

# **COMUNE DI CASTELFIORENTINO**

LOTTIZZAZIONE "PRATICELLI" A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

UTOE 8 IUC 3

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**(STATO SOVRAPPOSTO)**

**NB: Le parti nuove sono indicate in colore rosso mentre le parti eliminate sono barrate ed evidenziate in colore giallo.**

# COMUNE DI CASTELFIORENTINO

## LOTTIZZAZIONE "PRATICELLI" A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

### NORME TECNICHE ATTUATIVE

#### PREMESSE: FINALITA' DELLE NORME

Le presenti Norme di Attuazione sono determinate in relazione e nell'ambito delle prescrizioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del R.U. e relative NTA di cui costituiscono integrazione a tutti gli effetti.

L'approvazione del progetto di lottizzazione e la conseguente stipula della apposita Convenzione implica che le seguenti prescrizioni si configurino come norme urbanistiche particolareggiate.

Per quanto non espressamente previsto in esse valgono le norme generali del R.U. che qui vengono appositamente richiamate.

**INDIVIDUAZIONE DELL' AREA :** L'area di intervento da assegnare al Piano di Lottizzazione (Area Normativa) è indicata negli elaborati del R.U. fra gli Interventi Unitari di Completamento Urbanistico IUC 3 dell' UTOE 8 /Praticelli, ed individuata dal RU nella Carta D.

**DESTINAZIONE D' USO:** L' UTOE 8 si caratterizza (Art. 87, RU) per la "presenza di funzioni residenziali, di funzioni produttive, di spazi pubblici".

All' interno della UTOE è prevista l' area di Intervento Unitario di Completamento IUC 3 a destinazione residenziale.

La destinazione residenziale rende non necessaria la presentazione delle indagini preliminari e della documentazione ai fini della COMPATIBILITA' AMBIENTALE dell'area redatte ai sensi dell'art. 63 del DPGRT 32/R/01, obbligatorie solo nel caso in cui gli immobili del piano attuativo siano compresi tra le aree produttive dismesse o siti ove si ipotizzino sorgenti di rischio ambientale.

#### ART. 1) INTERVENTO NELL'AREA DI COMPLETAMENTO URBANISTICO 3

Area con densità edilizia di tipo estensivo, con alta qualità abitativa, destinata a funzione residenziale, caratterizzata dalla funzione di completamento ad est del tessuto abitativo esistente.

Art. 1/1) La zona a destinazione residenziale IUC 3 è suddivisa in 7 lotti di progettazione unitaria, come risulta dagli elaborati grafici allegati. Il lotto 1 è stato suddiviso in 2 sub lotti (1A -1B)

Art. 1/2) Il tratto di strada privata di accesso automobilistico retrostante ai lotti, fa parte integrante del lotto prospiciente, con diritto d'uso condominiale.

Art. 1/3) Ogni lotto comprende:

- a) superfici edificabili e limite massimo di edificazione (GABARIT);
- b) verde privato;
- c) quota parte di strada privata.

Art. 1/4) All'interno dei lotti sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza e suoi accessori;
- Spazi e percorsi di uso privato (o condominiale).

Art. 1/5) Gli edifici residenziali sono costituiti dalla aggregazione di due **o più** unità edilizie. I tipi di unità sono definiti dagli elaborati grafici (tipologie edilizie) in modo esclusivamente orientativo. **Oltre alla tipologia a villino mono bifamiliare sarà possibile prevedere anche tipologia con diversa articolazione con la possibilità di prevedere anche appartamenti a piano per un numero max di 4 per lotto.**

Art. 1/6) DISTANZE DEGLI EDIFICI DAI CONFINI: La distanza degli edifici dai confine è di m. 5. Nel lotto 4, per il tratto di confine coincidente con la rampa per il superamento delle barriere architettoniche è ammessa una distanza ridotta (m. 3,50), rimane fermo che il nuovo edificio sarà orientato perpendicolarmente con via di Montecatino evitando parallelismi dello stesso con la rampa stessa. Le scale esterne di risalita dai garage, interrato o comunque realizzate sotto il profilo del terreno a sistemazione avvenuta, risulteranno escluse da tale verifica e pertanto non concorreranno alla determinazione della distanza dai confini.

La distanza degli edifici dalla strada di via Praticelli è di m. 7,50.

Art. 1/7) ALTEZZE DEGLI EDIFICI. L'altezza ammissibile degli edifici sarà composta da due piani abitabili residenziali ed un rialzamento di massimo 50 cm del primo pavimento abitabile rispetto al piano di campagna circostante a sistemazione avvenuta.

Art. 2) MODALITA' DI INTERVENTO PER OGNI SINGOLO LOTTO:

Art. 2/1) Permesso di costruire. E' ammessa la possibilità edificatoria in modalità separata e differita nel tempo, fra due unità immobiliari facenti parte dello stesso lotto. In questo caso l'immagine esterna predominante (prospetti) sarà quella del primo permesso rilasciato; restando comunque inteso che entrambi dovranno necessariamente conformarsi ai criteri vincolanti di progettazione unitari più avanti richiamati.

Art. 2/2) Nella progettazione degli edifici residenziali sono vincolanti le indicazioni volumetriche e di superficie. Le caratteristiche tipologiche sono solo orientative ad esclusione delle coperture (tetto in laterizio con pendenze tradizionali).

Art. 2/3) Quanto al volume previsto in ogni singolo lotto, ferma restando la volumetria massima di piano, è ammessa la distribuzione e la ripartizione di tale volume fra lotti nella misura massima del 10%. Tale possibilità sarà esercitata in funzione della prima concessione rilasciata.

Art. 2/4) La superficie drenante (aree a verde e/o pavimentazione permeabile) non dovrà essere inferiore al 25% per l'intera S.T. Ciascun lotto provvederà alla percentuale drenante. Per una più precisa definizione si rimanda alla presentazione dei progetti esecutivi dei singoli lotti.

Art. 3) INDICAZIONI MATERIALI E SPECIFICHE TIPOLOGICHE

Art. 3/1) I dettagli e le finiture e il dimensionamento delle opere di urbanizzazione dovranno essere concordati in sede di progettazione definitiva ed esecutiva con il servizio competente, avendo gli elaborati del piano di lottizzazione per questo specifico aspetto carattere indicativo per quanto i materiali e le finiture.

Parti Comuni:

Art. 3/2) Gli elementi di finitura degli spazi aperti privati, gli eventuali elementi di arredo urbano, le colorazioni e quant'altro qui non specificato, dovranno essere unificati per tutta l'area compresa nel progetto ed adeguarsi ai tipi che saranno proposti nelle tavole di Permesso di costruire.

Art. 3/3) L'intero comparto residenziale, come pure i singoli lotti potranno essere delimitati con recinzione costituita da muretti e ringhiera con una altezza orientativa di ml. 1.50 con affiancata siepe di arbusti sempre verdi all'interno. Le caratteristiche, disegno, materiali e colorazioni, di tali recinzioni devono comunque essere unitarie come da specifiche indicazioni contenute nella tavola URB2.12.

Singoli lotti:

Art. 3/4) All'interno dei lotti residenziali il tipo di recinzione dei giardini privati delle singole unità immobiliari sarà concordemente deciso dai proprietari. Ugualmente per i materiali delle rampe di accesso ai garage privati, ove presenti.

Art. 3/5) Gli accessi ai lotti residenziali hanno le caratteristiche di strada privata e pertanto potranno essere installati cancelli automatici ad uso esclusivo dei residenti.

L'accesso carrabile ai singoli lotti potrà avvenire anche direttamente da via Praticelli, salvo ottenimento di nulla osta da parte della Polizia Municipale e parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 3/6) I prospetti degli edifici, le facciate, potranno essere intonacati con parti, ricorsi in mattoni f.v. e/o pietra. L'immagine esterna del lotto sarà definita dal primo permesso a costruire. Tutte le finiture esterne, i materiali ed i colori saranno comunque concordati con il servizio competente del comune.

Art. 3/7) La rampa carrabile di accesso alle autorimesse potrà essere coperta fino ad una distanza max di m. 2,50 senza che tale manufatto contribuisca al calcolo della SC o della volumetria del fabbricato a condizione che la stessa sia mantenuta completamente aperta.

Art. 3/8) Ai fini della sistemazione degli spazi pertinenziali e della copertura dei posti auto esterni sono ammessi i manufatti di cui all'allegato A del RU.

Castelfiorentino lì 13/03/2017