

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## P.A. VIGENTE

(Stato Approvato con individuazione modifiche)

### Indice

Art. 1 Finalità delle norme.....	2
Art. 2 Elaborati di progetto.....	2
Art. 3 Disciplina degli assetti urbanistici rispetto al R.U. vigente.....	2
Art. 4 Attuazione del Piano Particolareggiato.....	3
Art. 5 Aree ad uso pubblico.....	3
Art. 6 Caratteristiche urbanistiche.....	3
Art. 7 Caratteristiche progettuali.....	4
Art. 8 Caratteristiche costruttive degli edifici.....	5
Art. 9 Caratteristiche delle sistemazioni degli spazi esterni.....	5
Art. 10 Recinzioni.....	6
Art. 11 Smaltimento reflui.....	7
Art. 12 Rapporti con il Regolamento Edilizio e N.T.A. vigenti.....	7
Art. 13 Disposizioni transitorie.....	7

## **Art.1 Finalità delle norme**

Le norme di cui agli articoli seguenti sono finalizzati:

- a) a disciplinare gli assetti urbanistici nel rispetto della vigente legislazione, del PRG e del Regolamento Edilizio del Comune di Tavarnelle Val di Pesa;
- b) a definire i rapporti interspaziali tra le aree pubbliche e quelle private;
- c) ad orientare la progettazione dell'intervento per garantire un migliore livello qualitativo.

## **Art.2 Elaborati di progetto**

- tav. 1 - Relazione tecnico illustrativa
- tav. 2 - Documentazione fotografica
- tav. 3 - Estratto PRGC, Estratto Catastale, Visure, Atto sostitutivo di notorietà
- tav. 4 - Stato attuale: piano quotato
- tav. 5 - Stato di progetto: calcolo standards urbanistici
- tav. 6 - Stato di progetto: planivolumetrico di indirizzo
- tav. 7 - Stato di progetto: sezioni sul terreno (tavole 7a/7b)
- tav. 8 - Stato di progetto: opere di urbanizzazione
- tav. 9 - Norme Tecniche di Attuazione
- tav. 10 - Schema tipologie, calcolo volumi
- tav. 11 - Schema di convenzione
- tav. 12 - Relazione geologica

**Elaborati in variante:**

- tav. 1/I - Relazione tecnica – Estratti
- tav. 2/I – Norme Tecniche di Attuazione:  
Stato approvato con individuazione Artt. Da modificare  
Stato variato;
- tav. 3/I – Stato Approvato e Stato Variato/Sovrapposto  
Planivolumetrico di indirizzo – Viste 3D;
- tav. 4/I – Schema tipologie; Calcolo volumi  
Stato approvato/Stato variato

## **Art.3 Disciplina degli assetti urbanistici rispetto al PRG vigente**

In relazione alle previsioni della Variante PRU Rovai si aggiunge alla Sottozona C7 una porzione di terreno della proprietà confinante da adibire ad accesso temporaneo con lo scopo di garantire un'adeguata sezione stradale al percorso; si annette inoltre alla stessa proprietà porzione della stessa particella contrassegnata con la lettera "D" nell'Allegato 1. Tutte le porzioni di terreno interessate hanno la stessa destinazione di piano.

Il tutto è stato ben evidenziato nella richiesta di parere preventivo all'accesso al lotto (prot. N 13283) del 13 set. 2005, riportato nell'Allegato 1 delle presenti norme.

#### **Art. 4 Attuazione del Piano Particolareggiato**

Il Piano viene attuato mediante interventi di edilizia privata previo il rilascio di distinti Permessi a Costruire relativi alle opere di urbanizzazione e ai singoli lotti "A" e "B", risultanti dallo schema grafico allegato alle presenti norme. Per comprovate necessità costruttive, vista anche la particolare forma degli edifici, il lotto "B" potrà essere ulteriormente suddiviso in fase di progetto esecutivo senza che questo costituisca variante al piano attuativo.

#### **Art.5 Aree ad uso pubblico**

Sono le aree della sottozona interessate dai parcheggi e dal verde pubblico.

I parcheggi relativi all'urbanizzazione primaria saranno realizzati in fregio alla Via delle Fonti con pavimentazione in autobloccanti in cls. posati su strato di sabbione, previa stesura di opportuno strato di materiale inerte, perimetrati da caditoie e cordonati in cls. Saranno completati dalla realizzazione di un marciapiede, anch'esso in autobloccanti in cls., e da un muro di contenimento del terreno rivestito in mattoni facciavista.

L'area destinata a verde pubblico, in parte già piantumata, sarà completata con arredi urbani e nuove essenze tipiche del paesaggio toscano, come ampiamente illustrato nell'articolo specifico delle presenti norme.

Nella realizzazione di tali interventi si dovrà tener conto delle disposizioni della Legge 13/1989 e successive modifiche relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **Art. 6 Caratteristiche urbanistiche**

- a) Edificabilità massima consentita = 2.755 mc a destinazione residenziale di cui 230 mc-~~a~~ con possibilità di destinazione d'uso commerciale e/o direzionale.
- b) Altezza massima consentita = 7,50 ml oltre al piano di cantine, garage seminterrato e sottotetto, misurata dall'estradosso del solaio del piano del garage. Nel caso di coperture a padiglione e/o a capanna l'altezza sarà misurata nel punto di incontro tra la parete verticale dell'edificio ed il prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura. Nelle coperture piane si dovrà considerare l'incontro tra la parete verticale dell'edificio e l'intradosso del solaio di copertura. Non concorrerà alla determinazione delle altezze di gronda la presenza di parapetti in muratura.
- c) Altezza garage/cantine = ml. 2,50. Per il metodo di calcolo del volume si rimanda agli schemi grafici della tavola n 10.
- d) Distanza dai confini del lotto non inferiori a 5 (cinque) metri;
- e) Destinazione d'uso consentite: residenziale, ~~e~~-commerciale, ~~/~~direzionale;
- f) E' ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati che possono estendersi anche oltre la sagoma degli edifici ad uso esclusivo degli alloggi, da destinare ad autorimesse pertinenziali e cantine, tali da consentire adeguati spazi di manovra e sosta, senza che i relativi volumi siano computati, ai fini urbanistici, nella volumetria ammissibile.

- g) Non saranno calcolati ai fini della volumetria utile i volumi tecnici quali vani scala al di sopra delle linee di gronda, canne fumarie e di ventilazione progettati in modo armonico col resto dell'edificio, abbaini necessari per l'accesso al tetto (con larghezza non superiore a 1,60 ml.), verande e tettoie, scannafossi. Nel caso in cui venga utilizzata la tecnica della "parete ventilata", quest'ultima non sarà computata nel calcolo del volume.
- h) In fase di rilascio dei Permessi a Costruire saranno consentite modifiche alle superfici ed ai volumi delle singole unità abitative al fine di differenziarne i tagli, pur nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 8. In conseguenza a ciò saranno consentite modifiche anche alle rampe di accesso ai garage.

### **Art.7 Caratteristiche progettuali del piano attuativo**

Si prevede la creazione di un'area a carattere prettamente residenziale con edifici mono e plurifamiliari, con appartamenti su più livelli o ad unico piano dotati di garage interrati o seminterrati, privati o condominiali, raggiungibili mediante rampe.

Saranno pertanto ammesse le seguenti tipologie edilizie:

1. abitazione monofamiliare isolata;
2. abitazione a schiera (bifamiliare, plurifamiliare);
3. edificio su due piani, oltre al piano garage, con **possibili** funzioni miste: direzionale, ~~commerciale~~, e civile abitazione.

I volumi saranno posizionati sul terreno a quote diverse, nel rispetto dell'andamento morfologico delle curve di livello, fatte salve eventuali prescrizioni di natura geologica e/o strutturale.

Si prevede a tal proposito la realizzazione di un gruppo di abitazioni poste a valle del lotto, dove si collocherà la tipologia bifamiliare (Tavola 6-lettera "a"), l'immobile a destinazione mista residenziale, **commerciale**, -direzionale (Tavola 6-lettera "b") e gli edifici bifamiliari contrassegnati con le lettere "c" e "d". Per quest'ultimi si consente l'accorpamento in un unico immobile, senza dar luogo ad edifici in linea.

L'abitazione unifamiliare (Tavola 6-lettera "e") sarà posta nella parte alta del lotto ed avrà un accesso privato; ogni unità immobiliare sarà dotata di accesso indipendente e di resede esclusivo, variamente configurato in relazione alle esigenze distributive del complesso. Essi saranno soggetti al vincolo *non aedificandi*, ma al loro interno potranno essere previste piscine e/o minipiscine con idromassaggio. Sarà inoltre consentita la realizzazione di spazi di parcheggio coperti da pergolati, preferibilmente in legno, purchè eseguiti con strutture smontabili ed opportunamente schermati da idonee alberature e/o siepi elianti sempreverdi. Per tali motivi i progetti di costruzione dovranno comprendere lo studio delle sistemazioni esterne.

L'orientamento privilegiato delle abitazioni sarà quello secondo l'asse eliotermico, pertanto si dovrà prestare attenzione all'irraggiamento dei principali spazi di vita. Tali prescrizioni non sono da ritenersi vincolanti per il fabbricato a destinazione promiscua, (direzionale/residenziale).

### **Art.8 Caratteristiche costruttive degli edifici**

Per quanto concerne l'aspetto architettonico dei fabbricati si prescrive quanto segue:

- Dovrà essere rispettata la forma curvilinea della parete nord degli edifici.
- Per quanto concerne le finiture dei prospetti curvilinei o comunque privi di oggetto di gronda, si vieta il paramento ad intonaco. Si prescrive pertanto l'uso di rivestimenti scelti dalla D.L. fra laterizi a faccia vista, materiali lapidei, pareti ventilate di qualsiasi tipo e finitura esterna, opportunamente concordate con l'U.T.C. in sede di progetto esecutivo. I canali di gronda, i pluviali e le scossaline dovranno essere in rame.
- L'uso di ampie specchiature vetrate nei prospetti esposti a sud al fine di sfruttare i benefici dell'irraggiamento solare, opportunamente schermate da brise-soleil o tettoie. I vetri dovranno essere del tipo vetro-camera e montati su telaio ~~metallice~~ opportunamente verniciato. Le tonalità cromatiche dovranno essere studiate in relazione alle restanti finiture e saranno stabilite in sede di rilascio dei Permessi a Costruire.
- Coperture con alternanza fra terrazze-solarium e falde inclinate sulla tipologia a schiera.
- Terrazze e balconi realizzati a sbalzo o in eventuali arretramenti dei prospetti, pavimentati possibilmente con listelli di legno per esterni.
- Parapetti delle terrazze a sbalzo realizzati con ringhiere metalliche verniciate.
- L'utilizzo di depositi interrati per la raccolta delle acque piovane.
- L'installazione di pannelli solari termici.

Si consiglia inoltre l'uso di pannelli solari fotovoltaici e di tutte quelle tecnologie atte al contenimento dei consumi energetici.

Eventuali modifiche nell'uso dei materiali sopradescritti potranno essere consentite, se ritenute coerenti con le caratteristiche del progetto esecutivo, da parte del competente organo comunale.

### **Art.9 Caratteristiche delle sistemazioni degli spazi esterni**

Le parti pavimentate relative alle sistemazioni esterne dovranno essere realizzate seguendo un criterio di omogeneità che ben si sposi con la filosofia del progetto.

L'illuminazione esterna degli spazi privati condominiali dovrà essere realizzata in modo da consentire una adeguata illuminazione notturna, senza creare inquinamento luminoso.

In fase di progettazione esecutiva dovranno essere definite nel dettaglio le caratteristiche delle sistemazioni a verde ispirandosi ai seguenti criteri:

- a) La composizione botanica dovrà generalmente richiedere scarsa manutenzione (annaffiatura, potatura, ecc.) e resistenza contro le malattie ed i parassiti. Vengono consigliate pertanto specie spontanee selvatiche come le più adatte all'impiego specifico.
  - b) Le essenze spontanee e comunque quelle tipiche del paesaggio collinare della zona oggetto dell'intervento, sono quelle che assicurano la maggiore resistenza, la minore manutenzione e il migliore inserimento e adattamento al contesto ambientale.
  - c) Per le siepi perimetrali si potranno utilizzare specie arbustive a foglia caduca e sempreverdi, scelti in modo che non necessitano di frequente potatura per essere mantenuti ad altezza limitata. Sarebbe opportuno alternare e comporre tra loro più specie in modo da assicurare varietà di colore tra i fiori ed il fogliame e con un avvicendamento dei periodi di fioritura, presenza di macchie verdi e fiori anche durante il periodo invernale (es. lavanda i cui fiori seccati permangono sui rami durante l'inverno). Un elenco di specie arbustive consigliabili, che rispondono alle caratteristiche citate, comprende: cisto, lavanda, ginestra, ramerino, erica (erica arborea), corbezzolo (*arbutus chiedo*), lentisco (*pistascia lentiscus*), lillirea (*phillirea variabilis*), terebinto (*pistascia terebinthus*).
  - d) I filari di alberi in prossimità delle abitazioni saranno opportunamente spazati e dovranno in ogni caso essere composti da specie a foglie caduca, di altezza limitata, con apparato radicale non infestante. Saranno predilette le essenze autoctone recuperando, dove possibile, gli olivi esistenti. Laddove si renda necessaria un'integrazione, si possono citare a titolo esemplificativo: Albero di Giuda (*cercis siliquarum*), acero minore (*acer monspellanum*), carpino bianco (*carpinus betus*), susino (*prunus pyssardi*), ciliegio carino (*prunus mahale*), gelso.
  - e) Le alberature disposte lungo il perimetro dovranno essere integrate da arbusti a foglia persistente che assicurino una presenza costante di verde.
- I filari degli alberi da disporre nelle aree a verde e lungo la viabilità potranno comprendere assenze sempreverdi e piante di alto o medio fusto. Oltre alle specie elencate nel paragrafo precedente vengono indicati: pino (*pinus piea*), cipresso (*cipressus semprevirens*), leccio (*quercus ilex*), olmo campestre (*ulmus acer campestre* e *acer negrundo variegatum*), alloro (*laurus nobilis*).

## **Art.10 Recinzioni**

Lungo i confini con le aree pubbliche dovranno essere realizzate delle recinzioni che in fase di progettazione esecutiva saranno definite nel dettaglio tenendo comunque presente la filosofia generale del progetto.

### **Art.11 Smaltimento reflui**

I reflui saranno smaltiti attraverso la realizzazione di opportuni manufatti fognarii concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale e che avranno come ricettore finale il collettore fognario comunale.

### **Art.12 Rapporti con il Regolamento edilizio e N.T.A. vigenti**

Le parti delle norme del presente Piano Attuativo prevalgono, se in contrasto, su quelle del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

### **Art.13 Disposizioni transitorie**

Nel momento in cui le aree pubbliche previste nella Variante PRU-Rovai e confinanti con la proprietà interessata dall'intervento saranno cedute alla Pubblica Amministrazione, sarà autorizzata qualsiasi variazione inerente e conseguente l'accesso alla Sottozona senza che ciò costituisca variante al Piano Attuativo.

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## P.A. IN VARIANTE

(Stato Variato)

### Indice

Art. 1 Finalità delle norme.....	2
Art. 2 Elaborati di progetto.....	2
Art. 3 Disciplina degli assetti urbanistici rispetto al R.U. vigente.....	2
Art. 4 Attuazione del Piano Particolareggiato.....	3
Art. 5 Aree ad uso pubblico.....	3
Art. 6 Caratteristiche urbanistiche.....	3
Art. 7 Caratteristiche progettuali.....	4
Art. 8 Caratteristiche costruttive degli edifici.....	5
Art. 9 Caratteristiche delle sistemazioni degli spazi esterni.....	5
Art. 10 Recinzioni.....	6
Art. 11 Smaltimento reflui.....	7
Art. 12 Rapporti con il Regolamento Edilizio e N.T.A. vigenti.....	7
Art. 13 Disposizioni transitorie.....	7



## **Art.1 Finalità delle norme**

Le norme di cui agli articoli seguenti sono finalizzati:

- d) a disciplinare gli assetti urbanistici nel rispetto della vigente legislazione, del PRG e del Regolamento Edilizio del Comune di Tavarnelle Val di Pesa;
- e) a definire i rapporti interspaziali tra le aree pubbliche e quelle private;
- f) ad orientare la progettazione dell'intervento per garantire un migliore livello qualitativo.

## **Art.2 Elaborati di progetto**

- tav. 1 - Relazione tecnico illustrativa
- tav. 2 - Documentazione fotografica
- tav. 3 - Estratto PRGC, Estratto Catastale, Visure, Atto sostitutivo di notorietà
- tav. 4 - Stato attuale: piano quotato
- tav. 5 - Stato di progetto: calcolo standards urbanistici
- tav. 6 - Stato di progetto: planivolumetrico di indirizzo
- tav. 7 - Stato di progetto: sezioni sul terreno (tavole 7a/7b)
- tav. 8 - Stato di progetto: opere di urbanizzazione
- tav. 9 - Norme Tecniche di Attuazione
- tav. 10 - Schema tipologie, calcolo volumi
- tav. 11 - Schema di convenzione
- tav. 12 - Relazione geologica

Elaborati in variante:

- tav. 1/I - Relazione tecnica – Estratti
- tav. 2/I – Norme Tecniche di Attuazione:  
Stato approvato con individuazione Artt. Da modificare  
Stato variato;
- tav. 3/I – Stato Approvato e Stato Variato/Sovrapposto  
Planivolumetrico di indirizzo – Viste 3D;
- tav. 4/I – Schema tipologie; Calcolo volumi  
Stato approvato/Stato variato

## **Art.3 Disciplina degli assetti urbanistici rispetto al PRG vigente**

In relazione alle previsioni della Variante PRU Rovai si aggiunge alla Sottozona C7 una porzione di terreno della proprietà confinante da adibire ad accesso temporaneo con lo scopo di garantire un'adeguata sezione stradale al percorso; si annette inoltre alla stessa proprietà porzione della stessa particella contrassegnata con la lettera "D" nell'Allegato 1. Tutte le porzioni di terreno interessate hanno la stessa destinazione di piano.

Il tutto è stato ben evidenziato nella richiesta di parere preventivo all'accesso al lotto (prot. N 13283) del 13 set. 2005, riportato nell'Allegato 1 delle presenti norme.

#### **Art. 4 Attuazione del Piano Particolareggiato**

Il Piano viene attuato mediante interventi di edilizia privata previo il rilascio di distinti Permessi a Costruire relativi alle opere di urbanizzazione e ai singoli lotti "A" e "B", risultanti dallo schema grafico allegato alle presenti norme. Per comprovate necessità costruttive, vista anche la particolare forma degli edifici, il lotto "B" potrà essere ulteriormente suddiviso in fase di progetto esecutivo senza che questo costituisca variante al piano attuativo.

#### **Art.5 Aree ad uso pubblico**

Sono le aree della sottozona interessate dai parcheggi e dal verde pubblico.

I parcheggi relativi all'urbanizzazione primaria saranno realizzati in fregio alla Via delle Fonti con pavimentazione in autobloccanti in cls. posati su strato di sabbione, previa stesura di opportuno strato di materiale inerte, perimetrati da caditoie e cordonati in cls. Saranno completati dalla realizzazione di un marciapiede, anch'esso in autobloccanti in cls., e da un muro di contenimento del terreno rivestito in mattoni facciavista.

L'area destinata a verde pubblico, in parte già piantumata, sarà completata con arredi urbani e nuove essenze tipiche del paesaggio toscano, come ampiamente illustrato nell'articolo specifico delle presenti norme.

Nella realizzazione di tali interventi si dovrà tener conto delle disposizioni della Legge 13/1989 e successive modifiche relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **Art. 6 Caratteristiche urbanistiche**

- i) Edificabilità massima consentita = 2.755 mc. a destinazione residenziale di cui 230 mc. con possibilità di destinazione d'uso commerciale e/o direzionale.
- j) Altezza massima consentita = 7,50 ml oltre al piano di cantine, garage seminterrato e sottotetto, misurata dall'estradosso del solaio del piano del garage. Nel caso di coperture a padiglione e/o a capanna l'altezza sarà misurata nel punto di incontro tra la parete verticale dell'edificio ed il prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura. Nelle coperture piane si dovrà considerare l'incontro tra la parete verticale dell'edificio e l'intradosso del solaio di copertura. Non concorrerà alla determinazione delle altezze di gronda la presenza di parapetti in muratura.
- k) Altezza garage/cantine = ml. 2,50. Per il metodo di calcolo del volume si rimanda agli schemi grafici della tavola n 10.
- l) Distanza dai confini del lotto non inferiori a 5 (cinque) metri;
- m) Destinazioni d'uso consentite: residenziale, commerciale, direzionale;
- n) E' ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati che possono estendersi anche oltre la sagoma degli edifici ad uso esclusivo degli alloggi, da destinare ad autorimesse pertinenziali e cantine, tali da consentire adeguati spazi di manovra e sosta, senza che i relativi volumi siano computati, ai fini urbanistici, nella volumetria ammissibile.

- o) Non saranno calcolati ai fini della volumetria utile i volumi tecnici quali vani scala al di sopra delle linee di gronda, canne fumarie e di ventilazione progettati in modo armonico col resto dell'edificio, abbaini necessari per l'accesso al tetto (con larghezza non superiore a 1,60 ml.), verande e tettoie, scannafossi. Nel caso in cui venga utilizzata la tecnica della "parete ventilata", quest'ultima non sarà computata nel calcolo del volume.
- p) In fase di rilascio dei Permessi a Costruire saranno consentite modifiche alle superfici ed ai volumi delle singole unità abitative al fine di differenziarne i tagli, pur nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 8. In conseguenza a ciò saranno consentite modifiche anche alle rampe di accesso ai garage.

### **Art.7 Caratteristiche progettuali del piano attuativo**

Si prevede la creazione di un'area a carattere residenziale con edifici mono e plurifamiliari, con appartamenti su più livelli o ad unico piano dotati di garage interrati o seminterrati, privati o condominiali, raggiungibili mediante rampe.

Saranno pertanto ammesse le seguenti tipologie edilizie:

1. abitazione monofamiliare isolata;
2. abitazione a schiera (bifamiliare, plurifamiliare);
3. edifici su due piani, oltre al piano garage, con possibili funzioni miste: direzionale, commerciale, civile abitazione.

I volumi saranno posizionati sul terreno a quote diverse, nel rispetto dell'andamento morfologico delle curve di livello, fatte salve eventuali prescrizioni di natura geologica e/o strutturale.

Si prevede a tal proposito la realizzazione di un gruppo di abitazioni poste a valle del lotto, dove si collocherà la tipologia bifamiliare (Tavola 6-lettera "a"), l'immobile a destinazione mista residenziale, commerciale, direzionale (Tavola 6-lettera "b") e gli edifici bifamiliari contrassegnati con le lettere "c" e "d". Per quest'ultimi si consente l'accorpamento in un unico immobile, senza dar luogo ad edifici in linea.

L'abitazione unifamiliare (Tavola 6-lettera "e") sarà posta nella parte alta del lotto ed avrà un accesso privato; ogni unità immobiliare sarà dotata di accesso indipendente e di resede esclusivo, variamente configurato in relazione alle esigenze distributive del complesso. Essi saranno soggetti al vincolo *non aedificandi*, ma al loro interno potranno essere previste piscine e/o minipiscine con idromassaggio. Sarà inoltre consentita la realizzazione di spazi di parcheggio coperti da pergolati, preferibilmente in legno, purchè eseguiti con strutture smontabili ed opportunamente schermati da idonee alberature e/o siepi elianti sempreverdi. Per tali motivi i progetti di costruzione dovranno comprendere lo studio delle sistemazioni esterne.

L'orientamento privilegiato delle abitazioni sarà quello secondo l'asse elioterminale, pertanto si dovrà prestare attenzione all'irraggiamento dei principali spazi di vita.

Tali prescrizioni non sono da ritenersi vincolanti per il fabbricato a destinazione promiscua (direzionale/residenziale).

## **Art.8 Caratteristiche costruttive degli edifici**

Per quanto concerne l'aspetto architettonico dei fabbricati si prescrive quanto segue:

- Dovrà essere rispettata la forma curvilinea della parete nord degli edifici.
- Per quanto concerne le finiture dei prospetti curvilinei o comunque privi di aggetto di gronda, si vieta il paramento ad intonaco. Si prescrive pertanto l'uso di rivestimenti scelti dalla D.L. fra laterizi a faccia vista, materiali lapidei, pareti ventilate di qualsiasi tipo e finitura esterna, opportunamente concordate con l'U.T.C. in sede di progetto esecutivo. I canali di gronda, i pluviali e le scossaline dovranno essere in rame.
- L'uso di ampie specchiature vetrate nei prospetti esposti a sud al fine di sfruttare i benefici dell'irraggiamento solare, opportunamente schermate da brise-soleil o tettoie. I vetri dovranno essere del tipo vetro-camera e montati su telaio opportunamente verniciato. Le tonalità cromatiche dovranno essere studiate in relazione alle restanti finiture e saranno stabilite in sede di rilascio dei Permessi a Costruire.
- Coperture con alternanza fra terrazze-solarium e falde inclinate sulla tipologia a schiera.
- Terrazze e balconi realizzati a sbalzo o in eventuali arretramenti dei prospetti, pavimentati possibilmente con listelli di legno per esterni.
- Parapetti delle terrazze a sbalzo realizzati con ringhiere metalliche verniciate.
- L'utilizzo di depositi interrati per la raccolta delle acque piovane.
- L'installazione di pannelli solari termici.

Si consiglia inoltre l'uso di pannelli solari fotovoltaici e di tutte quelle tecnologie atte al contenimento dei consumi energetici.

Eventuali modifiche nell'uso dei materiali sopradescritti potranno essere consentite, se ritenute coerenti con le caratteristiche del progetto esecutivo, da parte del competente organo comunale.

## **Art.9 Caratteristiche delle sistemazioni degli spazi esterni**

Le parti pavimentate relative alle sistemazioni esterne dovranno essere realizzate seguendo un criterio di omogeneità che ben si sposi con la filosofia del progetto.

L'illuminazione esterna degli spazi privati condominiali dovrà essere realizzata in modo da consentire una adeguata illuminazione notturna, senza creare inquinamento luminoso.

In fase di progettazione esecutiva dovranno essere definite nel dettaglio le caratteristiche delle sistemazioni a verde ispirandosi ai seguenti criteri:

- f) La composizione botanica dovrà generalmente richiedere scarsa manutenzione (annaffiatura, potatura, ecc.) e resistenza contro le malattie ed i parassiti. Vengono consigliate pertanto specie spontanee selvatiche come le più adatte all'impiego specifico.
- g) Le essenze spontanee e comunque quelle tipiche del paesaggio collinare della zona oggetto dell'intervento, sono quelle che assicurano la maggiore resistenza, la minore manutenzione e il migliore inserimento e adattamento al contesto ambientale.
- h) Per le siepi perimetrali si potranno utilizzare specie arbustive a foglia caduca e sempreverdi, scelti in modo che non necessitano di frequente potatura per essere mantenuti ad altezza limitata. Sarebbe opportuno alternare e comporre tra loro più specie in modo da assicurare varietà di colore tra i fiori ed il fogliame e con un avvicendamento dei periodi di fioritura, presenza di macchie verdi e fiori anche durante il periodo invernale (es. lavanda i cui fiori seccati permangono sui rami durante l'inverno). Un elenco di specie arbustive consigliabili, che rispondono alle caratteristiche citate, comprende: cisto, lavanda, ginestra, ramerino, erica (erica arborea), corbezzolo (arbutus unio), lentisco (pistacia lentiscus), lillirea (phillyrea angustifolia), terebinto (pistacia terebinthus).
- i) I filari di alberi in prossimità delle abitazioni saranno opportunamente spazati e dovranno in ogni caso essere composti da specie a foglie caduca, di altezza limitata, con apparato radicale non infestante. Saranno predilette le essenze autoctone recuperando, dove possibile, gli olivi esistenti. Laddove si renda necessaria un'integrazione, si possono citare a titolo esemplificativo: Albero di Giuda (cercis siliquarum), acero minore (acer monspellanum), carpino bianco (carpinus betus), susino (prunus pissardi), ciliegio carino (prunus mahale), gelso.
- j) Le alberature disposte lungo il perimetro dovranno essere integrate da arbusti a foglia persistente che assicurino una presenza costante di verde.
  - I filari degli alberi da disporre nelle aree a verde e lungo la viabilità potranno comprendere assenze sempreverdi e piante di alto o medio fusto. Oltre alle specie elencate nel paragrafo precedente vengono indicati: pino (pinus peuce), cipresso (cupressus sempervirens), leccio (quercus ilex), olmo campestre (ulmus acer campestre e acer negundo variegatum), alloro (laurus nobilis).

## **Art.10 Recinzioni**

Lungo i confini con le aree pubbliche dovranno essere realizzate delle recinzioni che in fase di progettazione esecutiva saranno definite nel dettaglio tenendo comunque presente la filosofia generale del progetto.

### **Art.11 Smaltimento reflui**

I reflui saranno smaltiti attraverso la realizzazione di opportuni manufatti fognarii concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale e che avranno come ricettore finale il collettore fognario comunale.

### **Art.12 Rapporti con il Regolamento edilizio e N.T.A. vigenti**

Le parti delle norme del presente Piano Attuativo prevalgono, se in contrasto, su quelle del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

### **Art.13 Disposizioni transitorie**

Nel momento in cui le aree pubbliche previste nella Variante PRU-Rovai e confinanti con la proprietà interessata dall'intervento saranno cedute alla Pubblica Amministrazione, sarà autorizzata qualsiasi variazione inerente e conseguente l'accesso alla Sottozona senza che ciò costituisca variante al Piano Attuativo.