareti esposte a nord) dovranno in ogni caso rispettare il rapporto minimo prescritto dalla legge
- barriere architettoniche: oltre al rispetto della vigente legislazione in materia, l'accesso al piano terra dovrà essere privo di ostacoli architettonici. L'eventuale presenza di ostacoli andrà superata con pendenze del terreno con un massimo del 5%. Deve inoltre essere rispettato l'art.4.4.1 sull'accessibilità al piano terreno di tutti i nuovi edifici
- protezione acustica: nel rispetto dei limiti di emissione del D.P.C.M. 1.03.91 e dei requisiti acustici degli edifici (D.P.C.M.5.12.87), gli involucri edilizi vanno progettati tenendo conto della protezione acustica in relazione alle attività presenti nei corpi di fabbrica
- permeabilità dei suoli: va previsto un sistema di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche attraverso una vasca di accumulo posta nell'area privata e collegata ad un troppo pieno che convogli le acque alla rete stradale acque bianche
- spazi a verde privato: la superficie fondiaria pertinente all'intervento dovrà essere lasciata a verde privato permeabile per almeno il 25% e sarà totalmente priva di pavimentazioni
- le alberature dovranno osservare la seguente distanza minima dal confine: 1,00 mt per gli alberi di alto fusto, e 0,50 mt per le siepi

## **NORME A TUTELA AMBIENTALE E SVILUPPO DEL VERDE**

Parte integrante di ogni singolo progetto edilizio, sarà il progetto della sistemazione degli spazi aperti, delle zone alberate, a prato, a giardino e la definizione dettagliata dei materiali esterni impiegati e delle pavimentazioni.

In ogni lotto dovrà essere prevista la messa a dimora di 1 albero di alto fusto e di un gruppo di arbusti ogni 100 mq di area di proprietà; qualora non sia possibile distribuire, secondo un disegno morfologicamente compatibile, alberi di alto fusto all'interno delle aree di concentrazione dell'edificato, si deve prevedere la piantumazione di alberi nelle adiacenti aree a verde pubblico.

### **STRADE E PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO**

Le superfici esterne pavimentate dovranno uniformarsi ai criteri adottati nella progettazione delle pubbliche opere di urbanizzazione.

Per i parcheggi privati di uso pubblico e la viabilità di accesso, dovrà essere garantita l'uniformità nell'uso dei materiali di finitura, segnatamente: cordoli, pavimentazione con blocchetti di calcestruzzo a due colori onde evidenziare i singoli posti auto, lampioni per illuminazione, così come descritti nel piano particolareggiato.

### **TIPOLOGIE EDIFICI RESIDENZIALI**

Le tipologie di costruzioni ammesse sono:

- case unifamiliari
- case bifamiliari
- villette a schiera
- edificio secondario (rimessa o servizio)

Come indicato dall'Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia Romagna saranno da rispettare le seguenti prescrizioni:

la realizzazione della rete fognaria interna ai singoli lotti dovrà essere conforme a quanto stabilito dal Regolamento Comunale di Fognatura e Depurazione;

Per quanto non previsto dalle presenti Norme, valgono le Norme di Attuazione del PRG '96 e successive varianti.