



PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE AL PIANO APPROVATO CON DELIB. C.C. N. 92 DEL 30/09/2004

AREA 53CFI del P.R.G. MISTA RESIDENZIALE - COMMERCIALE

COMUNE DI CERTALDO
Viale Matteotti - Via L. Cherubini

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROPRIETA': CANTINI FRANCO ed altri

Certaldo, li 3 febbraio 2015

I Tecnici progettisti

Per. Ind. Roberto BANDINELLI

Dott. Ing. Patrizio LISI

.....

.....



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 – FINALITA’ DELLE NORME

ART. 2 – EDIFICI ALL’INTERNO DEL PIANO ATTUATIVO E DESTINAZIONI COMPATIBILI

ART. 3 - CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

ART. 4- PROCEDURE DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

ART. 5- ELEMENTI PROGETTUALI E NORMATIVI FONDAMENTALI

ART. 6- LIVELLI

ART. 7-AREE PER L’EDIFICAZIONI

ART. 8- INDICAZIONI PLANIVOLUMETRICHE

ART. 9 – COORDINAMENTO E RIFINITURE

ART. 10 – SISTEMAZIONI ESTERNE

ART. 11 – IMPIANTI TECNOLOGICI



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 – Finalità delle Norme

1.1- Le presenti norme di Attuazione si riferiscono all'area raffigurata dal P.R.G. come zona **53CFI** mista Residenziale-Commerciale e in particolare alla variante del Piano di lottizzazione approvato con deliberazione C.C. n. 92 del 30.09.2004 e degli allegati di cui al successivo art. 3 che ne costituiscono parte integrante.

ART.2.- Edifici all'interno del Piano Attuativo e destinazioni compatibili

2.1 All'interno dell'area ricadente nel Piano di lottizzazione potranno realizzarsi edifici destinati a civile abitazione per complessivi 9 lotti più un edificio commerciale in un unico lotto per ospitare negozi di vicinato nei limiti volumetrici previsti nella tav 4 .

2.2. Sono destinazioni commerciali ammissibili quelle previste nel R.U.

ART.3.- Contenuti del Piano di lottizzazione.

Il Piano Attuativo è costituito dai seguenti documenti:

- 1 - Estratti : di mappa, P.R.G., R.U. suddivisioni particellari;
- 2 - Stato concessionato
- 3 - Stato sovrapposto planimetria
- 4 - Stato di progetto e calcoli
- 5 - Stato di progetto particolari opere di urbanizzazione (V.P.A.)
- 6 - Stato di progetto tipologie edilizie
- 7 - Stato di progetto impianti con particolari opere di urbanizzazione
- 8 - Stato di progetto con schema degli impianti Telecom
- 9 - Stato di progetto con schema degli impianti ENEL
- 10 - Stato di progetto con schema degli impianti Metano
- 11 - Verifica art. 39 del R.U.
- 12 - Verifica superfici permeabili

Per.Ind. Roberto Bandinelli
Geom. Alberto Morandi
Per.Ind. Ilio Baragatti
Geom. Massimo Calosi
Geom. Lorenzo Poggesi
Dott. Ing. Patrizio Lisi



- 13 - Abbattimento barriere architettoniche
- 14 - Progetto impianto elettrico
- 15 - Relazione urbanistica
- 13 - Norme Tecniche di Attuazione

ART.4.- Procedure di attuazione del Piano Attuativo

Il Piano attuativo si attua con le procedure sotto indicate.

a) Interventi di carattere pubblico costituiti da:

- strada di nuova viabilità pubblica
- parcheggi pubblici
- impianto di illuminazione
- percorsi pedonali
- alberature;

saranno presentate le seguenti elaborazioni:

- proposta di convenzione attuativa
- progetto per la richiesta del permesso di costruire

b) Interventi privati:

- saranno presentati i progetti per la richiesta del permesso di costruire relativo all'edifici da realizzare nei singoli lotti individuate nelle tavole del Piano di lottizzazione. Opere complementari di minore entità potranno essere realizzate anche mediante S.C.I.A. nel rispetto delle normative nazionali e regionali vigenti.

ART.5.-Elementi progettuali e normativi fondamentali

L'area oggetto del presente Piano di Lottizzazione è classificata come zona **53CF1** compresa tra il viale G. Matteotti via L. Cherubini e la nuova strada di P.R.G.

Gli interventi edilizi che coinvolgeranno l'area suddetta dovranno essere effettuati nel rispetto sia delle prescrizioni urbanistiche di carattere generale (R.U.) che di quelle della presente normativa e degli elaborati grafici che costituiscono il presente Piano Attuativo.

La realizzazione delle opere previste nel Piano di Lottizzazione saranno sottoposte pertanto alla seguente normativa:

- -le presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- -le caratteristiche urbanistiche così come indicato negli elaborati del Piano di lottizzazione;.
- -il Regolamento Urbanistico per quanto non diversamente disposto dalle presenti norme.

Per.Ind. Roberto Bandinelli
Geom. Alberto Morandi
Per.Ind. Ilio Baragatti
Geom. Massimo Calosi
Geom. Lorenzo Poggesi
Dott. Ing. Patrizio Lisi



ART. 6 – Livelli

Le porzioni dei piani terra degli edifici di tutti i lotti potranno essere posizionati ad una quota superiore a quella della sede stradale.

ART. 7 – Aree per l'edificazioni

Nella tav. 6 di progetto tipologie edilizie è stata individuata una soluzione planimetrica e volumetrica puramente indicativa e non vincolante per la progettazione esecutiva degli edifici.

Sono possibili, ville monofamiliari, bifamiliari e appartamenti a piani.

L'area destinata a civile abitazione è suddivisa in 9 lotti, con accessi carrabili da strada pubblica (vedi tav. 6).

La soluzione architettonica che verrà proposta nei singoli progetti dovrà essere contenuta all'interno della linea di gabarit dei singoli lotti rispettando le distanze prescritte indicate.

Le distanze minime da rispettare per l'edificazioni sono quelle entro la linea di "gabarit" ripartata nella tav. 4 e precisamente:

- 5 metri dai confini dalla rotatoria pubblica, dalle strade pubbliche di nuova realizzazione; e da le altre proprietà esterne al Piano di Lottizzazione;
- su lotto 1 a destinazione commerciale è possibile costruire sul confine del marciapiede lasciando un porticato ad uso pubblico di profondità minima di ml. 2,00.

Per i lotti a destinazione residenziale in conformità a quanto dettato dal 3 comma punto 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68 è possibile distanze inferiori a 10 metri tra le diverse costruzioni, qualora si verifici distanze inferiori a 10 metri tra le costruzioni sui prospetti antistanti potranno essere create aperture che non concorrano al rispetto dei requisiti minimi di carattere aero-illuminante.

ART. 8 – Indicazioni planivolumetriche

Il volume la superficie coperta e l'altezza massima prevista per ciascun lotto e indicati nella tav. 4 sono da intendersi come valori massimi all'interno dei quali dovranno essere progettati gli edifici.

E' possibile traslare la volumetria dei singoli lotti per una percentuale massima del 30% del rispettivo lotto, con risagomatura dei resedi privati, inoltre sono possibili sia l'accorpamento di più lotti, sia il distacco dei lotti nel rispetto delle distanze fra lotto e lotto.

Le altezze dei piani interrati non potranno essere superiori a ml. 2,50 escluso i solai.

Per quanto riguarda la determinazione della superficie coperta ed il calcolo della volumetria dei sottotetti delle costruzioni a destinazione residenziale si fa riferimento alle norme riportate nel Regolamento Edilizio, mentre per le distanze dal confine degli aggetti delle costruzioni si fa riferimento al Regolamento Urbanistico (art. 35).

I calcoli riferiti ai volumi, alle superfici coperte ed altezze degli edifici verranno effettuate ai sensi della vigente normativa del Regolamento Urbanistico e dal Regolamento Edilizio Comunale.

Per le superfici minime delle unità abitative si fa riferimento all'art. 17 comma 1 del R.U..

Per.Ind. Roberto Bandinelli
Geom. Alberto Morandi
Per.Ind. Ilio Baragatti
Geom. Massimo Calosi
Geom. Lorenzo Poggesi
Dott. Ing. Patrizio Lisi



ART. 9 – Coordinamento e rifiniture

I progetti degli edifici previsti nei lotti dovranno essere coordinati al fine di ottenere un intervento unitario all'interno del Piano di Lottizzazione.

A tale proposito si scrive una finitura esterna per tutti gli edifici:

- Prevalenza di intonaco per le facciate con possibili finiture in cotto e pietra;
- Cemento a faccia vista per eventuali strutture in aggetto.
- Copertura dei tetti con rifiniture in rame;
- Infissi esterni, in legno, plastica o alluminio e vetro, con persiane o avvolgibili
- Tinteggiatura esterna con varietà di colori chiari dai gialli, ocra, coccio pesto o simile.

ART. 10 – Sistemazioni esterne

All'interno di ogni singolo lotto, le aree non destinate a passaggio e manovra di autoveicoli, a piazzali e parcheggio necessari all'attività svolte o a percorsi pedonali dovranno essere sistemati a verde con prato perenne e piante di varie essenze ammesse.

Le pavimentazioni devono prevedere il rispetto della superficie permeabile dei suoli, secondo quanto previsto dall'ex D.C.R.T. 230/94.

ART. 11 – Impianti tecnologici

Per la realizzazione degli impianti tecnologici saranno preventivamente concordati con il Comune e i vari Enti erogatori di servizi prima della stipula della convenzione.

Sarà facoltà del Comune affidare la sistemazione delle opere di urbanizzazione primaria ai richiedenti, da eseguirsi sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Certaldo li 3 febbraio 2015

Progettisti

Per. Ind. Roberto Bandinelli

Ing. Patrizio Lisi