



COMUNE DI CARRARA
SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO, URBANISTICA

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

PIANO ATTUATIVO DI NAZZANO

(art. 65 L.R. 3 gennaio 2005 n°1)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data: 26.02.2007

Rev.: 1

Data Rev.: 09.10.2007

Approvazione Delib. di C.C. n° 15 del 28/01/2008

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;
- Elaborati grafici in formato A1:
 - A01 – Inquadramento generale
 - A02 - Stralcio Regolamento Urbanistico e Stralcio Catastale
 - A03 – Carte dei vincoli
 - A04 - Planivolumetrico generale
 - A05 – Progetto norma
 - A06 – Progetto guida: Tavola della viabilità ed arredo urbano
- 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 prevede l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Impianto di illuminazione pubblica (in sostituzione dell'impianto esistente)
- Percorsi pedonali ad uso pubblico (in sostituzione di quelli esistenti)

SEZIONE 2 - NORMATIVA GENERALE

Cap. 3.

NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 4 - Le invarianti

L'assetto generale del lotto edificatorio.

- L'assetto generale dell'impianto viario;
- L'assetto dell'impianto edilizio;
- L'assetto e l'ubicazione delle aree di uso pubblico;
- Le destinazioni d'uso successivamente indicate;
- La suddivisione tra spazi di uso pubblico e spazi di uso privato;

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 23.750 m².

La volumetria massima prevista all'interno del piano è pari a 35.625 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-05 "Progetto Norma", che rappresenta l'ingombro massimo della volumetria consentita, e nel rispetto dei seguenti parametri:

rapporto di copertura	$R_c \leq 30\%$
utilizzazione fondiaria	$U_f \leq 0,50$
superficie utile lorda	$SUL \leq 200 \text{ m}^2$
numero di piani fuori terra	$np \leq 2$

Distanza minima dai confini di proprietà

D1 = come da impianto originario

D2 = 6,00 m

D3 = 5,00 m

D6 = 5,00 m

Dimensioni massime area a parcheggio

D4 = 8,00 m

D5 = 5,00 m

Dimensioni massime area a parcheggio coperto

D4' = 5,00 m

D5 = 5,00 m

Altezza massima fabbricato

H1 = 7,50 m

H2 = 4,50 m

Altezza massima garage (in gronda)

H3 = 2,30 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:

- Residenziale;
- Attrezzature scolastiche

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

Per i volumi tecnici valgono le disposizioni 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 monofamiliare
- 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:
 - demolizione totale dei manufatti presenti nell'area in proprietà e la loro ricostruzione secondo le prescrizioni contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione e nei disegni e nei testi della Tav. A-05 "Progetto Norma".

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-05 "Progetto Norma".

Art. 13 - Caratteristiche costruttive

Le sagome edilizie ed i caratteri architettonici dei fabbricati residenziali, così come la localizzazione ed il dimensionamento delle superfici destinate a verde privato, viabilità privata e parcheggi provati all'interno dell'area residenziale, 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-05 "*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 Nazzano.

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
- 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 gli infissi ammessi sono

- Legno
- Alluminio
- Alluminio e legno
- Pvc

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.