

*Studio di Architettura Associato  
"Arch.Andrea Lotti e Arch.Spartaco Francini"  
Viale Garibaldi,2 - 53036 - Poggibonsi (SI)*

## **OGGETTO**

Variante al piano di lottizzazione di tipo industriale - artigianale "D2.5"-zona di Montebello denominata "La Madonnina"

## **LOCALITA'**

Via Toscana, Via delle regioni – Certaldo

## **COMMITTENZA**

Iacopini Aladino,Cameli Antonino, Ceccarelli Giacomo, Iacopini Marco, Lorini Marco, Cameli Cheti, Scali Luciano, Lucii Marco,Calosi Gina, Falorni Alberto, Falorni Giacomo.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Poggibonsi, Febbraio 2018

Il progettista

**Articolo 1** - Natura del P.U.A.– Ambito di applicazione – Termini di validità

Il presente articolato normativo costituisce parte integrante della proposta di variante al piano attuativo di iniziativa privata, riferito all'ambito produttivo di completamento <D2.5>, del vigente Regolamento Urbanistico.

La presente variante di piano attuativo disciplina l'attività urbanistica ed edilizia all'interno dell'ambito <D2.5> nella zona di Montebello denominata "La Madonnina", in conformità ai disposti ed agli indirizzi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico del Comune di Certaldo.

Il termine di validità del presente piano attuativo, trattandosi di una variante, è stabilito in anni 3 dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Visto l'art. 14 della l.r. 65/2014 e l'art. 5bis comma 2 della l.r. 10/2010, l'intervento non necessita di essere sottoposto a VAS. Questo perché si tratta di variante a un piano già approvato nel 2003 e in seguito recepito dal RU, con previsione classificata come ambito D 2.5. In tale regolamento la zona e quindi l'intervento in oggetto viene sottoposto a VAS, rendendo un'ulteriore valutazione da evitare in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni.

In merito alla dotazione delle aree a parcheggio pertinenziale e delle aree a verde, saranno calcolate e progettate andando ad incrementare quelli che sono i parametri del progetto approvato. Per quanto riguarda il dimensionamento delle costruzioni si agirà entro i limiti dettati dal piano attuativo precedentemente approvato.

## **Articolo 2** – Lotti

La presente variante individua cinque lotti distinti di intervento, su tre dei quali (lotti B3, B4 e B5) si è già intervenuto in occasione del precedente piano del quale tale proposta costituisce variante. Sarà possibile procedere alla realizzazioni delle costruzioni mediante la richiesta di permesso a costruire.

<b>Lotto</b>	<b>Sup. Lotto</b>	<b>Sup. Copribile</b>	<b>Max Vol. realizzabile</b>	<b>H. Massima</b>
<b>B1</b>	2114,70 mq.	1268,80 mq.	6344,10 mc	8,50 m
<b>B2</b>	2211,90 mq.	1327,15 mq.	6635,70 mc.	8,50 m
<b>B3+B4+B5</b>	2945,10 mq	1767,05 mq	8835,30 mc	8,50 m
<b>Totale</b>	7271,70 mq.	4363,00 mq.	21815,10 mc.	

Nella tabella soprastante sono individuate le superfici dei lotti, le massime superfici copribili e il volume massimo realizzabile all'interno dei singoli lotti. All'interno dei lotti i fabbricati potranno o meno essere costruiti in aderenza tra loro, purchè vengano rispettati gli indici edificatori, la distanza da confine di 5 m e la distanza tra fabbricati di 10 m.

Relativamente all'utilizzo delle disposizioni previste dal Titolo VIII Capo III "norme per l'edilizia sostenibile" di cui alla L.R. 1/2005 sarà possibile provvedere al loro impiego previa dimostrazione del rispetto delle distanze e delle disposizioni di piano prescritte negli elaborati grafici e nella relazione descrittiva e nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

ELEMENTI PRESCRITTIVI	
Superficie del lotto	Superficie coperta massima
Volume massimo edificabile	Distanze da confini 5 m
Distanze tra fabbricati 10 m	

Nel rispetto degli elementi prescrittivi sopra riportati è comunque possibile proporre nuove soluzioni architettoniche che prevedano una diversa articolazione delle masse volumetriche proposte da P.U.A.

**Articolo 3** – Delimitazione dei lotti, finiture e aspetto esteriore degli edifici

- Le recinzioni dei singoli lotti verranno realizzate con muretti perimetrali in cemento gettato in opera fino ad un'altezza di cm.50 con messa in opera di soprastante recinzione metallica di altezza cm.100. l'accesso ai singoli lotti sarà garantito da cancelli metallici scorrevoli azionati elettricamente.

Gli immobili che verranno realizzati sui lotti ancora liberi avranno caratteristiche tipologiche architettoniche uguali a quelli già costruiti nell'area in oggetto e in quelle adiacenti, genericamente tipiche dei fabbricati industriali prefabbricati.

Per quanto riguarda la successiva fase di progettazione, essa dovrà valutare strategie per la sostenibilità dell'edificato, un progetto per il

recupero delle acque, l'impiego di materiali riciclabili e non dannosi per la salute oltre ad una strategia sostenibile per la climatizzazione dei fabbricati.

In generale, saranno costruiti:

- Strutture portanti verticali ed orizzontali in prefabbricato di cemento (CAV) montati in opera;
- Tamponamento con pannelli prefabbricati in cemento, successivamente intonacati in premiscelato e tinteggiati con tempera per esterni a colori chiari;
- Realizzazione della copertura piana con manto in lastre metalliche di colore grigio poggiate su soletta coibentata;
- Gli infissi saranno del tipo in alluminio verniciato di colore bianco o verde. I portoni di ingresso ai singoli capannoni saranno del tipo in pannelli "sandwich" in lamiera stampata e coibentati, scorrevoli e di colore grigio o comunque intonato con i colori delle pareti esterne;

#### **Articolo 4** – opere di urbanizzazione primaria

Dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria rispettando gli elaborati della presente variante di piano attuativo.

In particolare:

- Completamento delle strade interne di lottizzazione ancora mancanti e realizzazione della nuova viabilità secondo quanto disposto dagli elaborati grafici e dagli altri allegati della presente variante di piano;

- Costruzione di marciapiedi per la larghezza andante di ml 1.50 completo e comprensivo di cordonato in cls, dritto e curvilineo, dello spessore di cm.12;
- Dovranno essere previste zanelle, scempie e doppie, del tipo in cls poste sia al piede del cordonato sia in corrispondenza dei passi carrabili;
- Dovrà essere realizzata idonea fognatura per lo scolo delle acque meteoriche provenienti da strade e parcheggi, eseguite con tubazioni in pvc di vario diametro poste entro apposito scavo;
- Dovrà essere effettuata una progettazione dell'illuminazione pubblica attraverso con l'utilizzo di idonei pali per di H.totale m.8,00, dotato di lampada a LED;
- Compatibilmente col giudizio degli enti gestori, i punti di raccolta differenziata sono individuati nei tratti di maggiore ampiezza della sede stradale;

#### **Articolo 5** – aree a verde pubblico

Le aree a verde pubblico avranno lo scopo di favorire il benessere abitativo tramite l'incremento degli standard urbanistici. Si dovrà provvedere inoltre, tramite una corretta disposizione delle essenze arboree, ad aumentare la sostenibilità dell'intervento mitigando l'effetto isola di calore, schermando dai venti e da un'eccessiva esposizione solare.

In particolare:

- Posizionamento di cordonato in cls delle dimensioni di cm 100x25x12 a delimitazione delle aiuole;

*Studio di Architettura Associato  
“Arch.Andrea Lotti e Arch.Spartaco Francini”  
Viale Garibaldi,2 - 53036 - Poggibonsi (SI)*

- Sistemazione a verde delle aree a verde pubblico tramite messa a dimore di piante ad alto fusto (tipo Platanus, nome comune acero) nella zona di viabilità pedonale e carrabile. Le piante dovranno avere diametro variabile da cm.8 a 4;
- Fornitura e semina a prato sempre verde comprensivo di assistenza afino ad attaccoimento avvenuto;

**Articolo 6** – destinazioni d'uso ammesse

La destinazione d'uso ammessa all'interno dei lotti sono quelle previste dall'articolo 40 del RU.