



COMUNE DI CARRARA
SETTORE URBANISTICA E S.U.A.P.

Piazza 2 Giugno 54033 CARRARA
Tel. 0585/ 6411 - Fax 0585/ 641296

PIANO ATTUATIVO IN LOC. BERGIOLA

(art. 65 L.R. 3 gennaio 2005 n°1)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data: 21.12.2007

Rev.: 0

Data Rev.: -

Rif.: -

SOMMARIO

SEZIONE 1 - INTERVENTI GENERALI

Cap. 1. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Ambito di applicazione

Cap. 2. PROCEDURE DI ATTUAZIONE

Art. 2 - Strumenti di attuazione degli interventi

Art. 3 - Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria

SEZIONE 2 - NORMATIVA GENERALE

Cap. 3. NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 4 - Le invarianti

Art. 5 - Le varianti;

Cap. 4 ELEMENTI NORMATIVI DEGLI INTERVENTI E DEFINIZIONI

URBANISTICHE

Art. 6 – Indici edilizio urbanistici

Art. 7 – Parametri edilizi, distanze ed altezze

Art. 8 - Destinazioni d'uso

Art. 9 - Volumi tecnici - Rinvio al Regolamento Edilizio vigente

Art. 10 – Pertinenze esterne (garage)

Cap. 5 TIPOLOGIE EDILIZIE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 11 - Tipologie edilizie ammesse dal presente piano

Art. 12 - Definizione delle categorie di intervento ammesse

Art. 13 - Caratteristiche costruttive

SEZIONE 1 - INTERVENTI GENERALI

Cap. 1.

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Ambito di applicazione

L'ambito di applicazione del Piano è il territorio comunale indicato negli elaborati grafici del R.U.

La normativa integra e sostituisce, ove in contrasto, la normativa di P.R.G.

Il piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Documentazione Fotografica stato attuale;
- Elaborati grafici in formato A3:
 - A01 – Inquadramento generale (estratto aerofotogrammetrico C.T.R., estratto catastale fg. 59, estratto Regolamento Urbanistico tav. 5i)
 - A02 - Planivolumetrico generale
 - A03 – Progetto norma
- Relazione geologica, geomorfologia, idrogeologica e geotecnica;

Cap. 2.

PROCEDURE DI ATTUAZIONE

Art. 2 - Strumenti di attuazione degli interventi

Il Piano si attua mediante interventi diretti, nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale, e delle norme e regolamenti comunali.

Art. 3 - Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria

Il Piano non prevede l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria in quanto la perimetrazione dell'area oggetto del piano non include aree di proprietà pubblica.

SEZIONE 2 - NORMATIVA GENERALE

Cap. 3.

NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 4 - Le invarianti

L'assetto generale del lotto edificatorio.

- L'assetto dell'impianto edilizio;
- Le destinazioni d'uso successivamente indicate;

Art. 5 - Le varianti

Con il termine variante si intende definire le parti del progetto che possono subire modifiche nell'ambito della progettazione di dettagli. Risulteranno varianti:

- L'assetto tipologico-architettonico degli edifici,
- L'articolazione e il dimensionamento dei singoli alloggi nel rispetto dei parametri e indicazioni definiti dagli articoli seguenti e dalle N.T.A., nonché dalle normative vigenti

Cap. 4

ELEMENTI NORMATIVI DEGLI INTERVENTI E DEFINIZIONI URBANISTICHE

Art. 6 – Indici edilizio urbanistici

L'area fondiaria (A_f) all'interno del perimetro del piano è di circa 3.050 m².

La volumetria massima prevista all'interno del piano è pari a 8.826 m³

L'altezza massima (H1) prevista all'interno del piano è pari a **7.50 m**

Art. 7 – Parametri edilizi, distanze ed altezze

Gli interventi edilizi dovranno essere attuati secondo le indicazioni della tav. A-03 "*Progetto Norma*", che rappresenta l'ingombro massimo della volumetria consentita, e nel rispetto dei seguenti parametri:

numero di piani fuori terra $np \leq 2$

Distanza minima dai confini di proprietà

$D1 = D2 = D3 =$ come da impianto originario del fabbricato

Altezza massima fabbricato

$H1 = 7,50$ m

La distanza D1, anche delle porzioni di fabbricato in sopraelevazione, così come risulta a seguito di uno degli interventi di cui al successivo art.12, dovrà essere uguale a quella dell'impianto originario del fabbricato.

Art. 8 - Destinazioni d'uso

Con il termine destinazione d'uso si definisce la destinazione d'uso di ciascuna delle singole unità immobiliari presenti all'interno del Piano. La destinazione d'uso consentita, nel rispetto della destinazione generale di zona, è la seguente:

- o Residenziale;

Art. 9 – Piani interrati, seminterrati, sottotetti e volumi tecnici - Rinvio al Regolamento Edilizio vigente

E' consentita la realizzazione di piani interrati e seminterrati, sottotetti e volumi tecnici, nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolo valgono le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Art. 10 – Pertinenze esterne (garage)

E' consentita la costruzione di garage quale pertinenza del fabbricato di civile abitazione qualora risulti, da apposita documentazione fotografica e da dichiarazione del tecnico progettista l'inesistenza sull'area di pertinenza del fabbricato principale, di altri manufatti accessori.

La superficie dei manufatti da destinare a garage non dovrà eccedere le previsioni della L. 122/89.

Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolo valgono le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Cap. 5

TIPOLOGIE EDILIZIE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 11 - Tipologie edilizie ammesse dal presente piano

Le tipologie edilizie ammesse dal presente piano sono:

- Casa isolata bifamiliare

Gli impianti planimetrici delle case non sono vincolati ai lotti edificabili. Presentano un giardino che varia in dimensioni in funzione della ampiezza dei lotti e si configurano con massimo due piani fuori terra. All'interno dei lotti possono trovarsi anche corpi di servizio, quali ad esempio garage e dependance.

Art. 12 - Definizione delle categorie di intervento ammesse

Le tipologie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente sono quelle definite dall'art. 31 della legge 5 agosto 1987 n. 457 e dagli artt. 78 e 79 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n° 1, in particolare:

- Interventi di **manutenzione ordinaria** che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere gli impianti tecnologici esistenti.
- Interventi di **manutenzione straordinaria**, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche della destinazione d'uso e che non creino aumenti di superficie utile.
- Interventi di **restauro e di risanamento conservativo**, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.
- Interventi di **ristrutturazione edilizia**, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento o recupero di superficie utile, tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- Interventi di **ristrutturazione urbanistica**, limitatamente al seguente intervento:

- sopraelevazione di un piano dei fronti edilizi dell'impianto, su base rettangolare, originario, intesa come estensione in senso verticale delle murature dell'impianto originario del fabbricato, per mezzo di un intervento attuato attraverso la formazione di un organismo architettonico omogeneo, nella logica di accrescimento della specifica tipologia, e fino ad una SUL aggiuntiva massima di 56 m². La sopraelevazione non è ammessa per le addizioni e gli ampliamenti successivi all'impianto, su base rettangolare, originario del fabbricato. E' consentita la sopraelevazione indipendente, cioè anche di una sola delle due porzioni di immobile con differente proprietà. L'intervento è ammesso nel rispetto dei distacchi minimi tra edifici e confine esistenti, come indicato nell'elaborato grafico A-03, fatte salve comunque le norme del Codice Civile e le distanze tra pareti finestrate ai sensi del D.M. 1444/68.

Tutti gli interventi edilizi dovranno comunque essere attuati nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione e nei disegni e nei testi della Tav. A-03 "Progetto Norma".

Art. 13 - Caratteristiche costruttive

Le sagome edilizie ed i caratteri architettonici dei fabbricati residenziali costituiscono indirizzo di progettazione e potranno essere modificati nel rispetto dei valori dei parametri edilizi di cui al precedente articolo e dell'elaborato grafico A-03 "Progetto norma" in sede di redazione dei progetti esecutivi allegati all'istanza per il rilascio del titolo abilitativo.

Gli interventi di cui all'art.12 devono essere attuati con materiali e tecniche costruttive tali da armonizzarsi nel contesto tipico dell'edilizia dell'area di Bergiola.

Gli interventi suddetti dovranno comunque assicurare il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente, anche in accordo con le linee guida per l'edilizia sostenibile di cui all'art.145 della L.R.T. n°1/2005.

Strutture verticali

Sono ammessi i seguenti tipi di strutture portanti:

- telaio in cemento armato;
- telai in struttura metallica;
- muratura portante;
- strutture miste.

Coperture

Sono ammesse le seguenti tipologie

- Coperture di tipo tradizionale a falda o padiglione con manto di copertura in laterizio. Canali di gronda e pluviali dovranno essere in rame o lamiera zincata verniciata. Sono escluse la plastica e l'acciaio;
- Tetto a copertura piana;

- Tetto rovescio, giardino pensile.

Pareti perimetrali esterne

Sono ammesse:

- murature in laterizio normale o alleggerito.

Materiali di finitura

I materiali di finitura che possono essere utilizzati per i tamponamenti esterni sono i seguenti;

- intonaco di tipo civile coibente;
- tinteggiature con intonaci colorati in pasta;
- pittura a calce.

Infissi

I materiali per g infissi ammessi sono

- Legno;
- Alluminio;
- Alluminio e legno;

Sistemazioni esterne

Le pavimentazioni esterne ammesse sono del tipo autobloccante o con pietra naturale;

Le sistemazioni a verde con area a seminato e vegetazione autoctona.

Colori e tinteggiature

Il progetto architettonico dovrà essere accompagnato da campioni delle tinte e dei materiali o, in alternativa, la loro descrizione dettagliata con riferimento al catalogo cromatico prescelto.

Recinzione esterna

Le recinzioni esterne dovranno essere realizzate in laterizio o in elementi di calcestruzzo intonacati e soprastante ringhiera in ferro verniciato con disegno semplice.

Pertinenza esterna (garage)

La copertura dovrà essere a capanna o padiglione con pendenza massima del 30%. Sono esclusi i materiali di tipo "prefabbricato", sia per la copertura che per le strutture perimetrali e le finiture esterne.