

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Comune di Casole D'Elsa

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "LA VIGNA"

Art. 148 NTA (Variante R.U. approvata)

Area UMI S.D. 4G

"Nuova edificazione residenziale
nella parte Sud di Pievescola"



Il Tecnico



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Comune di Casole D'Elsa

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "LA VIGNA"

Art. 148 NTA (Variante R.U. approvata)

Area UMI S.D. 4G

"Nuova edificazione residenziale
nella parte Sud di Pievescola"

Sommario

PARTE PRIMA	2
Art. 1.1 Contenuti e scopi del Piano	2
Art. 1.2 Procedure e modalità per gli interventi	2
Art. 1.3 Gli edifici.....	3
Art. 1.4 Superficie Territoriale (St)	3
Art. 1.5 Superficie Fondiaria (Sf)	3
Art. 1.6 Superficie Coperta (Sc).....	3
Art. 1.7 Superficie Netta (Sn).....	3
Art. 1.8 Superficie Accessoria (Sa).....	4
Art. 1.9 Superficie permeabile di pertinenza.....	4
Art. 1.10 Indice di edificabilità territoriale ($E_f=Sn/St$) e fondiaria ($E_f=Sn/Sf$)	4
Art. 1.11 Numero dei piani.....	4
Art. 1.12 Altezza interpiano	4
Art. 1.13 Volume (V)	4
Art. 1.14 Larghezza dei fronti (L)	5
Art. 1.15 Distanze	5
Art. 1.16 Approfondimenti sismici	5
PARTE SECONDA	5
Art. 2.0 Norme Guida.....	5
Art. 2.1 Coperture	5
Art. 2.2 Superfici di facciata.....	6

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE PRIMA

Art. 1.1 Contenuti e scopi del Piano

Trattasi di un intervento di nuova edificazione ad uso residenziale prevista dal vigente P.R.G. nella zona SUD – OVEST della frazione di Pievescola, corrispondente alla UMI S.D. 4G articolo 148 del Regolamento Urbanistico.

Superficie territoriale Mq 22.931,00		
	Previsioni SD4G	Di Progetto
Nuova edificazione (Sn)	Mq 2.400,00	Mq 2.400,00
Ristrutturazione edilizia		Mq 96,00
Parcheggi (Ms)	Mq 455,00	Mq 1.626,00 di cui Mq 178,75 afferenti area ex AT3
Verde Pubblico (Vg)	Mq 6.307,00	Mq 9.872,00
Realizzazione tratto di strada	Mq 1083,00	Mq 1083,00

Il nuovo insediamento residenziale andrà a determinare la parte SUD – OVEST del centro abitato di Pievescola; saranno realizzate tipologie a bassa densità valorizzate sia dalla morfologia del luogo che dalla posizione panoramica.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale (St) mq 22.931,00
Superficie Fondiaria (Sf) mq 10.322,00
Superficie Netta (Sn) mq 2.400,00
Superficie Accessoria (Sa) mq 480,00
Superficie permeabile di pertinenza > 40% (Rapporto di impermeabilizzazione < 40%)
Indice di Edificabilità territoriale ($E_t = S_n/S_t$) = 0,08
Indice di Edificabilità fondiaria ($E_f = S_n/S_f$) = 0,23
Numero di piani massimo = 2
Altezza massima degli edifici = 7 ml
Rapporto di copertura < 20%

L'espansione residenziale sarà dotata di spazi pubblici e collettivi sistemati a verde. Complessivamente potranno essere realizzati fino a 34 appartamenti con tagli differenziati a partire da una superficie utile minima di 45,00 mq, in edifici unifamiliari, bifamiliari e trifamiliari.

Art. 1.2 Procedure e modalità per gli interventi

La realizzazione degli interventi avverrà previo rilascio di Permessi di costruire relativi ad uno o più lotti.

Contestualmente alla prima richiesta dovranno essere presentati i seguenti elaborati:

1. Progetti di massima delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione primaria;
2. Progetto dettagliato del suolo secondo quanto indicato dall'Art. 3 delle presenti norme; la definizione compositiva di quest'ultima dovrà seguire quanto sinteticamente rappresentato negli schemi allegati (UMI S.D. 4G Art. 148 del R.U.: definizione compositiva in scala 1:500) per quanto concerne la disposizione delle aree edificabili, la suddivisione in lotti, la sequenza dei diversi spazi aperti e per la posizione dei percorsi.

Elaborati specifici da presentare a corredo della richiesta per il rilascio dei Permessi di costruire:

1. Rilievo del terreno con descrizione delle piante presenti (specie e stato di conservazione);

2. Profili altimetrici trasversali e longitudinali in scala non inferiore a 1/200 degli spazi aperti di pertinenza degli edifici e degli spazi aperti collettivi.

Art. 1.3 Gli edifici

Sono stati individuati N° 12 Lotti di nuova edificazione, ed un fabbricato da ristrutturare, il tutto suddiviso come sotto indicato:

Millesimi	Lotto	Superficie Lotto (Metri q.)	Superficie Netta Edificabile	Numero Appartam.	Superficie Accessoria Edificabile $\leq 20\%$ di Sn	Rapporto di impermeabiliz. < 40%	Rc < 20%
104	1	1080	220	da 1 a 3	44	< 432	216
108	2	1110	235	da 1 a 3	47	< 444	222
84	3	855	192	da 1 a 3	38	< 342	171
84	4	850	191	da 1 a 3	38	< 340	170
89	5	890	210	da 1 a 3	40	< 356	178
87	6	86	200	da 1 a 3	42	< 354	177
91	7	929	247	da 1 a 3	49	< 371	185
91	8	929	246	da 1 a 3	49	< 371	185
90	9	928	246	da 1 a 3	49	< 371	185
107	10	1140	288	da 1 a 3	57	< 456	228
46	11	340	125	da 1 a 3	25	< 136	68
19	12	385.	96	1	19	Ristrut	Ristrut
1000		10.322	2496	34	480		

L'area interessata dall'edificazione sarà dotata di una nuova strada di servizio, a fondo cieco, ai margini della quale saranno posizionati i parcheggi di uso pubblico.

Le nuove abitazioni saranno edifici di massimo due piani unifamiliari, bifamiliari o trifamiliari.

Gli edifici dovranno essere posti all'interno dei lotti mantenendo una distanza dagli altri edifici di mt 10, la distanza dal limite di proprietà può essere inferiore a mt 5 a condizione che sia soddisfatta la distanza minima tra gli edifici sopra citata.

E' consentito accorpere due edifici costruendo in aderenza, nel rispetto dei limiti volumetrici.

E' consentito accorpere le volumetrie di due lotti o trasferire la volumetria non utilizzata liberamente da un lotto all'altro, purchè non si alterino le disposizioni generali di seguito esposte.

Art. 1.4 Superficie Territoriale (St)

(St) - La superficie territoriale misura la superficie, espressa in metri quadrati, di un'area comprensiva delle aree destinate all'edificazione e di quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 1.5 Superficie Fondiaria (Sf)

(Sf) - La superficie fondiaria misura la superficie, espressa in metri quadrati, destinata all'edificazione, con esclusione di quella per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 1.6 Superficie Coperta (Sc)

(Sc) - Misura in metri quadrati la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi, le parti porticate ed aggettanti, le logge, con esclusione di pensiline e balconi.

Art. 1.7 Superficie Netta (Sn)

(Sn) - La superficie netta è la somma espressa in metri quadrati di tutte le superfici che fanno parte dell'edificio, con l'esclusione: dei muri perimetrali; cavedi; chiostrine; vani-scala; vani-ascensori; ballatoi

condominiali; balconi; terrazzi; logge; coperture piane praticabili; portici e gallerie; sottotetti non abitabili (nel caso esista una porzione di sottotetto con altezza media pari o superiore a ml. 2,70 e superficie pari o superiore a mq. 9 si computa come S_n e la restante parte come S_a); cantine ed autorimesse ed in genere tutti i locali interrati.

Le eventuali scale esterne, purché con sottoscala non accessibile, non vengono computate.

Art. 1.8 Superficie Accessoria (S_a)

(S_a) – La superficie accessoria è la somma espressa in metri quadrati di tutte le superfici relative a cavedi; chiostrine; vani-scala; vani-ascensori; ballatoi condominiali; balconi e terrazzi (ad esclusione delle coperture piane praticabili); logge; portici e gallerie; sottotetti non abitabili; cantine; autorimesse fuori terra (per la parte eccedente la quantità minima di parcheggi previsti dalle norme vigenti e dalle presenti norme); locali interrati esterni alla proiezione del perimetro dell'edificio stesso. Le eventuali scale esterne, purché con sottoscala non accessibile, gli spazi di manovra e di accesso e le rampe coperte di autorimesse interrate realizzate ai sensi della L. 122/89 non vengono computate.

Art. 1.9 Superficie permeabile di pertinenza

La superficie permeabile di pertinenza di un edificio è quella non pavimentata e quella non impegnata da costruzioni, fuori e dentro terra, che comunque consenta l'assorbimento di parte delle acque meteoriche.

Art. 1.10 Indice di edificabilità territoriale ($E_f=S_n/St$) e fondiaria ($E_f=S_n/S_f$)

Indice di edificabilità territoriale ($E_f=S_n/St$) misura in mq/mq, la superficie netta edificabile per ogni mq. Di superficie territoriale.

L'indice di edificabilità fondiaria ($E_f=S_n/S_f$) misura in mq/mq, la superficie netta edificabile per ogni mq. Di superficie fondiaria.

Art. 1.11 Numero dei piani

1. L'altezza dell'edificio è indicata come numero di piani (n.) fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile e purché la quota del piano di calpestio del piano terra non sia superiore di ml. 1,50 sopra il livello del caposaldo.

2. L'altezza limite dell'edificio, espressa in ml. è fornita dal prodotto del numero di piani prescritto, per l'altezza dell'interpiano specificata dal successivo art. 1.12.

3. Entro questa altezza i differenti piani potranno avere altezze differenti. Nel caso di terreni in pendenza o con quote differenti, il numero di piani si intende relativo al fronte a valle.

Art. 1.12 Altezza interpiano

1. L'altezza dell'interpiano misura in ml. la distanza tra le quote di calpestio dei piani di un edificio. L'altezza dell'interpiano tipo è stimata, ai fini del calcolo dell'altezza massima dell'edificio, pari a 3,50 ml. e pari a 4,50 ml. per il piano terra.

Art. 1.13 Volume (V)

V - Misura il prodotto $S_c \times H$ al netto dei cavedi, cornicioni, pensiline e balconi aperti.

Sono altresì esclusi dal computo del volume i portici e le gallerie di uso pubblico. Qualora l'edificio sia formato da più corpi di fabbrica, V misura la somma dei singoli volumi calcolati come sopra.

- Il volume degli edifici di nuova costruzione è calcolato come quello del solido geometrico decurtato delle parti aperte o parzialmente coperte, come logge, balconi porticati, comprendendo sia la parte fuori terra che la parte interrata. Resta precisato come debba intendersi volume di edificio di nuova costruzione anche quello relativo ad eventuali ampliamenti, sopraelevazioni, o comunque realizzazione di nuovi volumi interrati sottostanti gli edifici esistenti.

Art. 1.14 Larghezza dei fronti (L)

L - Misura in metri lineari la distanza tra gli interassi dei muri perimetrali, esclusi eventuali corpi aggettanti.

Art. 1.15 Distanze

– Le distanze tra i fabbricati, tra questi ed i confini dei lotti, tra questi e la strada si misurano sulla sagoma dell'edificio individuata ai fini del calcolo della superficie coperta.

- La distanza tra le pareti finestrate dovrà essere pari o superiore a mt 10.

- La distanza dai confini potrà anche essere inferiore a mt 5 purchè sia verificata la condizione del precedente punto.

- E' consentito realizzare fabbricati in aderenza, accorpando due lotti, nel rispetto dei limiti volumetrici.

Art. 1.16 Approfondimenti sismici

L'area presenta pericolosità sismica elevata (S3) per alto contrasto d'impedenza atteso tra copertura e substrato rigido.

In fase esecutiva dovranno essere svolti approfondimenti di natura sismica ai fini della definizione del reale contesto coperture/substrato rigido mediante una stesa sismica di adeguata lunghezza e/o mediante indagini tromometriche. Nel caso in cui risulti la presenza di un substrato rigido entro alcune decine di metri dal p.c., dovranno essere eseguite analisi di risposta sismica locale, possibilmente mediante prove sismiche in foro tipo down – hole, utilizzando il dato più cautelativo tra quelle che si evincerà dalle suddette analisi e le categorie di sottosuolo di cui alle NTC 2008.

PARTE SECONDA

Art. 2.0 Norme Guida

La presente normativa stabilisce i metodi costruttivi e di finitura dei nuovi edifici. E' suddivisa per parti omogenee ma tutti gli elementi che andranno a comporre i fabbricati dovranno essere considerati contestualmente.

Le parti omogenee sono così 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. 2.1 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 l'impiego esclusivo di tegole in laterizio quali tegole piane e coppi alla toscana. Le coperture dovranno essere a falde inclinate a capanna e con la possibilità di realizzare una minima parte a padiglione. E' altresì obbligatorio, in caso di effettiva necessità di realizzare sfiati nel sottotetto, l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate. Pertanto è categoricamente vietato l'impiego di tubicini per lo più di materiale plastico e variamente sagomati, che fuori escono dal manto di copertura. Eventuali strati di impermeabilizzazione dovranno essere nascosti alla vista con opportuni e documentati accorgimenti, con particolare riguardo alle linee di gronda ed ai profili delle falde.

Nel modo più assoluto è vietato l'utilizzo di tegole piane dette olandesi e di tegole portoghesi. E' da escludersi in modo categorico, l'impiego di tegole riproducenti le forme della tradizione, ma realizzate in materiale diverso dal laterizio come cemento o lamiera.

b) Comignoli, canne fumarie e torrini esalatori

Per la costruzione dei comignoli, è di norma, obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali, che si sintetizzano in forme turrette, con coperture in cotto ad una o due falde. Sono da escludersi comignoli e canne fumarie in materiali diversi dal laterizio intonacato. Sono pertanto da escludersi comignoli seriali in cemento prefabbricato di qualsiasi natura e forma. I torrini esalatori devono riproporre, di norma, le forme ed i materiali dei comignoli tradizionali, è pertanto categoricamente vietato l'impiego di torrini in cemento – amianto od in materiale plastico o comunque non consono alla tradizione come ad esempio i torrini a forma di H in metallo. E' consigliabile il raggruppamento di più torrini esalatori che in ogni caso devono essere contenuti da un comignolo conforme alla tradizione. E' infine, di norma, vietato costruire canne da fumo applicate alle pareti e visibili dallo spazio pubblico.

c) Abbaini e lucernari

Non sono ammessi gli abbaini ma sarà possibile realizzare dei lucernari sulle falde. Il posizionamento dei lucernari giacenti sul piano di falda della copertura dovranno avere dimensioni contenute.

d) Antenne televisive

Le antenne televisive sia analogiche che paraboliche, di norma, in numero non superiore ad un' unità edilizia, devono essere collegate esclusivamente sulla copertura degli edifici. Sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi e terrazzi non di copertura, e sulle facciate degli edifici.

e) Aggetti, canali di gronda e pluviali

Gli aggetti di gronda potranno essere in getto di cemento armato, in legno e cotto; comunque non potranno essere realizzati in mensolotti in calcestruzzo armato e laterizio.

I canali di gronda e le calate dei canali di gronda dovranno essere realizzati in rame. E' da escludersi assolutamente l'uso del materiale plastico, dell'acciaio e del materiale zincato. I canali ed i pluviali dovranno avere uno sviluppo circolare, escludendo pertanto lo sviluppo rettangolare o quadrato, e si dovranno riproporre secondo i moduli della tradizione, rosoni, gocciolatoi, sifoni, antefisse decorative e cicogne. 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 dunque essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali e comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi.

f) Pannelli solari e fotovoltaici, pompe di calore per riscaldamento – refrigerazione

Gli impianti tecnologici come pannelli solari e fotovoltaici dovranno essere posizionati sulle falde inclinate della copertura, previsti integrati architettonicamente sui tetti degli edifici e non riflettenti in parte convenientemente defilate, in modo che l'installazione non alteri le prospettive visibili più significative. Le pompe di calore degli impianti di condizionamento non possono essere collocati sulle falde ma mascherati nella parte bassa degli edifici o su eventuali terrazzini.

Art. 2.2 Superfici di facciata

a) Intonaci

Di norma l'intonaco dovrà essere steso in tre successivi strati, secondo le modalità e la composizione tradizionale: in sintesi si individuano nell'uso di una malta che impieghi come aggregati sabbia e/o polvere di marmo e come leganti calce idraulica naturale e grassello di calce, nei primi tre strati e solo grassello di calce negli strati più esterni. Di norma non è consentito che il supporto intonacato rimanga a vista.

b) Rivestimenti di facciata

Le facciate degli edifici potranno essere realizzate con un tipo di finitura superficiale:

- intonaco,
- è escluso l'uso della pietra a faccia vista per le finiture esterne.

c) Coloriture e tinteggiature

Di norma non è consentito che il supporto intonacato rimanga a vista, senza cioè essere dipinto. E' altresì sconsigliato l'uso di intonaci che utilizzano coloranti in pasta, con l'eccezione dell'intonaco che prevede l'impiego di aggregati di vario colore, ma non coloranti. Gli intonaci dovranno essere dipinti nei colori che la normativa vigente consente.

d) Loggiati e terrazzi

Loggiati e terrazze dovranno essere utilizzati per movimentare le facciate sempre che il progetto compositivo dell'intero edificio le prevede. Terrazze e porticati non costituiscono distanza fra i fabbricati.

Le terrazze dovranno avere una pavimentazione in cotto o in pietra naturale delimitata da ringhiera di disegno lineare, come quella della recinzione, oppure in muratura escludendo parapetti in calcestruzzo a faccia – vista.

I porticati dovranno proteggere i portoni di ingresso delle varie unità immobiliari, la pavimentazione dovrà essere in cotto o in pietra. I pilastri dovranno avere una sezione rettangolare.

Nel caso non vengano realizzati i porticati, è consentito realizzare una tettoia di protezione sopra il portone di ingresso.

e) Recinzione e Confine

Dal momento che le recinzioni rivestono una grande importanza nella caratterizzazione del volto dell'ambiente costruito, devono essere oggetto della massima attenzione, sia da un punto di vista formale che materico – cromatico.

Le recinzioni dovranno essere realizzate esclusivamente con reti a maglia sciolta e siepe vegetazionale al fine di valorizzare le relazioni attualmente presenti tra spazio urbano e territorio aperto.

E' da escludere l'uso di recinzioni in muratura e cordoli in cemento armato, a vista.

Per ogni lotto nonostante vi siano più unità immobiliari, vi saranno un unico ingresso carrabile ed un unico ingresso pedonale.

I muretti di contenimento dovranno essere in calcestruzzo rivestito in pietra sino al cancello d'ingresso ai garages.

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 o avvolgibili. Il materiale dovrà essere preferibilmente il legno ma sarà consentito anche l'uso di alluminio e pvc purchè di una colorazione diversa dal colore del legno. E' escluso in modo categorico l'alluminio anodizzato colore naturale o colore oro. Le persiane dovranno avere una colorazione scelta tra la gamma dei marroni.

Gli infissi interni dovranno essere 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, anche se di forme diverse. E' ammessa la diversificazione degli infissi del piano terreno che in questo caso dovranno essere omogenei fra loro. Sono esclusi vetri a specchi e suddivisione delle luci, dei telai del tipo all'inglese.

b) Porte e portoni

I portoni d'ingresso alle abitazioni dovranno essere in legno oppure potrà essere realizzata una porta finestra interna con persiana all'esterno.

La porta d'accesso al garage dovrà essere in legno o rivestita dello stesso materiale ad apertura basculante con porta pedonale laterale, la colorazione dovrà essere della stessa tonalità delle persiane.

In nessun caso è ammesso l'impiego dell'alluminio anodizzato di colore naturale o color oro.

c) Ringhiere, cancelli e cancellate

Le ringhiere dovranno essere in linea semplice, verniciate di color nero 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. La colonna di destra dovrà contenere i campanelli ed i citofoni, con impresso il numero civico. Accanto saranno installate le cassette della posta orizzontali e sovrapposte.

d) Numeri civici

I numeri civici saranno in ottone di dimensione h = 8 cm, applicato sulla colonna di destra del cancello pedonale.

e) I campanelli

I campanelli posti sulla colonna di destra del cancello pedonale dovranno presentare unica pulsantiera per ogni edificio.

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.

Nella realizzazione dell'illuminazione pubblica da cedere al comune dovranno essere utilizzate luci a Led, il cui progetto dovrà essere approvato preliminarmente dal nuovo gestore della rete comunale.

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: sportelli in ghisa con colorazione naturale o in alternativa in lamiera opportunamente dipinta dello stesso color mattone a seconda della posizione. Saranno consentiti sportelli con telaio in ferro e cornici possibilmente a scomparsa e rivestimento con gli stessi mattoni. In ogni caso

questi sportelli dovranno essere posizionati rispettando l'ordito compositivo della tessitura muraria. Le condutture dell'acqua, di norma, non possono essere posizionate in facciata, 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 vicino al cancello carrabile in modo tale da potersi inserire nello stesso senza emergere al di sopra della cimasa.

b) Impianti tecnologici privati

Di norme le buche delle lettere poste sulle recinzioni devono trovare collocazione a fianco del cancello pedonale e vanno posizionate, ordinatamente, di fianco alla pulsantiera dei campanelli. La cassetta delle lettere potrà essere aperta solamente dall'interno del resede, esternamente deve presentare esclusivamente una feritoia, contornata da una cornice e riparata da una chiusura a ribalta. E' altresì prevista l'installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (videocitofono, campanelli e cassette delle lettere).

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. Sono inoltre, di norma, vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via, prese d'aria per camini o caldaie nonché fori per l'esalazione dei fumi e cavi rete televisiva.

Le tende parasole dovranno essere in ogni caso autorizzate dall'Amministrazione comunale.

Art. 2.5 Pavimentazioni esterne

Le rampe d'accesso ai garages, posizionate sul fianco di ogni edificio, avranno una pavimentazione in blocchi auto- bloccanti, evitando l'impiego di lunghe rampe carrabili esterne.

Dovrà essere rispettato il rischio idraulico come da parametri stabiliti dalla Deliberazione del C.R. n. 230/94. I vialetti esterni dovranno essere pavimentati con blocchi di pietra o di cotto. Tali superfici dovranno essere conteggiate nel rispetto del rischio idraulico come da parametri stabiliti dalla stessa Deliberazione.

Per la strada di Lottizzazione e per il parcheggio saranno utilizzati asfalti architettonici utilizzando colori compatibili con il contesto paesaggistico di riferimento.

Art. 2.6 Illuminazione privata a servizio degli spazi aperti

Nei vialetti d'ingresso alle abitazioni la luce deve essere riflessa verso il basso e non in vista. Nei giardini è consentito l'installazione d'arredo fisso previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

Art. 2.7 Sistemazione degli spazi verdi

La sistemazione degli spazi verdi dovrà prevedere l'introduzione di elementi caratteristici del luogo: quercia, leccio, cipresso toscano, olivo, siepi anche miste d'alloro, lavanda, rosmarino, albatro, ginestre.

Art. 2.8 Norme per l'edilizia ecosostenibile.

In riferimento a quanto disposto dalla Legge Regionale 10.11.2014 n. 65, "Norme per il governo del territorio", nella realizzazione dei gli interventi edilizi dovranno essere rispettati i seguenti principi:

- a. gli interventi sono progettati, realizzati e gestiti con una specifica attenzione alla qualità dell'edificio, dei suoi costi e prestazioni ambientali nonché delle interazioni con il contesto in cui si inserisce.*
- b. Le realizzazioni minimizzano i consumi dell'energia e delle risorse ambientali e limitano gli impatti complessivi sull'ambiente e sul territorio.*
- c. Gli edifici sono concepiti e realizzati in materia tale da garantire il benessere e la salute degli occupanti.*
- d. Nell'edificazione viene tutelata l'identità storico-culturale e morfotipologica degli insediamenti e sono favoriti il mantenimento dei caratteri urbanistici ed edilizi storici legati alla tradizione locale, in ragione dei relativi caratteri di adattamento al contesto e conseguente salubrità, durevolezza ed efficienza energetica.*
- e. Vengono utilizzati materiali naturali, con particolare riferimento a quelli di provenienza locale, per salvaguardare i caratteri storici e tipologici della tradizione costruttiva locale.*
- f. Sono promossi e sperimentati sistemi edilizi a costi contenuti in riferimento all'intero ciclo di vita dell'edificio, anche attraverso l'utilizzo di metodologie innovative o sperimentali.*
- g. Sono adottate scelte localizzative e soluzioni planimetriche degli organismi edilizi coerenti con l'assetto idrogeomorfologico e il microclima locale, tenendo conto dell'irraggiamento solare e dei venti*

dominanti, e utilizzando la vegetazione per migliorarne le condizioni ambientali.