

COMUNE DI CORTONA - AREZZO

REGOLAMENTO URBANISTICO

variante n. 000

**Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona "E"
in località Case Sparse Terontola**

**Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale n. 1
del 2005**



Progettista

Ing. Manuela Burbi

Norme Tecniche di Attuazione

(Agosto 2013)

Art. 1 – Limiti e composizione della Variante

Fanno parte integrante e sostanziale della Variante i seguenti elaborati:

1. Relazione Tecnica;
2. Norme Tecniche di Attuazione (il presente documento);
3. Relazione Geologica;
4. Tavola Grafica n.1;

La validità della presente Variante è limitata alla zona indicata nella tavola grafica allegata.

Art. 2 - Destinazione d'uso

All'interno della zona oggetto di Variante sono consentite le seguenti destinazioni:

1. Residenza stabile e stagionale e pertinenze residenziali;
2. Servizi sociali di proprietà pubblica o privata, inclusi uffici;
3. Funzioni di natura turistica e modeste attività ricettive e di ristoro;
4. Artigianato con esclusione delle attività nocive, inquinanti e moleste e comunque non compatibili con la residenza.

Art. 3 - Categorie Operative

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

PER FABBRICATI ESISTENTI

1. Manutenzione ordinaria;
2. Manutenzione straordinaria;
3. Restauro e risanamento conservativo;
4. Ristrutturazione edilizia;
5. Il recupero di volumetria attraverso la demolizione preventiva di fabbricati di scarso valore edilizio presenti nell'area in oggetto ed la successiva costruzione di nuovi fabbricati di pari volumetria all'interno della stessa area (anche in posizione diversa da quella originaria). Gli interventi di cui al presente punto, qualora interessino più unità immobiliari, potranno essere realizzati solo previa presentazione di opportuno Piano di Recupero.

PER FABBRICATI DI NUOVA REALIZZAZIONE (dopo approvazione della Variante)

Su tali fabbricati, una volta realizzati, saranno ammessi interventi di:

1. Manutenzione ordinaria;
2. Manutenzione straordinaria;
3. Restauro e risanamento conservativo;
4. Ristrutturazione edilizia.

Art. 4 -Interventi sulle aree esterne e realizzazione di piscine di pertinenza delle residenze

Nella zona oggetto di Variante è possibile la costruzione di piscine nei limiti di cui all'Art. 36 delle Nta del RU.

Le piscine di pertinenza delle residenze dovranno essere realizzate nel rispetto dell'ambiente circostante quindi senza sostanziali modifiche dell'assetto orografico, attraverso l'utilizzo di materiali e di rifiniture che si uniformino ai caratteri costruttivi della tradizione locale e con coloriture non contrastanti con gli ambiti limitrofi.

Art. 5 – Caratteristiche costruttive dei nuovi fabbricati

Nella progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base dell'area quali:

- la preminenza degli affacci principali su quelli secondari;
- i rapporti con gli eventuali annessi e, in particolare, la progettazione degli edifici dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche (planivolumetriche) riscontrabili nell'edilizia di base del contesto, rispettare le gerarchie edilizie e architettoniche proposte dagli assetti urbanistici oltre a sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:
 - La copertura degli edifici dovrà essere ottenuta con falde inclinate con pendenza non superiore al 35%;
 - Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi in laterizio di tipo e colore tradizionale;
 - Per la finitura esterna delle strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale e, in particolare per gli intonaci esterni, è previsto

l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona;

- o Per gli infissi esterni, finestre, porte finestre e persiane è prevista la tinteggiatura nei colori tipici;
- o Per i canali di gronda e i discendenti è previsto l'uso di lamierino di rame di forma circolare;
- o L'orientamento dei nuovi edifici dovrà essere preferibilmente parallelo all'orientamento della facciate degli edifici esistenti nella zona.

Art. 6 - Indici e parametri di zona

I nuovi fabbricati dovranno avere le seguenti caratteristiche dimensionali e urbanistiche:

- In caso di interventi di cui ai punti 4 e 5 dell'art. 3 del presente documento, la volumetria dei nuovi fabbricati da realizzare non potrà essere maggiore di quella calcolata a partire dalle volumetrie in demolizione; per volume si intende quello calcolato secondo le modalità specificate nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione (vedere art. 7);
- Altezza massima in gronda = 7.00 ml;
- Distanza dai confini = 5.00 ml, tale distanza potrà essere ridotta di 25 cm in funzione di eventuali extraspessori così come previsto dai D.Lgs 115 del 30/05/2008 e D.Lgs 56 del 29/03/2010;
- Distanza tra pareti finestrate = 10.00 ml;
- Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare le distanze dai confini.

Art. 7 – Modalità di calcolo del volume

Il volume è qui definito come previsto dalla definizione riportata nel Regolamento Urbanistico vigente al momento della presentazione dei singoli progetti di dettaglio.

Art. 8 - Disposizioni Finali

Per quanto non specificato nei precedenti articoli si fa riferimento agli elaborati e alle tavole allegate, alle leggi urbanistiche vigenti al momento della data di

presentazione della Variante e alle Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici comunali.

Cortona, Agosto 2013

Il tecnico