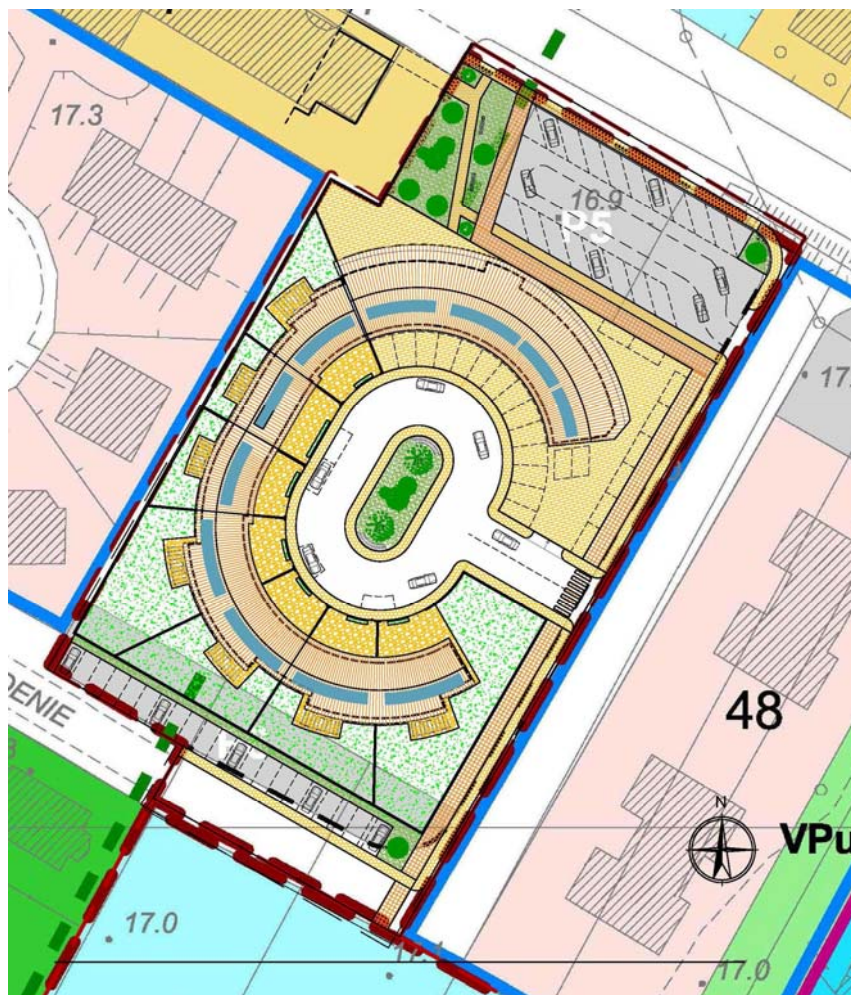


RESIDENZA "GLI ULIVI"

PIANO ATTUATIVO E CONTESTUALE VARIANTE
AL VIGENTE R.U. DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI CUI ALLA
SCHEDA DEL COMPARTO "PA3" - UTOE: LE MELORIE.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aprile 2013
Agg.: Ottobre 2013

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Comparto di perequazione urbanistica comprendente residenza, servizi di interesse privato, commercio e servizi scolastici.

* * * * *

A) STRUMENTO DI ATTUAZIONE:

Il Piano Attuativo con contestuale variante al vigente Regolamento Urbanistico, di iniziativa privata sarà convenzionato ai sensi della vigente legislazione.

L'intervento programmato contempla un edificio con destinazione promiscua suddiviso in unità residenziali oltre che commerciali, direzionali e per servizi alla persona.

B) TIPOLOGIA EDILIZIA:

La tipologia edilizia a carattere residenziale è del tipo a schiera mentre è del tipo specialistico per le altre destinazioni consentite.

Per quanto attiene le unità commerciali previste è facoltà della committenza la realizzazione di un'unica unità immobiliare a carattere commerciale al piano terra inglobando l'area attualmente destinata a porticato.

Il planivolumetrico, della tavola n°3, identifica una soluzione distributiva da ritenersi non vincolante, mentre le tavole n°4 e 5 esemplificano, a titolo indicativo, lo schema tipologico previsto.

C) DESTINAZIONE D'USO CONSENTITE:

Comparto 3a: Residenza, Commercio, Direzionale e Servizi alla Persona;

Comparto 3b: Servizi Scolastici.

La Variazione d'Uso, nell'ambito delle destinazioni ammesse, è consentita con intervento diretto.

D) DISTANZA DAI FABBRICATI, DALLE STRADE E DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:

La distanza minima dei fabbricati dalla nuova viabilità di piano ovvero dalla rotonda interna è di m 5,0 mentre la distanza minima dei fabbricati dalla viabilità pubblica è di m 7,5.

Dalla Pista Ciclabile, posta sul lato est del comparto è consentita la distanza di m 5,0.

La distanza dall'area di futura previsione pubblica posta sul lato nord del comparto, a fronte della Via di Gello, potrà essere ridotta fino ad arrivare sul confine di proprietà.

In caso di accordo tra i confinanti, fatte salve le distanze fra i fabbricati, le distanze potranno essere ulteriormente ridotte, fino all'aderenza dei fabbricati sul confine, così come prescritto dal Codice Civile.

E) PERTINENZE:

- Area di sosta per i veicoli, esterna alle autorimesse, dovrà avere una superficie minima atta a consentire l'utilizzo da parte di un autoveicolo;
- Si potranno realizzare pergolati in legno per una superficie max di mq.15 nella posizione indicata nella Tav. 4;
- Si potranno realizzare annessi in legno per una superficie max di mq. 6 nella posizione indicata nella Tav. 4;
- Per quanto non specificato in questa sede si rimanda all'art.51 del vigente Reg. Edilizio.

F) ACCESSO AI LOTTI

L'accesso carrabile ai vari lotti dovrà avvenire tramite cancelli ad apertura automatica come stabilito dal Nuovo Codice della Strada.

G) MATERIALI:

- materiali naturali (intonaco, pietra, legno e laterizio a facciavista) per la sistemazione esterna e le rifiniture esterne ed il rivestimento murale dei fabbricati;
- materiali biocompatibili per le malte, le pavimentazioni, ecc.
- materiali e sistemi ad alte prestazioni per le strutture (acciaio e/o cemento armato);
- materiali e sistemi ad alte prestazioni (termiche) per le tamponature e gli infissi.

H) MURI DI CINTA:

I muri di cinta posti sui confini in fregio della viabilità dovranno essere così realizzati:

- avere un'altezza massima complessiva di m. 1,40;
- basamento in muratura in laterizio facciavista, in pietra o intonacato per un'altezza di ml. 0,60 con sovrastante recinzione metallica tipo "inferriata" con addossata dalla parte

interna siepe di essenze autoctone sempreverdi.

Nella realizzazione delle recinzioni di divisione delle proprietà, all'interno del lotto edificato, si dovranno usare solo pali e rete o ringhiere fino ad una altezza max di ml. 1.20

- Per quanto non specificato in questa sede si rimanda all'art.41 del vigente Reg. Edilizio.

I) INTERVENTI DI DIFESA DEL SUOLO:

- La captazione degli scarichi civili e domestici dovrà essere convogliata nella fognatura comunale esistente, previa idonea autorizzazione da parte degli enti competenti.
- La captazione di acque sotterranee ad uso irriguo sarà possibile solo previa autorizzazione comunale.

J) AREE PUBBLICHE:

- Le aree a Parcheggio saranno pavimentate in bitume ed i marciapiedi saranno pavimentati con masselli autobloccanti di Cls tipo "Veleja" e delimitati da cordoli in cls prefabbricati in modo analogo ai pre-esistenti;
- La pista ciclo-pedonale sarà pavimentata con finitura in "Asfalto Architettonico";
- Le aree a Verde avranno il manto erboso e le alberature di alto e di medio fusto del tipo autoctono ed a coronamento della piazzetta interna si prescrive la piantumazione di n°2 ulivi, "Olea europea", a simbolo dell'intervento;
- La piazzetta interna sarà completata da elementi di seduta semi-circolari lungo il bordo,
- Il "Rondò" e la strada di accesso saranno pavimentati in modo analogo ai marciapiedi in modo da realizzare una piazza urbana internamente agli edifici;
- Ulteriori dettagli afferenti le aree pubbliche sono compendati nella Tav. 9.

Ponsacco, Ottobre 2013

I Progettisti