Norme tecniche di attuazione.

Art. 1

Oggetto del Piano di attuazione.

Forma oggetto del Piano di Attuazione la lottizzazione residenziale dei terreni di proprietà di Elaia S.p.A. in Comune di Marliana, frazione Giampierone, individuata nel Regolamento Urbanistico vigente con la sigla AT3.1, da realizzarsi integralmente a cura e spese della società proponente.

Art. 2

Elaborati del Piano di Lottizzazione.

Il Piano si compone dei seguenti elaborati progettuali:

-TAV. 1 Rilievo plano altimetrico del suolo ed estratti cartografici.

-TAV. 2 Progetto in pianta e sezioni.

-TAV. 3 Verifica dei parametri urbanistici e dotazione parcheggi.

-TAV. 4 Suddivisione in stralci funzionali e verifica superfici permeabili.

-TAV. 5 Schema distributivo degli impianti esterno al comparto.

-TAV. 6 Dettaglio impianti di illuminazione pubblica e privata, ENEL e TELECOM.

-TAV. 7 Distribuzione degli impianti interna al comparto.

-TAV. 8 Progetto planivolumetrico.

-TAV. 9 Progetto delle strade di lottizzazione.

-TAV. 10 Modellazione solida e rendering.

-Relazione tecnica.

-Relazione geologica.

-Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione.

-Bozza di convenzione urbanistica.

-Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 3

Attuazione.

L'intervento ha luogo sulla base della seguente cronologia.

-Concessione edilizia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

-Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

-Collaudo e cessione al Comune delle opere pubbliche realizzate.

-Costruzione dei fabbricati previsti nel Piano di Lottizzazione.

Art. 4

Concessione edilizia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

La concessione edilizia deve essere richiesta dalla società proponente in tempo utile per la concreta realizzazione delle stesse nei termini di validità del Piano. In caso di accesso all'esecuzione di stralci funzionali, la domanda di concessione del primo stralcio dovrà contenere la tempistica dei successivi stralci.

Art. 5

Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria.

L'esecuzione delle opere deve procedere sulla base del progetto esecutivo con la progressione definita dai seguenti passaggi:

-5.1 Tracciamento delle opere stradali.

-5.2 Taglio delle piante, ovvero rimozione e collocamento di esemplari fuori sede.

-5.3 Scavi di splateamento e di alloggio della fondazione stradale.

-5.4 Realizzazione delle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde.

-5.5 Costruzione di rilevati, scarpe naturali e terre armate di sostegno stradale.

-5.6 Posa in opera di sottoservizi e relativi pozzetti di ispezione.

-5.7 Realizzazione di massicciata stradale.

-5.8 Profilatura della sede stradale, cordonati di contenimento, piazzole di parcheggio, bitumatura.

-5.9 Piantumazione, inerbimento delle scarpate, regimazione idraulica di superficie.

-5.10 Installazione di impianti tecnologici.

-5.11 Installazione di segnaletica stradale verticale.

-5.12 Realizzazione di protezioni, recinzioni, elementi di arredo stradale.

-5.13 Realizzazione di manto stradale di usura.

-5.14 Realizzazione di segnaletica orizzontale.

-5.15 Installazione di contenitori RSU.

-5.16 Collaudo e messa in esercizio delle opere.

Art. 6

Stralci funzionali

Le Opere di urbanizzazione possono essere realizzate per stralci funzionali, come definiti in sede di progetto.

Ciascuno stralcio funzionale deve prevedere la realizzazione delle opere indicate da 5.1 a 5.12 e il collaudo parziale di che al punto 5.16.

Le fideiussioni prestate a garanzia della esecuzione delle Opere di Urbanizzazione Primaria, possono essere ridotte proporzionalmente a seguito della realizzazione dello stralcio.

Art. 7

Disciplina edilizia

La suddivisione del terreno in lotti edificabili deve essere preceduta da confinazione con le proprietà limitrofe non appartenenti al Piano, e realizzazione di recinzione in rete metallica.

Ciascun lotto edificabile deve essere frazionato e tracciato prima della vendita.

Sono ammesse variazioni di consistenza dei lotti nei limiti del 10% della superficie fondiaria e dei relativi parametri urbanistici edilizi assegnati, ferma restando la consistenza complessiva dell'insediamento.

Le costruzioni devono essere progettate nel rispetto dell'impianto tipologico del Piano attuativo.

La collocazione dell'edificio sul lotto di pertinenza può variare per esigenze funzionali e strutturali, da definire fra i proprietari dei lotti confinanti.

I lotti confinanti possono essere accorpati nel rispetto dei caratteri tipologici assegnati.

Ciascun lotto può essere suddiviso in più unità immobiliari.

Art. 8

Caratteristiche costruttive di edifici e pertinenze (norme comuni)

Costituiscono invariati tipologiche del comparto, in quanto finalizzate al conseguimento di un risultato armonico e compatibile col paesaggio circostante i seguenti caratteri:

-8.1 Strutture di contenimento del terreno sistemate a verde perenne fra cui sono comprese le seguenti soluzioni progettuali.

-8.1.1 muri a retta di qualunque materiale, con paramento esterno coperto di rampicanti sempreverdi,

-8.1.2 terre armate inerbite o cespugliate,

-8.1.3 palancole in legno

-8.1.4 altre strutture di contenimento con elementi, anche prefabbricati, che consentano l'attecchimento di piantumazione sempreverde sui paramenti in vista.

-8.2 Superfici murarie esterne finite ad intonaco civile e colori naturali tenui.

-8.3 Coperture a falde inclinate con pendenza del 30% con manto di tegole in cotto.

-8.3.1 Sporgenza massima della gronda cm 60,

-8.3.2 Sporgenza massima dei collarini laterali cm 30,

-8.3.3 Canali di gronda e lattoneria in genere in lamiera di rame, sezioni tonde.

-8.3.4 Comignoli, esalatori, prese d'aria e simili con superfici esterne finite ad intonaco ovvero laminate in rame, riunite in unico elemento sporgente dalla copertura.

-8.4 Infissi esterni in legno, naturale o verniciato a smalto.

-8.4.1 Finestre e porte finestre dei vani abitabili protette da persiane alla fiorentina.

-8.4.2 Serramenti delle autorimesse con apertura a bascula o scorrevole orizzontale o verticale.

-8.5 Recinzioni fra i lotti realizzate con rete metallica affiancata a siepe di sempreverde, di altezza non superiore a m 2,00 o in alternativa consensuale fra i confinanti:

-8.5.1 Assito in legno naturale o smaltato di altezza non superiore a m 2,00,

-8.5.2 Palizzata infissa al suolo di altezza non superiore a m 2,00,

-8.5.3 Altro mezzo di ingegneria naturalistica

-8.6 Superfici pavimentate esterne, rampe, gradinate, terrazze, vialetti, in cotto o pietra arenaria naturale,

-8.7 Superfici permeabili esterne sistemate a orto, prato o giardino.

Art. 9

Caratteristiche costruttive degli edifici di tipologia A-B

L'impianto strutturale di ciascuno degli edifici è libero e indipendente.

I giunti tecnici fra strutture indipendenti, devono essere sigillati con materiali cedevoli idonei all'uso, con la stessa finitura superficiale delle facciate.

La copertura degli edifici angolari deve essere realizzata a padiglione, con piano di imposta alla quota massima ammissibile, onde consentire la corretta aggregazione plano altimetrica degli edifici contermini.

Le presenti norme possono essere derogate dall'accordo fra i proprietari confinanti.

Art. 10

Caratteristiche costruttive degli edifici di tipologia C-D

L'impianto strutturale sui lotti è obbligato unicamente al rispetto delle pareti comuni.

La comunione è obbligatoria per l'intera superficie della parete sul confine, anche se non interamente occupata dalla costruzione adiacente.

La copertura degli edifici maggiori di ciascun isolato deve essere impostata alla quota massima ammissibile, onde consentire la corretta aggregazione planimetrica degli edifici contermini.

Art. 11

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso ammissibile è la residenziale. E' considerata equiparabile alla residenziale, l'attività turistica ricettiva compatibile con la residenza (B&B, RTA e simili). E' ammissibile una quota massima del 20% della SUL per attività professionali e artigianali di servizio.

Art. 12

Accessori e pertinenze

E' ammessa la costruzione di elementi accessori pertinenziali, quali tettoie, gazebi, tende, pergolati, di altezza massima non superiore a m 2,40 dal piano pavimento, anche in aderenza al confine di proprietà fra i lotti, purché aventi struttura in legno semplicemente infissa al suolo, nel rispetto dei limiti di permeabilità prescritti dalle norme.

Il limite di altezza sopra indicato non è cogente per gli elementi aggettanti integrati con la struttura dell'edificio.

Art. 13

Parco pubblico

Le aree destinate a parco pubblico, esterne alla superficie fondiaria della lottizzazione, sono conservate e mantenute a cura e spese della Pubblica Amministrazione che ne acquisisce la proprietà. Fanno parte della manutenzione la periodica potatura delle piante da frutto, la riparazione delle opere di contenimento del terreno e delle sistemazioni terrazzate, la disinfestazione dalle specie invasive e la pulizia del sottobosco, la segnalazione dei tracciati pedonali, la profilatura delle sponde fluviali.