

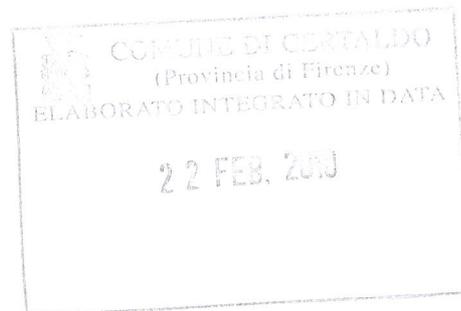
OGGETTO

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

**CERTALDO – PIAZZA MASINI
EX VINICOLA CAMPANI**

RICHIEDENTE

**CAMPANI FERNANDO ED ALTRI
v. Le Matteotti
50050 – CERTALDO (FI)**



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato 2/37 alla deliberazione
n. 38 PC del 30/04/10

PIANO DI RECUPERO EX VINICOLA CAMPANI

Norme tecniche di attuazione del Piano di Recupero

Art. 1 – Definizioni Urbanistiche

Il volume e la superficie coperta e le altezze del fabbricato saranno calcolate secondo la normativa vigente al momento del rilascio del Permesso a Costruire o di atto tecnico-amministrativo equivalente nel Comune di Certaldo

Distanze dai confini

La distanza minima dai confini di proprietà, qualora non si edifichi in aderenza o su allineamenti preesistenti sarà di minimo ml 5.00

Distanza tra pareti finiestrate e non

La distanza tra pareti finestrate e non finestrate (qualora non si edifichi in aderenza) sarà di m 10.00

Tale distanza potrà essere ridotta a ml 6.00 a condizione che su tal fronti siano realizzate aperture relativi a locali accessori o qualora tali aperture non concorrano al raggiungimento del rapporto illuminante minimo previsto dal D.M 5/05/75

Al presente Piano di recupero non si applicheranno le deroghe previste dal dm Nel Dlgs 30 maggio 2008, n. 115, per quanto concerne altezze e distanze dai fabbricati.

In sede di progetto esecutivo dovranno essere valutate tutte le distanze da luci e vedute come prescritte dal codice civile salvo diverso accordo tra le parti.

Art. 2 – Finiture degli edifici

La finitura degli edifici sarà tale da garantire omogeneità formale per le due parti di intervento. Inalterabilità agli agenti atmosferici ed alle manomissioni. Facilità di manutenzione. In particolare saranno seguiti i seguenti criteri:

- a) facciate eseguite con muratura in parte intonacata in parte rivestita in pietra arenaria di tonalità chiara o materiale simile da concordare con l' Ufficio Tecnico del Comune di Certaldo.
- b) copertura a falde inclinate; la finitura sarà concordata con l' Ufficio Tecnico Comunale
- c) Gli impianti tecnologici installati al di sopra delle coperture (pannelli solari per la produzione di energia elettrica e per il riscaldamento di acqua calda ,

- compatibilmente con le esigenze tecnologiche dovranno essere opportunamente schermate o essere parte integrante della copertura medesima .
- d) L' andamento e l' inclinazione delle falde di copertura saranno oggetto di specifico studio in sede di stesura di progetto esecutivo anche in relazione alle necessità di installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici.
 - e) E fatto divieto l' uso di accumulatori di acqua sanitaria sulla copertura anche integrati a pannelli solari di qualsiasi genere
 - f) I parapetti delle terrazze saranno intonacati o dotati di ringhiere.
 - g) Gli infissi saranno in legno.
 - h) I dispositivi di oscuramento saranno del tipo a persiana in alluminio
 - i) le terrazze saranno pavimentate in cotto o materiale similare;
 - j) non saranno realizzati balconi in aggetto su spazi pubblici;

Art. 3 – Prestazioni tecnologiche e riferimenti normativi

- a) verranno previste autorimesse e parcheggi privati nella misura minima prevista dall'art. 41 della Legge 1150/2 modificato con l'art. 2 della Legge 122/89.
Le autorimesse potranno essere realizzate al piano interrato. Le autorimesse verranno realizzate nel rispetto delle norme di sicurezza contenute nel D. Ministero dell'interno del 01.02.1986.
- b) Gli edifici verranno realizzati con strutture intelaiate in cemento armato o in acciaio e comunque nel pieno rispetto della normativa antisismica vigente.
- c) Gli edifici verranno realizzati con le prestazioni termiche previste dal D. lgs 192/2005 e dal D. lgs 311/2006 e successive modifiche ed integrazioni.
- d) Gli edifici verranno realizzati rispettando la normativa per il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati introdotta con la Legge 13/89 e con il D.M.LL.PP. n. 236 del 14.6.1989.
- e) Gli edifici verranno realizzati garantendo i requisiti passivi acustici previsti dal D.P.C.M. 5.12.1997
In corrispondenza dei confini interni degli appartamenti (fra loro e con i vani scala) verranno realizzate pareti divisorie di almeno 25 cm. di spessore e comunque tali da garantire un isolamento acustico adeguato al rispetto delle vigenti normative in materia
- f) I vani scale potranno essere realizzati anche all'interno dei corpi di fabbrica e senza affacci verso l'esterno ma in tal caso dovranno essere realizzati lucernari di copertura.

- g) Per ogni edificio verranno redatti il progetto dell'impianto di riscaldamento e il progetto dell'impianto elettrico come previsto dalle vigenti normative in materia

Le posizioni delle condutture di adduzione del gas metano ai contatori dovranno essere previste nel progetto esecutivo seguendo il criterio di abbinare la necessaria sicurezza al minimo disturbo possibile per l'estetica delle facciate.

I contatori del gas metano verranno posizionati a confine con la pubblica proprietà , in apposito vano opportunamente realizzato ed interrato nella recinzione esistente o di progetto.

Le condutture montanti dai contatori alle caldaie verranno realizzate all'interno degli edifici.

Le caldaie del gas metano verranno posizionate all'interno degli appartamenti o in apposite nicchie accessibili dalle logge e dai balconi e chiuse da sportelli a filo parete che garantiscono la necessaria aerazione.

Le canne fumarie verranno realizzate all'interno degli edifici. Saranno escluse le caldaie esterne e le canne fumarie esterne.

- h) Le calate delle acque meteoriche verranno realizzate esterne in facciata. Dovranno essere presi particolari accorgimenti per la protezione dei tratti raggiungibili dai percorsi, dalle piazze e dai parcheggi ad uso pubblico.

- i) Le condutture di scarico delle acque nere e grigie verranno realizzate in modo da garantire la ispezionabilità e la facilità di manutenzione. In particolare per i tratti verticali ed orizzontali in attraversamento dei locali a piano terra ed al piano interrato .

Le fosse biologiche ed i pozzetti necessari potranno essere realizzati anche nei marciapiedi pedonali e nelle aree pubbliche o di uso pubblico adiacente, seguendo il criterio della massima concentrazione e del massimo occultamento.

Nelle aree pubbliche sarà possibile il passaggio delle condutture private di adduzione dei servizi quali linee elettriche , linee idropotabili , linee telecom, linee gas , fognature private. Tali condutture dovranno essere posizionate ad una profondità non inferiore a cm 60 , dovranno essere opportunamente segnalate, prime della fine dei lavori dovrà essere fornita all' amministrazione comunale in apposita cartografia indicante l' esatto posizionamento di ogni servizio.

La convenzione dovrà prevedere apposite forme di tutela dell' Amministrazione Comunale circa la Manutenzione ordinaria e Straordinaria della viabilità pubblica dell' area.

- j) Nelle aree ad uso pubblico e nei percorsi ad uso pubblico saranno adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari per l'eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi del D.P.R. n. 384 del 27/04/1978 (attuativo dell'art. 27 della Legge n. 118 del 30/03/1971).

Tali accorgimenti verranno precisati in occasione del progetto esecutivo.

Art. 4 – Modalità e tempi di realizzazione.

- a) Le opere di urbanizzazione previste , data la esiguità dell'area e la contiguità con l' edificio in progetto potranno essere realizzate contestualmente alla realizzazione degli edifici.
- b) La cessione delle aree avverrà ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione.
- c) Il Piano di Recupero prevede una unica unità di progettazione ed esecuzione che dovrà essere realizzata unitariamente a seguito di ottenimento di Permesso a Costruire o atto tecnico amministrativo equiparato

Castelfiorentino 25/09/2008

