

PROVINCIA DI SIENA COMUNE DI CHIUSI

Variante urbanistica ai sensi della L.R. 5/95 art. 40 comma 8

Zona delimitata dalla Strada Nazionale n. 146 "Cassia Aurelia",
lottizzazione "Le Torri del Fornello", lottizzazione "Poggio Gallina"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE¹

ADEGUAMENTO OSSERVAZIONI^{2*3*4}

6

Architetto Lina Serra

Novembre 2000

¹ Modificate a seguito del parere della C.U.C. del 14/05/2001. Le parti eliminate sono evidenziate con il carattere ~~barrato~~, quelle aggiunte con il carattere sottolineato.

² Modificate a seguito delle osservazioni (delibera consiliare n. 35 del 29.04.2002) dal Servizio tecnico. Le parti eliminate sono state evidenziate con il carattere ~~corsivo barrato~~, quelle aggiunte con il carattere *corsivo*.

³ Modificate a seguito delle osservazioni (delibera consiliare n. 99 del 28.11.2002) dal Servizio tecnico. Le parti eliminate sono state evidenziate con il carattere ~~corsivo barrato~~, quelle aggiunte con il carattere *corsivo*.

⁴ Modificate con deliberazione di C.C. n. 61 del 21.05.2003, di approvazione con stralci e prescrizioni a seguito del recepimento dei pareri espressi da parte della Regione (D.G.R.T. n. 330 del 07.04.2003) e della Provincia D.G.P. n. 155 del 14.05.2003. Le parti eliminate sono state evidenziate in ~~blu barrato~~, quelle aggiunte in *corsivo blu*.

INDICE

CONTENUTO DELLA VARIANTE

Art. 1 contenuto del piano di variante

Art. 2 elaborati di piano

Art. 3 modalità di intervento

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 4 spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi

Art. 5 viabilità meccanizzata e pedonale

5.1 percorso pedonale tra la catacomba S.Caterina e S. Mustiola

~~5.2 percorso pedonale zona sportiva centro storico~~

DISPOSIZIONI SPECIFICHE

Art. 6 aree a parco per il giuoco e lo sport

6.1 area palazzetto dello sport, bocciodromo, pista di pattinaggio

6.2 area campi da tennis

6.3 area Pozzarelli

~~6.4 area presso podere S. Caterina~~

~~6.5 area ex tiro a segno~~

6.6 area S. Francesco

Art. 7 aree edificabili

Art. 7.1.1 riorganizzazione dell'area interessata dalla lottizzazione "La collina"

Art. 7.1.2 normativa tecnica per l'area

~~Art. 7.2 area denominata Maglioni (attuale proprietà)~~

Art. 8 aree di interesse generale

Art. 8.1 edificio per la contrada

Art. 9 verde privato vincolato

Art. 10 riferimento normativo

CONTENUTO DELLA VARIANTE

Art.1 - Contenuto del piano di variante

In attesa della formazione da parte dell'amministrazione comunale del Piano Strutturale, previsto dalla Legge Regionale del 16 gennaio 1995 n.5, si rende necessario intervenire nell'area collocata a sud della collina dove sorge il centro storico di Chiusi con una variante urbanistica secondo quanto previsto dalla stessa L.R. 5/95; l'area in oggetto è delimitata dalla strada nazionale n.146, dalla lottizzazione "Le Torri di Fornello" e dal toponimo "Poggio Gallina". La porzione del territorio comunale oggetto della variante è individuato dal punto di vista delle destinazioni urbanistiche dello strumento vigente da zone omogenee "C" e "D" secondo il D.I. 1444/68, zone "E" ed "F" dello stesso decreto, zone "G" per attività sportive. La variante risponde all'esigenza di riorganizzare e ridefinizione delle previsioni urbanistiche vigenti, attraverso un programma di riassetto che tenga conto sia del valore ambientale dell'area, sia delle necessità pubbliche e private venutosi a creare negli ultimi anni.

Art.2 - Elaborati di piano

1. Relazione illustrativa
2. Planimetria Catastale
3. Planimetria Generale del progetto di Variante
4. Planimetria aree soggette a variazione di destinazione urbanistica
5. Piano di frazionamento
6. Norme tecniche di attuazione

~~7/13~~ Allegati

7. *Allegato (verifica standard lottizzazione "La Collina")*

Art.3 – Modalità di intervento

Gli interventi, oggetto di questa variante, vengono attuati attraverso l'individuazione di Unità minime di intervento e la redazione di Piani attuativi.

Gli interventi di cui all'articolo 6.2, [articolo 6.6](#), ~~articoli 7.1.1 e 7.1.2~~, articolo 8.1 saranno soggetti a concessione diretta.

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.4 – Spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi (Art.4 N.T.A. della Variante relativa all'edificato)

Si destinano a verde pubblico il poggio presso la lottizzazione “La Collina” e le aree individuate dalla lottizzazione “Poggio Gallina” come area per il giuoco e le attrezzature sportive.

In queste aree è importante la presenza, la valorizzazione del verde esistente e la sistemazione di nuove masse vegetazionali negli spazi non toccati direttamente dalla creazione dei nuovi impianti (art. 4c Var. Edificato)

Dovranno essere creati nuovi parcheggi pubblici in rispetto della normativa vigente ed in attuazione degli standard (art.3 e segg. del D.M.1444/68 e art.13 della L. n. 426/1971); l'individuazione e la loro sistemazione è demandata agli specifici piani attuativi al fine di ottimizzare la giusta collocazione.

Nella presente variante le aree a parcheggio indicate sono state collocate lungo gli assi viari. I nuovi parcheggi realizzati dovranno prevedere la loro perimetrazione a verde attraverso sistemi di alberatura ai margini. Nelle aree di parcheggio (D.M. 1444/68 Art.3, lett.d e zona G4 di cui all'Art.48 delle NTA del vigente PRG), con la sola eventuale esclusione di parcheggi lineari in margine delle strade, deve essere realizzata una piantumazione di alberi di seconda grandezza (15-25 ml), nella misura minima di quattro soggetti ogni 200 mq ed un soggetto ogni 10 ml lungo il perimetro. La pavimentazione delle piazzole di sosta sarà di tipo filtrante mentre quella della viabilità potrà essere non permeabile a condizione che complessivamente non superi il 50% della superficie totale.

Nelle aree destinate a parcheggio, il comune potrà operare anche secondo i disposti dell'articolo 9, 4° e 5° comma, della legge n.122/89. (rif. Art.4.d della variante all'edificato)

Art.5 – Viabilità meccanizzata e pedonale

La viabilità principale della zona è costituita dalla strada nazionale n°146 “Cassia Aurelia”; l'intervento principale e più importante sulla viabilità riguarda l'innesto con la viabilità secondaria proveniente dall'area occupata dalla zona degli impianti sportivi e delle lottizzazioni “La Collina” e “Poggio Gallina”. Questa strada interna all'area,

oggetto della variante, è prevista allo scopo di creare una viabilità di supporto alle zone residenziali e sportive che si sono venute a configurare nell'area. Si tratta di un intervento mirante ad assicurare una migliore distribuzione del traffico veicolare in previsione di un aumento di flusso.

La viabilità interna all'area in oggetto viene migliorata con la creazione, già prevista dal P.R.G. vigente, di una nuova strada di collegamento tra la strada nazionale n.146 a nord ed la parte residenziale a sud dell'area. Si è previsto inoltre l'aggiramento della zona sportiva esistente con la creazione di un'altra strada, situata ad est dell'area e posta ai margini della lottizzazione denominata "Poggio Gallina" e dei campi da tennis esistenti. Una strada interna alla lottizzazione "Poggio Gallina" sarà realizzata partendo dal termine dell'attuale via Pietro Strozzi. La strada attualmente ai margini della lottizzazione denominata "La Collina", viene allargata e collegata alla strada di nuova realizzazione che si aggancia alla strada nazionale n.146 all'altezza ed in fronte ad un innesto già esistente, nelle adiacenze della zona sportiva denominata "San Francesco".

La viabilità interna viene così a configurarsi come collegamento tra le diverse parti senza inserirsi nell'area sportiva già realizzata.

La realizzazione del nuovo sistema di viabilità interna è da considerarsi elemento prioritario e vincolante all'attuazione dei piani attuativi ed in particolare l'eliminazione del tratto di strada esistente tra la pista di pattinaggio ed i campi da tennis è subordinata all'esecuzione della nuova viabilità.

Nella sistemazione della viabilità è compreso il completamento e l'adeguamento delle strade esistenti con le infrastrutture necessarie (marciapiedi, illuminazione, ecc.).

I nuovi spazi per il parcheggio pubblico dovranno essere previsti in prossimità delle aree sportive attrezzate, in modo da soddisfare le esigenze del numero prevedibile di fruitori. Nella zona dei campi da tennis saranno realizzati dei parcheggi in prossimità della strada che si collega alla lottizzazione "Poggio Gallina"; in considerazione del loro uso per attività collettive sono inoltre previsti dei parcheggi anche in prossimità delle zone ove è ipotizzata la realizzazione dell'edificio di interesse pubblico e delle piazze.

Dovranno, al fine di rendere fruibili le aree, essere creati degli spazi collettivi; piazze e percorsi pedonali, questi ultimi utilizzeranno ove possibile i tracciati già esistenti e comunque saranno sistemati nel rispetto dell'ambiente. Le piazze saranno pavimentate ed illuminate, saranno infine arredate con sedute correttamente ombreggiate.

Gli spazi pubblici ed i percorsi pedonali dovranno soddisfare la normativa disposta dalla Legge 13/89 salvo deroghe nei casi in cui non è possibile superare le barriere architettoniche (esempio i collegamenti di tipo pedonale tra le catacombe di Santa Mustiola e Santa Caterina.)

5.1 - E' stato individuato e valorizzato un percorso pedonale in grado di collegare la catacomba di Santa Caterina con la catacomba di Santa Mustiola passante per il podere denominato Bagnolo.

Tali percorsi individuati sulla cartografia generale dovranno tenere conto della morfologia e dei tracciati, già esistenti in parte, per il collegamento di questi siti. La fascia di rispetto sarà di cinque metri per permettere la realizzazione di un progetto esecutivo. Dimensioni e tipologia dei percorsi dovranno in alcuni tratti adeguarsi alle situazioni esistenti.

~~5.2 Un altro percorso pedonale viene individuato per il collegamento tra l'area con le attrezzature sportive e l'abitato del centro storico di Chiusi: questo percorso passando dalla piazza Venturini scende attraverso un pendio, utilizzando e migliorando un percorso già esistente, fino ad arrivare nella zona sportiva denominata San Francesco permettendo così un collegamento diretto tra le due zone della città. La fascia di rispetto sarà di cinque metri per permettere la realizzazione di un progetto esecutivo.~~

DISPOSIZIONI SPECIFICHE

Art.6 – Aree a parco per il giuoco e lo sport

Sono zone di interesse generale destinate ad attività prevalentemente sportive dove è prevista la realizzazione di impianti ed attrezzature legate allo sport ed il giuoco. Si tratta della zonizzazione più ampia prevista dalla variante a conferma della vocazione a verde attrezzato della zona. Per una migliore gestione di queste aree si è proceduto nella variante all'individuazione di comparti separati, tutti dalla comune destinazione urbanistica (zone G3) ma dalle diverse caratteristiche e funzionalità.

In generale per questo tipo di zone omogenee si sono previste le seguenti prescrizioni:

Indice massimo di fabbricabilità fond. previsto: $I_f = 0,2 \text{ mc/mq}$

~~Altezza massima~~ $H = 7,50 \text{ ml}$

~~Saranno consentite difformità in altezza solo nei casi ove si renda necessario per volumi tecnici specifici nelle attrezzature sportive.~~

Tale indice si intende riferito ad ogni singolo comparto individuato negli articoli da 6.1 a 6.3.

L'altezza massima degli impianti sportivi sarà determinata caso per caso in relazione alle specifiche norme tecniche emanate dalle singole federazioni sportive o dal CONI in funzione della particolare attività sportiva che vi si andrà a svolgere.

Nelle aree non occupate dagli impianti e dai parcheggi, almeno il 20% della superficie totale, dovrà essere destinata a verde pubblico secondo i disposti dell'art. 4.

In tali zone dovranno esser previsti parcheggi nelle dimensioni previsti dagli standard (D.I. n.1444/68 art.3) e secondo i disposti dell'art.4 N.T.A..

Gli interventi dovranno essere definiti da piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, che prevedano, attraverso fasi e tempi determinati, la sistemazione delle aree così come individuata nei seguenti articoli.

~~Per i comparti, individuati dagli art.6.4 e 6.5, il piano attuativo dovrà essere unico vista la loro omogeneità e la necessità di una pianificazione concordata tra le due aree.~~

La sistemazione a verde delle aree, la dotazione delle infrastrutture necessarie, la realizzazione dei parcheggi previsti dagli standard sarà a carico del richiedente la concessione.

I comparti sotto indicati individuano la perimetrazione di aree dalle caratteristiche urbanistiche e funzionali omogenee.

6.1 – Area caratterizzata dalla presenza di impianti sportivi esistenti quali una pista di pattinaggio, il palazzetto dello sport ed il bocciodromo. Con questa variante vengono inglobati delle porzioni di territorio che nel PRG risultavano destinate all'edificazione (ex categorie C2); tale operazione consente di rendere omogenea dal punto di vista dell'uso la zona, su cui sono concentrate prevalentemente attrezzature di tipo sportivo. E' prevista la sistemazione della viabilità pedonale interna, la sistemazione a verde degli spazi interni all'area, nonché la creazione di parcheggi di pertinenza.

6.2 – Si tratta di un comparto su cui esistono già dei campi da tennis e di un campetto da calcio. Si prevede la costruzione ~~di altri due campi da tennis al posto del campetto di calcio~~ di un nuovo campo da tennis e, al posto del campetto da calcio, di un campo polivalente, la creazione di un spogliatoio dalla volumetria di 1000 mc

comprensivo di spazi per uffici e magazzino. La volumetria di questo intervento è da considerarsi esclusa dalle disposizioni previste all'art.6.

Si dovrà inoltre provvedere alla sistemazione del verde interno all'area, alla creazione di percorsi pedonali di collegamento con la pista di pattinaggio e le altre attrezzature sportive prospicienti.

Questo intervento è soggetto a concessione diretta.

6.3 – Nell'area collocata intorno al poggio denominato dal toponimo Pozzarelli, è individuato, nel rispetto del verde esistente ed in considerazione della morfologia della zona, un percorso vita attrezzato nonché una porzione da destinare ad uno spazio picnic.

~~6.4~~ Area da destinare alla realizzazione ex-novo di attrezzature per lo sport da definire all'interno di un piano attuativo che dovrà potrà essere presentato insieme al comparto di cui all'art.6.5; per la realizzazione dei volumi necessari alle strutture di ausilio si farà riferimento alle cubature e le altezze previste all'art.6.. Sempre su questa area saranno consentiti dei percorsi pedonali con zone di sosta. Dovranno inoltre essere previsti i parcheggi necessari ad accogliere i fruitori (art.4 N.T.A.).

~~6.5~~ In questa area è presente l'edificio esistente dell'ex tiro a segno. Gli impianti sportivi collocabili sull'area devono tenere conto della morfologia e dei segni esistenti. Il piano attuativo per questo comparto è da considerarsi vincolato alla sistemazione del comparto art.6.4.

~~Nella zona è individuata un'area boschiva che per la particolare posizione e ricchezza di vegetazione dovrà conservare le caratteristiche attuali, con l'integrazione di piante che mantengano la stessa caratteristica dell'esistente.~~

~~I parcheggi dovranno essere realizzati in conformità agli standard (D.I. 1444/68 e art 4 e 6 delle N.T.A.)~~

6.6 – Si tratta di un area privata, proprietà della parrocchia di San Francesco, di mq 29.498 dove esiste già un campo da calcio e dove si prevede *il mantenimento di tali attrezzature* un ampliamento delle attrezzature sportive con la realizzazione di un campo per il giuoco della pallavolo e della pallacanestro e di uno spogliatoio per un volume di 500 mc. L'approvazione del progetto è subordinata alla cessione al comune, nel rispetto delle indicazioni di massima contenute in questa variante, della strada, dei percorsi pedonali e degli spazi di sosta. Sarà, a tale scopo, stipulata una convenzione tra la proprietà dell'area e l'amministrazione pubblica, che regolerà anche i tempi e le modalità per l'accesso all'impianto . Il Comune si farà carico del loro completamento.

~~Il verde interno all'area sarà realizzato nel rispetto del verde esistente ed in conformità con le indicazioni generali fornite per le altre aree sportive.~~

~~I parcheggi saranno costituiti dal 10% (D.I. n.1444/68) dell'intera area e sarà applicata l'art.4 della N.T.A.~~

~~Questo intervento è soggetto a concessione diretta.~~

Art.7 – Aree edificabili

Nella riorganizzazione della zonizzazione urbanistica, attraverso questa variante, si sono individuate due aree di completamento edilizio residenziale. Scopo di questo strumento di pianificazione è stato quello di ricucire situazioni venutesi a creare nel tempo, cercando ove è possibile di rendere omogenee e più funzionali le zone residenziali.

In tali aree gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un progetto unitario convenzionato e di uno strumento urbanistico attuativo riferiti ad unità minime di intervento ~~di cui~~ così come meglio specificato nei ~~ai~~ successivi articoli.

Art.7.1.1 – Riorganizzazione dell'area interessata dalla lottizzazione “La Collina”

~~La variante urbanistica in esame modifica l'area a verde della precedente lottizzazione, rendendola edificabile;~~ La scelta di riorganizzare l'area scaturisce da un rilevante interesse pubblico già evidenziato dalla necessità di collegare le parti destinate alle attrezzature sportive che venivano ad essere interrotte dal disegno della lottizzazione precedente; e comunque la nuova collocazione permette un inserimento più armonioso con i manufatti già edificati della lottizzazione.

Il rapporto del costruito con il verde non deve alterare l'ambiente e dovrà migliorare la situazione attuale.

La riorganizzazione di questa area è comprensiva della realizzazione ~~dell'ampliamento della sede stradale esistente lungo il perimetro e della realizzazione e sistemazione del verde di quartiere,~~ oltre a tutte le altre delle opere di urbanizzazione primaria che si renderanno necessarie. Tale intervento si dovrà attuare tramite progettazione unitaria convenzionata (intervento unitario) estesa a ciascun ambito unitario (I.U.1/I.U.2) di edificazione, comprensivo delle aree a destinazione pubblica, così come individuato nella Tav. 7,(di verifica degli standard), nel rispetto degli standard minimi ivi previsti.

Nella progettazione unitaria saranno meglio definite 1) le tipologie edificabili; 2) le aree a destinazione pubblica: viabilità, parcheggi e verde pubblico, opere di urbanizzazione in genere. Lo schema del progetto di variante allegato alla citata tav 7 deve intendersi indicativo, in particolare per quanto riguardale aree a verde pubblico e parcheggi.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e la cessione delle aree pubbliche costituirà condizione indispensabile per il rilascio della C.E.. In riferimento a quanto sopraddetto dovrà essere stipulato nelle forme legali specifico atto d'obbligo o convenzione prima del rilascio della concessione edilizia.

L'attuazione degli interventi unitari potrà avvenire, pertanto, per stralci funzionali (I.U./I.U.2), così come individuati nella sopraccitata Tav. 7, e Concessioni edilizie separate, il tutto dovrà essere stabilito in convenzione.

Definizione dell'area a verde

~~*L'area a verde di quartiere di mq.4839 è individuata nella zona a ovest della lottizzazione in continuità con la stessa, in relazione con le altre zone a verde attrezzato, più facilmente raggiungibile dalla viabilità, e in posizione panoramica di più ampio respiro.*~~

L'area a verde di quartiere pubblico deve avere dei percorsi interni con aree di sosta attrezzata con gli adeguati arredi, l'illuminazione necessaria e la sistemazione del verde per configurarla come un giardino urbano di quartiere.

~~*Questa area è parte integrante del comparto, di cui al presente articolo, e dovrà essere realizzata unitamente al completamento della nuova edificazione.*~~

Materiali di finitura

I percorsi pedonali dovranno essere realizzati con pavimentazione di tipo filtrante.

Gli arredi previsti, panchine, cestini portarifiuti, segnaletica, e sistemi illuminanti dovranno essere scelti con caratteristiche tipologiche e materiali omogenei tra loro.

L'illuminazione dovrà differenziarsi dall'illuminazione pubblica stradale con un altezza di sorgente luminosa pari a ml.2,40 ed in alcuni casi con illuminazione posta a altezza inferiore.

Lo spazio per i giochi dei bambini dovrà differenziarsi per il tipo di pavimentazione ed essere attrezzato con arredi congrui al gioco e recinti in legno per contenere la sabbia.

I sistemi vegetazionali previsti saranno costituiti da prato spontaneo, cespugli, siepi ed alberature con caratteristiche di contiguità con quelle esistenti nella zona.

Aree a parcheggio

Sono individuate tre aree per il parcheggio richiesto dagli standards di lottizzazione, che prevede mq ~~646~~ 682. ~~Un'area è~~ Un parcheggio sarà collocato presso la nuova area resa edificabile ~~in alto nella lottizzazione~~, di almeno mq 247, un altro parcheggio è situato a sud della ~~stessa~~ lottizzazione ed è di mq 215, il terzo parcheggio di circa mq 220 è l'attuale spazio lungo la strada.

Allegato Tav. 7- Verifica standard

Allegati 7.1.1B—Distanze dai confini

Allegati 7.1.1C—Sezioni

Allegati 7.1.1D—Schema di allacciamento rete elettrica

Allegati 7.1.1E—Schema di allacciamento alla rete idrica

Allegati 7.1.1F—Schema di allacciamento alla rete telefonica

Allegati 7.1.1G—Schema di allacciamento alla rete fognaria

Art.7.1.2 – Normativa tecnica per l'area

E' importante nel progetto esecutivo tenere conto delle tipologie già esistenti per poter armonizzare la nuova edificazione con quella già realizzata. ~~L'area dell'edificio, così' come rappresentato in disegno, è elemento vincolante per il progetto esecutivo.~~ ~~Le altezze rappresentate sono considerate il massimo raggiungibile. E più precisamente sarà di metri 6 per la parte a monte e di metri 8 per la parte a valle, per un'altezza media di metri 7.~~

~~L'edificio dovrà essere realizzato in un unico corpo e non dovrà superare il numero di otto alloggi.~~

Sono previsti i seguenti indici:

Indice massimo di fabbricabilità $IF = 1,5$

Altezza massima $H=7,50$

Rapporto di copertura $RC=1/5$

Per quanto riguarda la volumetria massima ammessa, la dotazione dei parcheggi pubblici e delle aree a verde pubblico si rimanda alla allegata Tav. n. 7;

Gli altri indici e parametri edilizi saranno stabiliti nella progettazione unitaria convenzionata ~~nello strumento urbanistico attuativo~~ nel rispetto delle norme e disposizioni vigenti.

~~La sagoma può subire modifiche, rispettando comunque la superficie coperta indicata dalla variante e le distanze dai confini come rappresentato sui disegni.~~

La superficie fondiaria è definita dalle tavole.

~~Il progetto è costituito da un unico stralcio funzionale, dovrà attuarsi con un solo progetto architettonico ed un unico intervento edilizio e sarà soggetto a concessione diretta.~~

La destinazione d'uso *ammessa dell'edificio* è quella residenziale.

Utilizzo dei servizi

L'allacciamento alla reti dei servizi sarà a totale carico dei proprietari ~~ed il punto di allaccio deve essere l'ultimo pozzetto collocato sulla strada alta di lottizzazione secondo lo schema dei disegni allegati.~~

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue, se è necessario a causa dei livelli, dovrà essere posizionata una pompa di sollevamento delle acque per raggiungere la rete pubblica.

~~Per la rete elettrica pubblica sarà necessario rimuovere due pali e la canalizzazione esistente sull'area.~~

Materiali di finitura

~~Il volume delle scale dovrà essere integrato nell'edificio.~~

I volumi delle scale dovranno essere integrati all'edificio.

Sono ammesse logge con parapetti come arretramento del filo della costruzione.

Le facciate saranno trattate ad intonaco, è escluso l'uso del cemento a faccia vista e saranno tinteggiate con i colori già presenti nella zona e comunque non in contrasto con l'edilizia già realizzata.

E' consentito l'uso di pietra naturale o da taglio per la realizzazione di fasce orizzontali all'altezza del marciapiede , ma non devono superare l'altezza di cm 90, il colore si deve armonizzare con la coloritura della facciata.

Non e' consentito l'inserimento di fasce marcapiano.

Solo i davanzali e le soglie possono essere di materiali diversi dal resto della facciata, purché siano in armonia con la facciata stessa e abbiano uno spessore al massimo di cm4.

La tinteggiatura delle parti in ferro, possibilmente uniforme tra i diversi elementi, deve essere realizzata con colori non contrastanti con le coloriture di facciata e in armonia con le tinteggiature già esistenti.

Gli infissi e le persiane dovranno essere in legno naturale, ad eccezione delle porte dei garages e delle centrali termiche per le quali é consentito l'uso di materiale ferroso.

Il tetto sarà a doppio spiovente con pendenze uniformi comprese tra 30% e 35% , non sono consentiti abbaini.

Il manto di copertura sarà realizzato con tegole del tipo alla portoghese, i canali di gronda dovranno essere in rame.

Le canne fumarie dovranno essere previste incassate nelle murature.

Le recinzioni del lotto saranno in muratura per la parte bassa e in ferro, di forme semplici per la parte alta, per un'altezza complessiva di m.1,80.

Le recinzioni interne saranno costituite da paletti di ferro di un'altezza max di metri 1.20 e siepe.

I cancelli dovranno avere disegno regolare ed uniforme

Le pavimentazioni esterne saranno in cotto o in pietra serena

Il verde privato presso gli alloggi sarà costituito da prato, cespugli o piante decorative o alberi da frutta di dimensioni contenute.

~~A destra in alto deve essere conservata l'alberatura esistente integrata eventualmente con piantumazione di alberi ad alto fusto con essenze già presenti nella zona.~~

~~Questo intervento è soggetto a concessione diretta.~~

~~**Art.7.2— Area denominata Maglioni (attuale proprietà)**~~

~~—— Questa area viene resa edificabile a completamento del tessuto urbano definito dalla lottizzazione “La Collina”; la destinazione d'uso sarà anche per questa area esclusivamente di tipo residenziale.~~

~~E' importante nel progetto esecutivo tenere conto delle tipologie già esistenti per poter armonizzare la nuova edificazione con quella già realizzata a nord dalla già citata lottizzazione “La Collina”.~~

~~Il rapporto del costruito con il verde non deve alterare l'ambiente e dovrà migliorare la sistemazione attuale.~~

~~L'unità minima di intervento, evidenziata nella planimetria, prevede la realizzazione dell'ampliamento dell'attuale strada di lottizzazione, la realizzazione della strada ad~~

~~ovest dell'area che si riallaccia al tracciato esistente, e la strada di collegamento con la statale Cassia Aurelia. In caso di mancata realizzazione dell'intervento da parte dei privati il Comune, per interesse di tipo generale, può procedere alla realizzazione delle strade suddette.~~

~~Il progetto é costituito da un unico stralcio funzionale, dovrà attuarsi con un solo unico intervento edilizio.~~

~~Sono previsti i seguenti indici:~~

~~————— Indice massimo di fabbricabilità ————— $IF = 1,2 - 1,5$ mc/mq~~

~~————— Altezza massima ————— $H = 7,50$ ml~~

~~————— Rapporto di copertura ————— $RC = 1/5$~~

~~*Gli altri indici e parametri edilizi saranno stabiliti nello strumento urbanistico attuativo nel rispetto delle norme e delle disposizioni vigenti.*~~

~~L'area a verde di quartiere dovrà essere individuata nella zona a sud in relazione con le altre zone a verde attrezzato per lo sport.~~

~~L'area a verde di quartiere deve avere dei percorsi interni con aree di sosta attrezzata con gli adeguati arredi, l'illuminazione necessaria e la sistemazione del verde dovranno essere realizzati in modo da configurarla come un giardino urbano di quartiere.~~

~~Le aree a parcheggio dovranno rispettare gli standard di piano e la normativa dettata dalla L.122/89~~

Art.8 – Aree di interesse generale

Sono aree che migliorano la fruizione e l'uso del territorio da parte dei cittadini, nel massimo rispetto dell'ambiente e del paesaggio, e devono costituire il mezzo per socializzazione del quartiere.

In questa zona dovranno essere realizzate piazze pavimentate dotate dei necessari arredi per la sosta e l'illuminazione; sarà consentita la collocazione di chioschi amovibili ed inoltre dovranno essere previsti gli spazi necessari alla dotazione dei parcheggi.

L'unità minima di intervento per la sistemazione dell'area è comprensiva della realizzazione del parcheggio.

I volumi consentiti per questa area omogenea sono di mc 4100 di cui il 75% può essere realizzato con una edificazione di tipo sperimentale secondo caratteristiche tipologiche e tecnologiche di bioedilizia. Gli edifici realizzabili dovranno caratterizzarsi per il loro uso pubblico e la destinazione sociale di interesse comune.

Art.8.1 – Edificio per la Contrada

L'area descritta nel articolo 8 è divisa dalla strada in due parti: l'area più piccola, collocata sulla curva, sarà in parte destinata alla costruzione di un edificio per la sede della Contrada e in parte a verde di sistemazione e percorsi di accesso. La volumetria dell'edificio consentita è di mc 500, per un'altezza max di m.6.50

Dovrà essere realizzato in un unico corpo.

Le facciate saranno trattate ad intonaco, è escluso l'uso del cemento a faccia vista e saranno tinteggiate con i colori già presenti nella zona .

Il manto di copertura sarà realizzato con tegole del tipo alla portoghese, i canali di gronda dovranno essere in rame., è consentita una terrazza che occupi la parte verso sud, per una superficie pari al 15% della Sc.

La sistemazione esterna sarà realizzata con pavimentazione in cotto.

L'unità minima di intervento per la sistemazione dell'area è comprensiva della realizzazione del parcheggio.

Per la realizzazione di questo intervento sarà stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale.

L'area situata nella parte opposta della strada sarà destinata ad attività di vario genere, sempre comunque di interesse generale, e più in generale per manifestazioni occasionali e saltuarie legate all'attività della contrada. La utilizzazione di questa area sarà legata alla sua flessibilità e disponibilità ad accogliere situazioni e esigenze.

Art.9 – Verde Privato Vincolato

Si individua una aree a verde privato vincolato individuata all'interno della Lottizzazione "Poggio Gallina".

Art.10 – Per quanto non espressamente disposto nella presente normativa valgono le norme del P.R.G., della Variante all'edificato, della Variante di trascrizione adottata il 29/9/1997 e del Regolamento Edilizio Comunale.