



COMUNE DI MONTALE



PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO ATS1 a-b

Progetto per la realizzazione di nuovo
insediamento residenziale
in Via Ginanni, Montale (PT)

Proprietà:

Sig.ra Saccardi Carla Maria
Sig.ra Saccardi Lia Paola

Attuatore:

Simone La Greca Costruzioni s.r.l.

Progetto architettonico:

Arch. Michele Fiesoli
Arch. Alessio Gai

STUDIO109
architettura & design

Studio Tecnico Associato
dei Geometri Mirko e Glauco Meoni



Fase:

Elaborato:

PIANO ATTUATIVO

Variante:

n° del

R_NTA

Oggetto: Norme Tecniche Attuazione

Scala:

Data: **Giugno 2022**

Indice

Art. 1 – Riferimento normativo, finalità, campo di applicazione del PA.....	2
Art. 2 – Contenuti.....	2
Art. 3 – Validità, efficacia e livelli di prescrizione – oneri a carico dell’attuatore.....	3
Art. 4 – Elaborati.....	5
Art. 5 – Sostenibilità del nuovo insediamento.....	6
Art. 6 – Modalità di attuazione, destinazione d’uso.....	8
Art. 7 –Suddivisione in Lotti.....	9
Art. 8 – Dimensione dell’area – Ripartizione SE e SC – Posto auto/rimessa pertinenziale	10
Art. 9 – Viabilità e parcheggi, urbanizzazioni , verde pubblico.....	11
Art. 10 – Sostenibilità e qualità degli interventi edilizi.....	12
Art. 11 – Caratteri tipologici e architettonici degli edifici.....	12
Art. 12 – Pertinenze, sistemazioni esterne, recinzioni.....	13

Art. 1 – Riferimento normativo, finalità, campo di applicazione del PA

1. Il Piano Attuativo (PA), disciplina, ai sensi della *SEZIONE I Norme comuni per i piani attuativi della LR 65/2014*, l'attività edilizia all'interno dell'area denominata "ATS.1 – Comparti a) e b) via Silvio Pellico – via Ginanni/Nesti", inserita nell' UTOE n. 2.

2. Le prescrizioni e i parametri definiti dalle presenti norme fanno riferimento al POC (piano Operativo Comunale), con particolare riguardo all'art. 104 *Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani AT – scheda ATS1* delle vigenti NTA.

Art. 2 – Contenuti

1. Il PA è relativo ad una porzione di territorio a "destinazione sia residenziale che produttiva in cui gli interventi sono finalizzati al potenziamento ed alla riqualificazione degli spazi e servizi pubblici" (aree a verde ed a parcheggi pubblici, riqualificazione/allargamento viabilità ed aree per estensione della stessa) posto nel Capoluogo in località Dore, al margine sud/ovest del centro abitato.

L'area ATS1 è composta da due comparti:

- ATS1.a: la porzione di territorio compresa tra le vie E. Nesti a nord, Ginanni ad est, a Sud (ma non confinante con essa) con la via E. Berlinguer
- l'altra, ATS1.b di dimensioni più ridotte, in fregio a via S. Pellico e tra via Vittime delle Foibe

2. Il PA, ai sensi dell'art. 109, della LR 65/2014 contiene:

- i progetti delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'indicazione delle masse e delle altezze massime delle costruzioni;
- la determinazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- l'eventuale individuazione delle suddivisioni in lotti o stralci fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle proprietà interessate dall'intervento;
- ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.

3. In particolare il PA individua:

- gli obiettivi specifici e gli oneri a carico dell'attuatore;
- le aree di sosta e parcheggio;
- le aree pubbliche e le pertinenze private;
- la giacitura e l'andamento piani volumetrico degli edifici.

Art. 3 – Validità, efficacia e livelli di prescrizione – oneri a carico dell'attuatore

1. Il PA ha validità per i dieci anni successivi alla sua approvazione.
2. A seguito dell'adozione e dell'approvazione del PA la disciplina urbanistico - edilizia dell'area denominata ATS.1, sarà regolata dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dagli elaborati grafici.
3. Le prescrizioni del PA sono rivolte a soggetti pubblici e privati e definiscono i criteri per l'uso del suolo, le modalità di attuazione e di intervento nell'area ATS.1 con particolare riferimento agli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi.
4. Al termine della validità del PA, le previsioni relative alle aree di trasformazione decadono ai sensi dell'art. 110 della LR 65/2014.
5. I grafici di progetto, di cui al successivo art. 4 individuano, in coerenza con le disposizioni dell' art. 109 della LR 65/2014, l'area oggetto del PA, l'assetto delle proprietà, la viabilità pubblica carrabile e pedonale, i parcheggi pubblici, le aree a verde pubblico. Individuano inoltre le aree pertinenziali degli edifici, le aree a verde privato, la giacitura degli edifici e la viabilità privata di accesso agli edifici.
6. Gli schemi delineati nelle tavole di progetto e , in genere, gli elaborati grafici rispondono ai seguenti obiettivi:
 - Integrazione dei nuovi edifici con il contesto naturale e insediativo di riferimento e garantire una elevata qualità architettonica in considerazione delle caratteristiche dell'area, della sua posizione di margine nel contesto insediativo del capoluogo.
 - Conformazione dell'intervento edilizio ai criteri di corretto inserimento paesaggistico , di rispetto dei principali con visivi dell' area e garantire una forte integrazione tra la sistemazione delle aree di pertinenza private con gli spazi pubblici.

La progettazione degli edifici e delle aree pertinenziali dovrà conformarsi ai suddetti obiettivi e riferirsi agli elaborati del piano attuativo.

7. Gli elaborati hanno carattere di indirizzo riguardo a :

- Sistemazione delle aree a verde pubbliche e private;
- Assetto planimetrico e volumetrico degli edifici.
- Posizione e andamento dei parcheggi o dei percorsi pedonali e degli accessi ai lotti;
- Numero e forma geometrica dei lotti;
- Giacitura degli edifici rispetto all'andamento del terreno;
- Ripartizione della SE e della SC all'interno dei singoli lotti;
- Numero e taglio degli alloggi e delle altre unità immobiliari ferma restando la potenzialità edificatoria attribuita dal piano ai singoli lotti.

8. Eventuali modifiche all'assetto individuato dagli elaborati aventi carattere di indirizzo debbono essere giustificate dalla ricerca di una maggiore coerenza rispetto alle finalità e agli obiettivi enunciati.

9. I valori parametrici dovranno essere conformi a quanto previsto nell'art. 104 ed apposita scheda ATS1 delle NTA del POC.

10.

Le destinazioni funzionali riferite alla SE sono:

- *residenza*
- *artigianato di servizio alla residenza*
- *commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande*
- *turistico-ricettiva*
- *direzionale*
- *attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza*

I parametri urbanistici ed edilizi attribuiti al P.A dalla scheda ATS1. sono i seguenti:

	ST mq	SE mq	h max mt	IC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
ATS.1a	6531	1900	7,50	40% SF	359	363
ATS.1b	1924				812	193

10. Le distanze dei nuovi edifici nei confronti di altri fabbricati, confini di proprietà o zone, dovranno essere conformi alle NTA del Piano Operativo Comunale.

11. Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del piano

Oltre agli obblighi di legge sono poste a carico degli attuatori i seguenti oneri descritti nella apposita scheda ATS1:

- *Demolizione del fabbricato esistente nel comparto b) e concentrazione del corrispondente volume nel comparto a): la SE complessiva di 1900 mq è comprensiva della SE esistente da demolire e ricostruire.*
- *Cessione al Comune dell'area del comparto b) a destinazione pubblica (viabilità di progetto, Vp e Pp) previa realizzazione del parcheggio su via Pellico.*
- *Cessione dell'area necessaria per la realizzazione del quarto braccio della rotatoria su via Berlinguer, finalizzato a dare un nuovo accesso viario al nucleo di Ginanni.*
- *Ampliamento di via Ginanni e del prolungamento verso ovest di via Nesti.*
- *Localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico e di una piccola piazza su via Ginanni. In sede di redazione del piano attuativo sono comunque ammesse modeste modifiche nella localizzazione della piazza e del parcheggio se funzionali ad un miglior assetto dell'area.*
- *Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali con piantumazione dei fronti lungo via Berlinguer e verso il territorio ineditato.*

Art. 4 – Elaborati

1. Il PA è costituito dai seguenti elaborati;

- Elaborati Stato attuale e di Progetto e relazione tecnica descrittiva e le relazioni specialistiche ;
- Le Norme Tecniche di Attuazione
- Bozza di convenzione.

2. Sono elaborati Stato attuale e di Progetto:

- R1_relazione tecnica e descrittiva
- A1_tavola inquadramento, estratti cartografici e planimetria generale dello stato attuale con rilievo strumentale dei comparti e documentazione fotografica
- A2_tavola stato di progetto con piani volumetria generale, sistemazioni viabilità, parcheggi e verde, verifiche urbanistiche, evidenziazione aree da cedere all'amministrazione
- A3_tavola stato di progetto con sezioni territoriali sui volumi di previsione

- A4_tavola stato di progetto con schemi di smaltimento acque reflue, meteoriche, e pubblica illuminazione
- A5 _dettagli aree pubbliche
- La relazione geologica.
- Relazione idraulica
- Relazione verifica illuminotecnica ed allegati

Art. 5 – Sostenibilità del nuovo insediamento

1. Il PA, in coerenza con quanto indicato nel titolo VI delle NTA del Piano Operativo Comunale, persegue il miglioramento della qualità insediativa, attraverso un approccio al territorio che ha considerato:
 - La compatibilità ambientale;
 - Le prestazioni energetiche degli edifici;
 - Il comfort abitativo;
 - La salvaguardia della salute dei cittadini.
2. Le valutazioni dei progetti edilizi e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile devono essere effettuate con riferimento alle NTA del Piano Operativo Comunale.
3. La progettazione degli edifici, cioè l'intero processo che vede risolte in un unico momento tecnico - ideativo tutte le istanze, architettoniche, strutturali, impiantistiche e quelle relative alla sicurezza del cantiere, allo smaltimento dei materiali edili, etc..., deve essere fortemente relazionata alle specificità ambientali dell'area.
4. La sostenibilità ambientale degli interventi edilizi dovrà in particolare essere perseguita, mediante i seguenti accorgimenti,

Riguardo all'aria:

- Riduzione della densità delle emissioni attraverso risparmio, ottimizzazione e integrazione delle fonti tradizionali con fonti energetiche a basso inquinamento;

- Limitazione compensazione dei fenomeni di inquinamento acustico attraverso il rispetto delle disposizioni previste dal Piano di Classificazione acustica e delle norme relative ai requisiti acustici passivi degli edifici;
- Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento luminoso nel rispetto della Legge Regionale Toscana 24 febbraio 2005, n. 39 anche evitando qualsiasi interferenza dell'illuminazione privata con quella pubblica;
- Limitazione a compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e aridità dell'aria riducendo al minimo l'impermeabilizzazione delle superfici fondiarie;

Riguardo all'acqua:

- Utilizzo di accorgimenti per il risparmio dell'acqua potabile (rubinetti di erogazione dotati di dispositivi atti a diminuire la portata);
- Realizzazione di impianti di fognatura separati per le acque piovane e le acque reflue;

Riguardo al suolo:

- Superfici permeabili di pertinenza degli edifici superiori al 25% della superficie fondiaria;
- Uso vasche o altre accorgimenti per la ritenzione temporanea delle acque;
- Accorgimenti per evitare il ristagno delle acque;
- Pavimentazioni esterne rispondenti a requisiti funzionali quali l'infiltrazione e la ritenzione delle acque meteoriche.

Riguardo al sistema del verde:

- Conservazione di alberi di alto fusto esistenti eventualmente indicati dallo strumento urbanistico e/o loro ripiantumazione in caso di impossibilità del loro mantenimento;
- Connessione delle aree verdi pubbliche e private anche ricorrendo a sistemi di recinzione delle pertinenze a forte permeabilità ecologica;
- Dotazione di aree verdi di uso privato, alberate;
- Prevalenza di tappeti erbosi o, comunque, limitazione delle pavimentazioni nelle aree attrezzate di uso pubblico.
- Dotazione di aleberature lungo i percorsi e le aree di sosta sia pedonali che carrabili

Riguardo alla accessibilità urbana:

- Dotazione di aree a parcheggio pubblico come da indicazione scheda ATS1;
- Dotazione di aree a parcheggio privato come da prescrizioni Piano Operativo;
- Dotazione di aree a parcheggio per disabili;
- Individuazione di aree adibite all'uso ciclo-pedonale.

Riguardo all'arredo urbano:

- Accordi con l'amministrazione comunale, finalizzati alla uniformità e continuità dell'arredo urbano per la realizzazione di strade, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali, illuminazione pubblica, segnaletica di informazione, ecc...;
1. Utilizzo di materiale riciclato nei sottofondi stradali e marciapiedi

Riguardo al risparmio energetico:

- Corretto orientamento degli edifici finalizzato allo sfruttamento delle radiazioni solari;
- Utilizzo di fonti di energia rinnovabile con particolare riguardo a quella fotovoltaica;
- Tecniche e accorgimenti adatti alla limitazione dei consumi di energia come come prescritto dalle norme di settore

Art. 6 – Modalità di attuazione, destinazione d'uso

1. Le previsioni del PA si attuano mediante Permesso di Costruire ai sensi degli artt. 134, 135, 136 della LR 65/2014. I permessi possono essere riferiti ai singoli lotti di cui al successivo art. 7, previa sottoscrizione della convenzione. E' possibile richiedere Permesso a Costruire unico per entrambi i lotti.
2. La convenzione del piano attuativo può consentire la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria, ma non quelli relativi all'urbanizzazione primaria, riferiti a infrastrutture stradali, verde pubblico e parcheggi pubblici, ecc...
3. Il rilascio dei permessi per costruire sarà contestuale al rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria così come indicato nella convenzione (parcheggio pubblico su via S. Pellico, interventi sulle vie Nesti e Ginanni). La cessione al Comune delle aree destinate a verde pubblico Vp8, Vp9,

parcheggio Pp32 ePp33, l'area per la nuova viabilità verso via Vittime delle Foibe, Piazzetta Pzp ed i percorsi ciclo pedonali connessi alla riqualificazione delle vie Nesti e Ginanni avverranno ad opere ultimate e collaudate; dovrà avvenire preliminarmente al rilascio del primo permesso a costruire la cessione dell'area per la realizzazione del IV braccio della rotatoria su via Berlinguer.

4. La destinazione d'uso degli immobili deve essere conforme a quanto prescritto nell'art. 104 e relativa scheda ATS1 delle NTA del Piano operativo Comunale.

Art. 7 –Suddivisione in Lotti

Il piano prevede l'edificazione su un'area servita da una viabilità di tipo privato che consente la possibilità di effettuare l'intervento in due stralci: uno, composto dalle unità del blocco **A** negli elaborati di progetto, poste a ovest dell'area; l'altro, composto dalle unità del blocco **B**, poste ad est dell'area e prospicienti la via Ginanni.

In entrambi gli stralci è prevista l'edificazione di edifici residenziali a schiera (**A**: 6 unità; **B**: 8 unità) la cui costruzione potrà anche essere differita nel tempo e oggetto di separati permessi di costruire e in base all'ordine che il soggetto attuatore riterrà opportuno. In tal caso dovrà comunque essere provveduto alla verifica di alcuni parametri urbanistici (superficie coperta, superficie permeabile) sull'intera superficie fondiaria del comparto.

In ogni caso dovrà essere garantita l'unitarietà formale e sostanziale delle costruzioni, anche se tra loro differite nel tempo mediante la progettazione preliminare estesa all'intero lotto.

Art. 8 – Dimensione dell'area – Ripartizione SE – superfici in cessione - Posto auto/rimessa pertinenziale

1. I due comparti hanno **Superficie territoriale** ed una **Superficie Edificabile** attribuita dalla scheda poco sopra riportata; in particolare si evidenzia la inedificabilità del comparto b:

- ATS.1a	mq. 6.531,00
- Superficie edificabile comparto a	mq. 1900

- ATS.1b mq. 1.924,00
- Superficie edificabile comparto a mq. -

Le superfici previste in cessione al Comune di Montale hanno le seguenti finalità:

- Comparto a): mq. 2.167,00 (e comunque quanto risultante a seguito dei frazionamenti catastali) composti dall'area da destinare a parcheggio pubblico lungo via Ginanni da realizzare e cedere al Comune; dalla piazzetta pubblica PZp a cerniera tra le vie Ginanni e Nesti, dall'allargamento delle strade e realizzazione dei percorsi ciclopedonali, dall'area a verde pubblico Vp8 (il tutto come rappresentato negli elaborati grafici di progetto)
- Comparto b): mq. 1.268,00 (e comunque quanto risultante a seguito dei frazionamenti catastali) composti dall'area da destinare a parcheggio pubblico lungo via Pellico; dall'area a verde pubblico Vp9; dall'area destinata alla realizzazione della nuova viabilità verso via Vittime delle Foibe
- Non computata nei comparti a e b ma da cedere al Comune di Montale l'area per la realizzazione del IV braccio della rotatoria lungo via E. Berlinguer così come indicata nelle tavole dello strumento urbanistico.

2. La SE massima viene così ripartita tra i comparti:

- SE comparto a mq. 1.900,00
- SE comparto b mq. -

3. La SC massima viene così ripartita tra i comparti:

- SC comparto a mq. 1.543,20
- SC comparto b mq. -

4. Gli edifici di progetto sono due e le unità immobiliari massime con la relativa destinazione, così ripartite:

Blocco A:

n. 6 unità immobiliari di civile abitazione;

Blocco B:

n. 8 unità immobiliari di civile abitazione.

Ogni alloggio dovrà essere dotato di almeno due posti auto (autorimesse e/o posti auto a raso) collocati all'interno del lotto di riferimento e ad essi pertinenziali.

Art. 9 – Viabilità e parcheggi, urbanizzazioni , verde pubblico.

1. I percorsi ciclopedonali, gli spazi per la sosta degli autoveicoli, il verde pubblico devono essere realizzati secondo gli elaborati grafici di piano, in coerenza con quanto previsto in proposito dalle NTA del Piano Operativo Comunale.
2. I tracciati che in planimetria del Piano Attuativo definiscono la viabilità ciclo - pedonale ed i parcheggi, possono essere modificati in maniera non sostanziale in sede di progettazione esecutiva, nella quale devono essere previste tutte le opere relative agli impianti infrastrutturali a rete o puntali, ivi comprese la segnaletica orizzontale e verticale. In particolare, le reti elettrica, idrica, di smaltimento dei liquami, telefonica nonché l'impianto di illuminazione pubblica devono essere oggetto di progetto esecutivo redatto coerentemente con le prescrizioni fornite dall'amministrazione di cui al POC e secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale e/o i gestori dei servizi.
In particolare si evidenzia che, a seguito delle indicazioni ricevute da ENEL, si rende necessaria la realizzazione di una cabina di trasformazione MT/BT. L'ubicazione della cabina, è prevista lungo la via E. Nesti, il tutto come concordato con ENEL e l'Ufficio Tecnico del Comune e come risultante dagli elaborati grafici allegati.
3. Per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, i proprietari delle aree o loro consorzio si atterranno ai progetti esecutivi, da loro elaborati d'intesa con i gestori degli impianti a rete ed approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale, al quale compete l'alta sorveglianza sulla realizzazione dei lavori stessi.
4. Le pavimentazioni dei parcheggi pubblici dovranno essere realizzate con masselli autobloccanti posati su letto di sabbia o risetta o comunque con altro materiale che consenta una eguale o maggiore permeabilità alle acque meteoriche.

Art. 10 – Sostenibilità e qualità degli interventi edilizi

1. Il PA, prevede che la progettazione degli edifici sia fondata su un approccio al territorio che prenda in considerazione:
 - La compatibilità ambientale;
 - Le prestazioni energetiche degli edifici;
 - Il comfort abitativo;
 - La salvaguardia della salute dei cittadini.

2. La progettazione integrata degli interventi edilizi, cioè l'intero processo che vede risolte in un unico momento tecnico-ideativo tutte le istanze, da quelle architettoniche, strutturali, impiantistiche a quelle della sicurezza del cantiere, dello smaltimento dei materiali edili, etc..., deve essere fortemente riferita alle specialità dell'area garantendo il rispetto e la valorizzazione delle sue caratteristiche ambientali e climatiche, anche utilizzando materiali locali e riciclabili.

Art. 11 – Caratteri tipologici e architettonici degli edifici

1. Negli interventi di nuove costruzioni dovranno essere assicurati la salvaguardia di suolo e sottosuolo della pertinenza, la salubrità degli immobili, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente, il contenimento energetico.

2. La giacitura e la tipologia delle costruzioni sono indicate, in termini indicativi, negli elaborati del piano attuativo.

3. I caratteri architettonici schematizzati nei suddetti elaborati costituiscono indirizzo di progettazione ai sensi del precedente art. 3 delle presenti norme.

4. La progettazione delle nuove costruzioni, dovrà rapportarsi con i caratteri dell'architettura semplice e di alta qualità, nell'uso dei materiali di copertura, nelle finiture, nelle eventuali decorazioni, negli arredi e nelle sistemazioni esterne, vegetazionali e dovrà inoltre conformarsi ai criteri di corretto inserimento paesaggistico,

di rispetto dei principali con visivi dell'area e garantire una forte integrazione tra la sistemazione delle aree di pertinenza private e gli spazi pubblici.

I fabbricati da realizzare sui lotti dovranno avere caratteristiche architettoniche e di finitura omogenee o comunque compatibili. Non è ammesso l'uso di materiali che simulino l'uso di altri materiali (finto legno, finto cotto, ecc..)

In particolare:

- Riguardo alle coperture, sono ammesse le coperture inclinate (a falde o padiglione) e coperture piane;
- Riguardo ai materiali di finitura sono ammessi le finiture ad intonaco civile ed eventuali rivestimenti in facciata; il progetto architettonico dovrà indicare colori e tipologie delle finiture;
- Riguardo alle caldaie o pompe di calore singole per il riscaldamento/raffrescamento queste dovranno essere preferibilmente di tipo a scomparsa nello spessore della muratura o comunque posizionate in modo opportuno (anche in copertura convenientemente schermate) per ridurre la visibilità dagli spazi pubblici. Analoghe modalità dovranno essere tenute per l'installazione di impianti per la climatizzazione, ecc;
- Riguardo alle apparecchiature per la ricezione dei segnali radiotelevisivi e similari, al fine di contenere l'impatto sul contesto, le stesse dovranno essere centralizzate per ogni unità;
- Riguardo a canne fumarie, sfiati, canali di areazione ecc. essi dovranno essere realizzati per quanto possibile, accorpati tra loro a gruppi e inseriti in modo armonico nel contesto architettonico degli edifici.

Art. 12 – Pertinenze, sistemazioni esterne, recinzioni

1. Le pertinenze degli edifici, debbono essere oggetto di sistemazioni esterne tali da non rappresentare elementi di discontinuità con il contesto naturale.
2. Le sistemazioni esterne devono rispondere a un disegno unitario e devono tendere alla massima permeabilità del suolo. Le essenze arboree e arbustive ammesse sono quelle autoctone da localizzare in rapporto all'edificio ed alla vegetazione presente nella zona.

I percorsi interni ai lotti devono essere realizzati in masselli autobloccanti, pietre, laterizi o conglomerati cercando di impiegare soluzioni che garantiscano la permeabilità dei suoli

3. Le delimitazioni delle proprietà private avranno le seguenti caratteristiche:

A - il lato dei lotti prospiciente la via Ginanni, Nesti, l'area Vp8 ed i fronti prospicienti la viabilità di accesso privata saranno delimitati da muretti con altezza massima di ml. 1,50 (altezza ridotta ad 1,00 ml se prospicienti la pubblica via); i cancelli di accesso (pedonali e carrabili) saranno in acciaio verniciato a disegno semplice con altezza non superiore a ml. 2,00.

1. B - i restanti lati di confine tra le proprietà private saranno delimitati da cordoli di calcestruzzo emergenti non oltre 1 mt dal piano di riferimento e sormontati da rete verde dell'altezza massima di ml. 1,50 eventualmente schermata da siepe. Possono essere previste delimitazioni tra le proprietà private, in prossimità degli edifici, anche attraverso muretti al fine di limitare l'introspezione ed eventualmente alloggiare unità esterne di impianti o simili.

Eventuali variazioni circa le sopra indicate caratteristiche potranno essere autorizzate, nel rispetto del Regolamento Edilizio, su parere favorevole della Commissione Edilizia comunale.