



## Comune di Certaldo

Oggetto:	Piano di recupero	
Località:	Pino Poggio Rosso	
I Richiedenti:	Andrea Marini TARIATI VIRGILI	<i>Leti Adey</i> <i>Virgili Marini</i>
Il Progettista:	 Dott. Arch. Barbara Bertini <small>COMUNE DI CERTALDO</small>	
elaborato <b>INTEGRATO</b> - 6 APR 2009 in data -----		Allegato <u>2/14</u> alla deliberazione n. <u>36</u> / CC del <u>22.04.09</u>
Tavola integrativa come richiesto da Prot. n° 3264 del 18/02/2009 della pratica n° 339/2008		
<h3>NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE</h3>		

Art. 1 - FINALITA' DELLE NORME

Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 3 - TIPOLOGIA EDILIZIA E CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

Art. 4 - IMPIANTI TECNICI

Art. 5 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 6 - LEGGE 122/89

## **Art. 1 - FINALITA' DELLE NORME**

Le norme di cui agli articoli seguenti tendono a disciplinare gli assetti urbanistici, secondo gli indirizzi ed i parametri determinati dal PRG e dal Piano per le Zone Agricole, e secondo un logico inserimento delle future costruzioni nel paesaggio.

## **Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO**

Il Piano di Recupero viene realizzato mediante interventi di iniziativa privata. Si prevede la demolizione di edifici di valore nullo e l'accorpamento di tali volumi per la ricostruzione di un fabbricato con destinazione residenziale, come da progetto urbanistico, composto da 1 o 2 unità abitative, a seconda della necessità della committenza al momento dell'attuazione del piano. In particolare gli edifici da demolire consistono in :

- A) un capanno in lamiera ad uso locale di sgombero di 43,79 mc
- B) Capanno in muratura disposto in parte su due livelli e in parte su un livello, ad uso magazzino di 295,71 mc.
- C) Annesso agricolo a un piano fuori terra con struttura in parte in muratura e in parte precaria composto da un locale principale e tre accessori ad uso di depositi e ripostigli di 170,99 mc.

**Tutto quanto sopra per un volume totale massimo da recuperare di 510,49 mc.**

L'edificio previsto, che sarà proposto conformemente alla tipologia edilizia di piano, o con varianti marginali, sarà realizzato dietro il rilascio del permesso di costruire, presentato dal proprietario o, in caso di cessione a terzi, dai suoi aventi causa.

Il costruendo fabbricato dovrà rispettare le prescrizioni di cui al successivo art. 3.

**Il Volume massimo che potrà essere recuperato equivale al volume dei fabbricati che verranno demoliti comunque il suddetto non potrà superare mc 510,49.**

## **Art. 3 - TIPOLOGIA EDILIZIA E CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI**

La tipologia edilizia è quella indicata a titolo schematico nella tavola 5.

La costruzione sarà coerente con la tipologia degli edifici esistenti in zona agricola, tipo fienili, vecchie rimesse agricole e ricoveri per animali prevalentemente a due piani.

Comunque i principali criteri da seguire nella progettazione dovranno essere i seguenti:

- a) L'edificio avrà una sagoma regolare (prevalentemente rettangolare), costituita da una parte più estesa posta su due livelli e l'altra, minore, su un solo livello fuori terra. Il fabbricato, che potrà contenere un massimo di due appartamenti, sarà posizionato entro un'area precisa individuata da un gabarit limitatamente esteso;
- b) L'altezza massima in gronda potrà arrivare ad un massimo di 6,50 ml (conformemente all'art. 17 delle Norme tecniche di attuazione per le zone agricole);
- c) La copertura dovrà essere a due falde inclinate con pendenza massima 33%, con struttura in vista realizzata in travi, correnti e mezzane, o con solaio piano e sottotetto a gattaiolato per la realizzazione delle pendenze; nel caso di sottotetto a gattaiolato l'altezza dell'edificio è misurata dal piano di spiccatto all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano, misurato all'intersezione fra di esso e il prospetto; l'eventuale prolungamento delle facciate oltre l'estradosso del solaio di copertura non è computabile ai fini del calcolo del volume purché non superi i ml 1,20 e comunque, per quanto riguarda i volumi tecnici, con altezza del sottotetto non limitata, se giustificata da ragioni tecniche.
- d) Il manto dovrà essere in tegole e coppi di tipo invecchiato; si prevede la possibilità di realizzare lucernari nella pendenza di copertura come pure l'installazione di pannelli solari termici;
- e) Le gronde dovranno essere realizzate con correnti semplici, ad interasse non superiore a cm. 35, e mezzane;
- f) La finitura delle gronde laterali dovrà essere realizzata con due mezzane piene sovrapposte, con quella superiore maggiormente aggettante, in modo che il loro spessore possa contenere la soletta e l'isolamento termico della copertura, senza che vi sia calcestruzzo in vista;
- g) I canali di raccolta e di discesa delle acque piovane dovranno essere in rame, rispettivamente semicircolari e circolari;
- h) E' ammessa la formazione di camini di tipo tradizionale;
- i) E' ammessa la costruzione di logge la cui superficie non superi i 6,00 mq, nel caso in cui ecceda sarà calcolata per il 50% nella determinazione della superficie coperta e del volume ;
- j) Le murature esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori tradizionali

terrosi o a muratura mista di pietre e/o mattoni di recupero;

- k) Sono ammessi affissi ed infissi esterni in legno naturale o verniciato o ferro verniciato. I colori dovranno essere quelli tradizionali. Sono ammessi portelloni a doghe per le porte. E' ammessa la formazione di grigliati tradizionali in cotto;
- l) Le aperture verso l'esterno dovranno essere dimensionate e posizionate con criteri di omogeneità e simmetria;
- m) La sistemazione dei resedi, per la superficie necessaria alla buona godibilità della casa, dovrà essere eseguita con piantumazione di essenze arbustive e di alto fusto locali, quali ginestra, rosmarino, alloro, rose, leccio, cipresso, olivo ecc. Inoltre è ammessa la costruzione di muretti di contenimento e/o scale esterne per il superamento di dislivelli tra quote diverse e saranno escluse dal rispetto della distanza minima dal confine in quanto consentiranno di superare un dislivello inferiore o uguale a 1,50 mt per ogni scala.
- n) Quote: la quota di riferimento del nuovo fabbricato sarà precisata in fase di progetto esecutivo, in base alla posizione definitiva che il suddetto avrà entro il gabarit individuato; quota che sarà, in ogni caso, inferiore a quella massima esistente lungo il perimetro dell'edificio attuale ( + 0,90 mt), cioè in modo da non modificare sostanzialmente lo sky-line del complesso immobiliare di cui il nuovo edificio farà parte; è consentito lo sviluppo su più livelli di uno stesso piano dell'edificio se l'andamento naturale del terreno lo richiederà, al fine di armonizzarne la sagoma rispetto al profilo del terreno.
- o) Le pavimentazioni esterne saranno limitate ai marciapiedi circostanti l'edificio, accessi, parcheggi, zone di soggiorno all'aperto ed eseguite con pietre naturali, cotto da esterni e comunque con materiali idonei all'ambiente;
- p) Le recinzioni dovranno essere costituite da siepi vive di piante autoctone e da reti metalliche e paletti ancorati a muretti bassi, incorporate da entrambe i lati nelle siepi stesse; nel caso di necessità di realizzare muri di sostegno, è consentita la possibilità di esecuzione con muri in c.a. rivestiti in pietra nelle parti a vista.
- q) Il cancello esterno sarà di tipo semplice;
- r) E' ammessa la realizzazione del piano interrato sotto la sagoma a terra dell'edificio con h massima interna di 2,50 mt per ottenere almeno un garage per ogni unità immobiliare, lo spazio di manovra e la realizzazione di cantinette; il tutto nel rispetto

delle norme in materia, con accesso da una rampa con pendenza max del 20%. Sarà possibile aerare i suddetti locali con finestre a bocca di lupo. La posizione esatta della rampa sarà individuata in fase di progetto esecutivo, comunque la sua estensione sarà limitata allo stretto necessario per una buona godibilità del resede circostante e per ridurre al minimo l' impatto ambientale.

- s) E' ammessa la realizzazione di volumi tecnici per il ricovero di impianti (autoclave, pompe, accumuli di impianti solari, centraline, ecc.), sia completamente interrati o collocati in una parte del sottotetto del costruendo edificio; è altresì prevista la possibilità di realizzare l'alloggiamento per bombole di gas solo fuori dalla sagoma del fabbricato, con modalità e prescrizioni indicate dalle norme UNI CIG;
- t) E' ammessa la realizzazione di garages extrasagoma interrati con h. interna max di 2,50 mt.
- u) E' ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici su terreno, debitamente posizionati per ridurre al massimo l'eventuale impatto ambientale;
- v) È prevista la possibilità di utilizzo di modalità costruttive, materiali e impianti tesi alla realizzazione dell'edificio nella migliore classe di risparmio energetico attuale (classe A); a tale fine non si computeranno ai fini volumetrici e dell'altezza massima i maggiori spessori delle murature perimetrali e dei solai realizzati per l'ottenimento di migliori prestazioni energetiche, come previsto dal D.Lgs. 115/2008 art. 11, ed in particolare:
  - per le strutture verticali e di copertura non si computerà lo spessore eccedente ai 30 cm, fino ad un incremento massimo di ulteriori 25 cm;
  - per i solai non si computerà lo spessore eccedente ai 30 cm fino ad un incremento massimo di ulteriori cm 15.

#### **Art. 4 - IMPIANTI TECNICI**

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 del cancello d'ingresso o nei muretti di contenimento esterni.

## **Art. 5 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

In sede di progettazione esecutiva dell'edificio si dovranno rispettare le norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla legge 13/89.

## **Art. 6 - LEGGE 122/89**

In sede di progettazione esecutiva dell'edificio si dovranno rispettare le norme relative alla formazione dei parcheggi privati di cui alla legge 122/89. E' ammessa la realizzazione di parcheggi sia su aree circostanti l' edificio, sia interrati sotto l' edificio stesso o extrasagoma, in quantità non inferiore a quanto stabilito dalla legge 122/89.

Barbara Bertini Architetto

