

Comune di Certaldo

Oggetto:

Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)
UTOE 05 Zona B Comp. 1
Variante al P.U.A. approvato con Determinazione
Dirigenziale N° 7 del 19.01.2016

Località:

Via del Torrione

I Richiedenti:

Smart Immobiliare S.r.l.
Recchi Giovanni
Almonti Primo
Almonti Luigino
Capriotti Settimia

Il Progettista:

Architetto Barbara Bertini

Sostituisce "Allegato G"

Allegato G

R04

Norme Tecniche di Attuazione
del P.U.A.

NORME TECNICHE del P.U.A.

Articolo 1

Natura del P.U.A. - Ambito di applicazione - Termini di validità

Il presente articolato normativo costituisce parte integrante della proposta di piano attuativo di iniziativa privata, riferito all'ambito <B.comp.1> di completamento residenziale, del vigente Regolamento Urbanistico.

Ai sensi della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1, i piani attuativi costituiscono "atto di governo del territorio" assieme al Regolamento Urbanistico e agli eventuali Piani complessi di intervento.

Il presente Piano Attuativo disciplina l'attività urbanistica ed edilizia all'interno dell'ambito <B.comp.1> dell'area in seconda schiera rispetto al tratto terminale di Via del Bosco compresa nell'UTOE 05, 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 è stabilito in anni 10 dalla data di efficacia del medesimo, ossia dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Il dimensionamento delle nuove costruzioni e dotazione per gli standard urbanistici seguono le disposizioni della stessa scheda di progetto UTOE 05 ambito <B.COMP.1> e le indicazioni date dall'articolo 14 e 97 del Regolamento Urbanistico.

L'Area destinata a sede stradale avrà dimensioni atte a garantire due corsie per il traffico veicolare e marciapiedi laterali, nel rispetto del D.Lgs 285 del 30/04/92 e successive modifiche.

Articolo 2

Lotti

Il presente P.U.A. individua il perimetro dell'intervento e tre distinti lotti destinati alla costruzioni di edifici residenziali, ciascuno con una capacità edificatoria che permetta su ognuno di esso la realizzazione di una tipologia edilizia di massimo 2 piani fuori terra, mono o plurifamiliari con ingressi singoli e/o condominiali, qualora l'esigenza distributiva lo richieda, (oltre a garage e/o posti auto interrati, uno o più per ogni unità abitativa): il tutto per una S.U.L. totale di 800 mq. I singoli lotti potranno essere edificati anche in tempi successivi e non contemporaneamente anche con diversi titoli abilitativi oppure contestualmente con un unico titolo abilitativo.

La S.U.L. prevista su ogni singolo lotto potrà essere aumentata o diminuita a seconda delle esigenze di progetto purché la loro sommatoria non superi la S.U.L. totale di Mq 800 e la tipologia edilizia rimanga invariata: in ogni caso sarà garantito il rispetto dell'art. 17 del R.U. sui tagli minimi delle unità abitative secondo il quale il 70% della SUL complessiva venga destinata alla realizzazione di alloggi con SUL di almeno 65 mq, nel restante 30% potranno essere realizzati alloggi con SUL inferiore a 65 mq, fermo restando il rispetto delle superfici utili minime stabilite per legge. La S.U.L. definitiva di ogni singolo Lotto verrà individuata in sede di progetto esecutivo in base alle esigenze progettuali, dove quella dell'ultimo lotto da edificare verrà calcolata per differenza fra la S.U.L. totale ammessa di Mq 800 e quella già utilizzata per i primi due lotti edificati.

La composizione edilizia sarà concepita in modo che si inserisca razionalmente e armonicamente nell'ambiente circostante.

Nella tavola 11 e 12 sono individuati gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e relative opere.

La profondità dell'ambito edificabile definito sulla scheda di intervento allegata al R.U.C. viene ampliato spostando il limite posteriore (come previsto dalla stessa scheda) passando da ml 15,00 a ml 22,00.

S.U.L. TOTALE = S.U.L. Lotto N° 1 + S.U.L. Lotto N° 2 + S.U.L. Lotto N° 3 = 800 mq
Tipologie prescritte (max 2 piani fuori terra): edifici mono e/o bifamiliari (villini) - edifici a schiera - palazzine plurifamiliari con ingresso singolo e/o condominiale.

Articolo 3

Utilizzazione dei lotti

Gli schemi grafici relativi ai tipi edilizi prescritti, sono caratterizzati da involucri aventi partizioni verticali (murature esterne) con uno spessore di 50 cm ed orizzontali (solai) con spessore di 45 cm, dette partizioni contengono spazi aventi altezze interne utili di ml 2.70 per quanto riguarda le abitazioni e di h=2.40mt per i garage interrati o seminterrati.

I fabbricati in progetto saranno posizionati, nei relativi tre lotti, entro un'area definita da un gabarit limitatamente esteso concordato con l'attuale Amministrazione Comunale e Ufficio tecnico.

Relativamente all'utilizzo delle disposizioni previste dal Titolo VIII Capo I "norme per l'edilizia sostenibile" di cui alla L.R. 65/2014 sarà possibile provvedere al loro impiego previa dimostrazione del rispetto degli allineamenti e distanze prescritte dalla tavola 5 del presente piano.

<i>ELEMENTI PRESCRITTIVI</i>
S.U.L. massima edificabile: 800 mq totali
Superficie Territoriale: mq 6434,74
Parcheggi pubblici: mq 250
Verde pubblico: mq 1590 (1410 mq di verde pubblico+180 mq di aiuole di raccordo)
Gli allineamenti e le distanze riportate nelle tavole 3 -7
La disposizione e l'orientamento delle costruzioni rispetto ai lotti riportate nella tavola N° 5
Il numero dei piani delle costruzioni: 2 fuori terra con possibilità del piano terra rialzato max 1,00 mt (rispetto al nuovo profilo naturale del terreno individuato dal P.U.A.) e garage interrati e/o seminterrati con altezza pari a 2.40 mt e sottotetto con altezza max media inferiore a 2,40 mt con possibilità di destinazione a locale tecnico e/o soffitta-Mansarda e/o gattaiolato qualora le esigenze progettuali lo richiedano.
Altezza massima della linea di colmo ammissibile delle nuove costruzioni: essa non potrà superare la linea congiungente il colmo dell'edificio esistente A (a quota inferiore) e la gronda dell'edificio esistente B (a quota superiore), come riportato nella relativa scheda di progetto del R.U.C. e illustrato nella tavola n°4 del P.U.A.
Limitazione del numero di rampe per l'accesso ai garage interrati e, qualora le esigenze architettoniche lo consentano, utilizzazione di un'unica rampa per servire due lotti.

Il presente P.U.A. propone, soluzioni architettoniche ed articolazione delle *masse volumetriche* dei singoli lotti che devono ritenersi linee guida orientative e potranno essere modificate in fase di progetto esecutivo, nel rispetto degli elementi prescrittivi sopra riportati; in tal caso, conformemente a quanto dettato dall'articolo 29 del R.U., l'edificazione del lotto potrà avvenire mediante la presentazione di specifico permesso di costruire e previa acquisizione di parere da parte della Commissione per il Paesaggio che verificherà la congruità della nuova soluzione progettuale rispetto alle linee compositive previste dal P.U.A. .

Articolo 4

Distanze - allineamenti -

Ai fini dell'ubicazione delle nuove costruzioni sui tre lotti si dovranno seguire le indicazioni di massima previste nella tavola 5 del P.U.A.:

La distanza minima dei fabbricati dai confini di altre proprietà non potrà essere minore ai 5 mt .

Nel presente P.U.A., essendo un piano particolareggiato e prevedendo la realizzazione di un gruppo di edifici, (ai sensi dell'ultimo comma dell' art. 9 del D.M. 2/4/1968 n° 1444), sono ammesse, distanze inferiori in deroga a quelle minime previste dallo stesso articolo, ai commi precedenti, tra terrazze, logge e pareti

finestate delle costruzioni oggetto del P.U.A. che si fronteggiano, le quali potranno ridursi fino ai 6,50 mt; in ogni caso nel calcolo della distanza tra fabbricati e dai confini non sarà considerato lo spessore delle murature esterne verticali eccedenti i 30 cm, necessari per il rispetto delle vigenti normative nazionali e regionali in materia di edilizia sostenibile, così come non sarà considerato per il calcolo della SUL.

Relativamente ai prospetti di ogni edificio, sarà possibile la realizzazione di terrazze su cui potranno appoggiare leggere strutture in elevazione a sostegno di elementi orizzontali fissi atti alla creazione di strutture pergolate: tali strutture saranno assimilate ad elementi ornamentali e non potranno essere dotate di tamponature, al che non saranno computate nel calcolo della distanza tra edifici o dai confini e non saranno atte a far identificare le terrazze che le contengono come logge o tanto meno a porticati se poste al piano terreno.

Articolo 5

Tagli dimensionali minimi degli alloggi

Pur mantenendo le stesse caratteristiche architettoniche e tipologiche il numero e i tagli dimensionali delle singole unità immobiliari, rappresentate negli elaborati del P.U.A., non è da ritenersi prescrittivo e sono ammesse operazioni di redistribuzione delle superfici interne e tra i tre lotti, con la possibilità di lievi modifiche dell'ingombro e dei relativi prospetti; in ogni caso, in base all'art. 97 del RUC, dovrà essere garantita la dotazione di almeno un posto auto per ogni unità abitativa con SUL fino a 65 mq e 2 posti auto per le unità con SUL superiore.

In ognuno dei casi sopra riportati dovrà essere garantito il rispetto dell'articolo 17 comma 1 del R.U. in merito alla superficie minima delle abitazioni.

Articolo 6

Locali interrati e/o seminterrati

E' ammessa la creazione di locali interrati e/o seminterrati destinati ad autorimessa pertinenziale o cantinetta sotto la sagoma a terra dell'edificio, con altezza massima pari a 2.40 mt, nei limiti previsti dal regolamento edilizio, con accesso da rampe con pendenza massima del 20%; la posizione esatta delle rampe sarà individuata in fase di progetto esecutivo e comunque la loro estensione sarà limitata allo stretto necessario per una buona godibilità del resede circostante e per ridurre al minimo l'impatto ambientale.

Sarà possibile aerare i suddetti locali interrati con finestre a bocca di lupo, il tutto nel rispetto delle norme di sicurezza in materia.

I locali seminterrati che non fuoriescono in alcun punto di oltre 1 mt dalla quota di campagna di progetto costituiranno superficie accessoria secondo l'art. 14 del RUC vigente, e potranno avere delle porzioni del fronte completamente fuori terra sufficienti a consentire accessi singoli alle autorimesse.

Sono ammessi, inoltre, garage extrasagoma con le stesse caratteristiche di quelli intrasagoma.

Articolo 7

Finiture e aspetto esteriore degli edifici

Le seguenti indicazioni sono da ritenersi orientative, ma non vincolanti, per ciò che riguarda il sistema delle finiture dei diversi corpi di fabbrica:

- Gli infissi saranno in legno verniciato chiaro e per l'oscuramento esterno saranno adottate persiane in legno verniciato.

- i diversi corpi edilizi potranno avere logge e porticati al piano terreno e logge e/o terrazzi e balconi al piano primo, sia aggettanti dalla struttura principale che rientranti in base alle esigenze architettoniche ed estetiche; le pareti esterne potranno essere intonacate a calce con colori caldi e terrosi con alcuni corpi di fabbrica tinteggiati con colori diversi o rivestiti di mattoni e/o pietre faccia-vista, qualora le esigenze architettoniche ed estetiche lo richiedano.

- I parapetti delle terrazze e/o logge potranno essere realizzati completamente in C.A. o con ringhiera soprastante di tipo lineare in ferro verniciato;
- Le coperture saranno a falde inclinate con inclinazione inferiore o uguale al 33%: comunque in fase di progetto architettonico esecutivo, per esigenze estetiche, per alcune parti dei vari corpi di fabbrica si potranno prevedere anche coperture piane e/o curve.
- impiego di energie rinnovabili.
- Le pavimentazioni esterne saranno limitate ai vialetti e marciapiedi circostanti l'edificio, ai parcheggi, e agli spazi di manovra, oltre che a limitate zone di soggiorno all'aperto e alle coperture di eventuali garage extrasagoma e saranno eseguite con pietre naturali o cotto da esterni e comunque con materiali idonei all'ambiente.
- E' ammessa la costruzione di comignoli sulle coperture nel numero necessario alle esigenze delle singole unità abitative e la realizzazione di canne fumarie sulle pareti esterne all'edificio come elementi di arredo architettonico, qualora le esigenze progettuali lo richiedono.
- In sede di progettazione esecutiva degli edifici si dovranno rispettare le norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla legge 13/89.

Articolo 8

Impianti tecnici

- E' ammessa la realizzazione di piccoli volumi tecnici per l'alloggiamento di depositi per la raccolta delle acque o altro (autoclave, pompe ecc.), sia completamente interrati o collocati in una parte ben delimitata del sottotetto dei nuovi edifici che, in quanto locali tecnici, non saranno conteggiati nel calcolo della S.U.L. totale e potranno avere un'altezza tale da consentire l'inserimento e la manutenzione stessa dei vari impianti alloggiati; in ogni caso per i sottotetti non si prevedono altezze medie superiori ai 2,40 mt. e inclinazione delle falde non superiori al 33%.
 - E' ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici e/o solari termici secondo quanto riportato dall'art.81 comma 2 dell'attuale RUC.
 - Tutti gli impianti tecnici dovranno essere progettati e costruiti nel rispetto delle normative vigenti.
- L'alloggiamento dei contatori per i servizi di acquedotto e energia elettrica dovrà essere accorpato alle strutture di sostegno dei cancelli d'ingresso o nei muretti di contenimento esterni.

Articolo 9

Pertinenze - arredi vegetazionali - aree a verde pubblico

Per ciò che riguarda le aree a verde pubblico, sarà concordata con l'amministrazione comunale la redazione di progetti di sistemazione dell'intera area. Le quote dello schema indicativo della sistemazione dell'area pubblica nelle tavole del P.U.A. (aiuole, strada di lottizzazione, marciapiedi e verde pubblico) non sono prescrittive, ma solo indicative e potranno subire delle lievi variazioni (massimo 50 cm in più o in meno), pur rimanendo entro il limite dei 2 mt. consentito di sterro o di riporto rispetto al profilo attuale di campagna.

In merito alle aree pertinentziali degli edifici viene prescritto che:

- le recinzioni a delimitazioni dei diversi spazi di proprietà dovranno essere costituite da siepi vive di piante arbustive autoctone e da reti a maglia sciolta e paletti ancorati a muretti bassi, incorporate da entrambi i lati nelle siepi stesse;
- i cancelli esterni, sia quelli su accessi pedonali, che quelli delle rampe carrabili, dovranno essere in metallo con disegno lineare.
- E' ammessa la costruzione di muri di contenimento e/o scale esterne per il superamento di dislivelli a quote diverse e saranno escluse dal rispetto della distanza minima dal confine.

Articolo 10

Vincoli - Piano di imposta delle urbanizzazioni e delle costruzioni

Preso atto che l'ambito in esame ricade in area soggetta a "Vincolo Paesaggistico" (ex L.1497/39), viene prescritta l'acquisizione di specifico Nulla Osta, rilasciato dalla competente Soprintendenza BB. AA., prima della presentazione del titolo abilitativo riferito alla costruzione dei singoli edifici previsti nei lotti e prima della definitiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

Nell'area oggetto del P.U.A. è presente una piccola oliveta composta da olivi impiantati nei primi anni '90, come è dimostrato dalla documentazione aereofotografica storica della Regione Toscana allegata; l'ultimo aereofotogramma, datato 2013, dimostra l'attuale consistenza dell'oliveta. Essa dovrà essere mantenuta per la maggior parte della sua estensione e il limite massimo dell'ambito edificabile, relativamente al margine posteriore è stato fissato dal presente P.U.A. nella tavola 3; l'oliveta verrà mantenuta nel suo stato attuale per quasi tutta la sua estensione: è previsto lo spostamento di cinque - sei olivi per la costruzione dei nuovi fabbricati con il loro successivo reimpianto nelle aiuole di verde pubblico previste in fronte al lotto edificabile (vedi tavola 5). In ogni caso il numero preciso degli olivi da reimpiantare sarà definito in fase di progetto esecutivo.

Saranno consentite le potature degli olivi al fine di mantenere la capacità produttiva degli alberi e piccoli spostamenti e reimpianto degli olivi deteriorati al fine di mantenere la consistenza attuale.

Le quote di riferimento dei nuovi fabbricati saranno precisate in fase di progetto esecutivo in base alla posizione definitiva che i suddetti avranno all'interno del gabarit definito nel presente PUA: la quota d'imposta dei fabbricati non potrà superare più o meno mt 1,00 rispetto al nuovo profilo del terreno in progetto, il quale risulta compreso, a livello indicativo, in più o meno mt 2,00 rispetto al profilo naturale del terreno, come riportato nella tavola 4.

Le unità immobiliari di uno stesso lotto, potranno essere impostate su livelli diversi, quando l'andamento naturale del terreno lo richieda.

Articolo 11

Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso consentite nelle nuove costruzioni previste nell'ambito del presente Piano sono le seguenti (la numerazione delle categorie riportate di seguito coincide con l'elencazione di cui all'articolo 15 - destinazioni d'uso e vincoli relativi del R.U.):

(CAT. 1) RESIDENZIALE: comprende tutte le civili abitazioni, comprese quelle che effettuano attività turistico-ricettiva di case, appartamenti vacanza, di affittacamere, residenze d'epoca e bed and breakfast, nonché i locali a servizio delle abitazioni (garage, magazzini, depositi, ecc).

(CAT. 5) DIREZIONALE: 5.01 servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione; banche, agenzie immobiliari; 5.02 agenzie di viaggio; 5.03 servizi di comunicazione, internet point; 5.05 ambulatori privati e strutture veterinarie; 5.06 autoscuole; 5.07 asili e scuole private non parificate.

Articolo 12

Articolo aggiunto in occasione delle variante al piano

Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione previste nel presente piano consistono essenzialmente nella realizzazione della nuova viabilità con i relativi parcheggi a servizio delle abitazioni in progetto e delle abitazioni esistenti della via del Torrione, del verde pubblico posto a monte della viabilità e davanti ai fabbricati, nella realizzazione di una piccola area pedonale di sosta e nel rifacimento del percorso pedonale di collegamento fra la Via del Torrione e la soprastante Via Ugo Foscolo.

Per le opere sopra descritte è stato presentato un progetto complessivo dove sono state stabilite nel dettaglio le quantità, le dimensioni e la forma delle stesse, che hanno rispettato quanto più possibile gli schemi allegati al R.U.C. e al P.U.A. approvato. Per dette opere è stato rilasciato il Permesso di Costruire N° 6 del 29.05.2017.

Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate in tre fasi distinte denominate per comodità fase 1, fase 2 e fase 3, le cui aree di intervento sono individuate nella tavola " *T03 - Planimetria generale con divisione in fasi delle opere di urbanizzazione - Stato di Progetto*".

Nella fase N° 1 dovranno essere completati tutti i servizi, ossia la posa in opera delle tubazioni per acquedotto, Enel, Telecom, Gas, le fognature delle acque nere e delle acque piovane, la realizzazione dei muri di contenimento, l'area di sosta pedonale, la strada fino alla posa in opera del binder, la realizzazione dei marciapiedi e dei parcheggi fino al confine con la fase N° 2.

Nella fase N° 2 dovrà essere completata tutta la restante parte di strada, dei marciapiedi e dei parcheggi fino al terzo lotto, con la posa in opera sia del Binder che del tappetino di usura anche sulla prima parte di strada di pertinenza della fase N° 1;

Nella fase N° 3 dovrà essere realizzato il rifacimento del percorso pedonale di collegamento fra la Via del Torrione e la soprastante Via Ugo Foscolo.

Una volta completata la fase N° 1 potrà essere certificata l'abitabilità del fabbricato che verrà costruito sul lotto N° 1.

Una volta completata la fase N° 2 potrà essere certificata l'abitabilità dei fabbricati che verranno costruiti sul lotto N° 2 e sul lotto N° 3;

La fase N° 3 potrà essere effettuata anche dopo la realizzazione di tutti e tre i lotti edificabili.

Le suddette fasi potranno essere anche realizzate contemporaneamente a scelta dell'esecutore.

Durante l'esecuzione della fase N° 1 dovrà essere rilasciata da parte degli esecutori, idonea garanzia fideiussoria che garantisca la completa realizzazione di tutte e tre le fasi; una volta realizzata la fase N° 1, la garanzia dovrà essere ridotta fino all'importo complessivo previsto per la realizzazione delle fasi N° 2 e N° 3; una volta completata la fase N° 2, la garanzia dovrà essere ridotta fino all'importo previsto per la realizzazione della sola fase N° 3. A tal fine sono stati allegati alla presente tre distinti capitolati contenenti nel primo l'importo complessivo delle tre fasi, nel secondo l'importo complessivo delle fasi N° 2 e N° 3 e nel terzo l'importo delle sole opere previste nella fase N° 3.

Certaldo lì 01/09/2020

Il tecnico
Arch. Barbara Bertini