
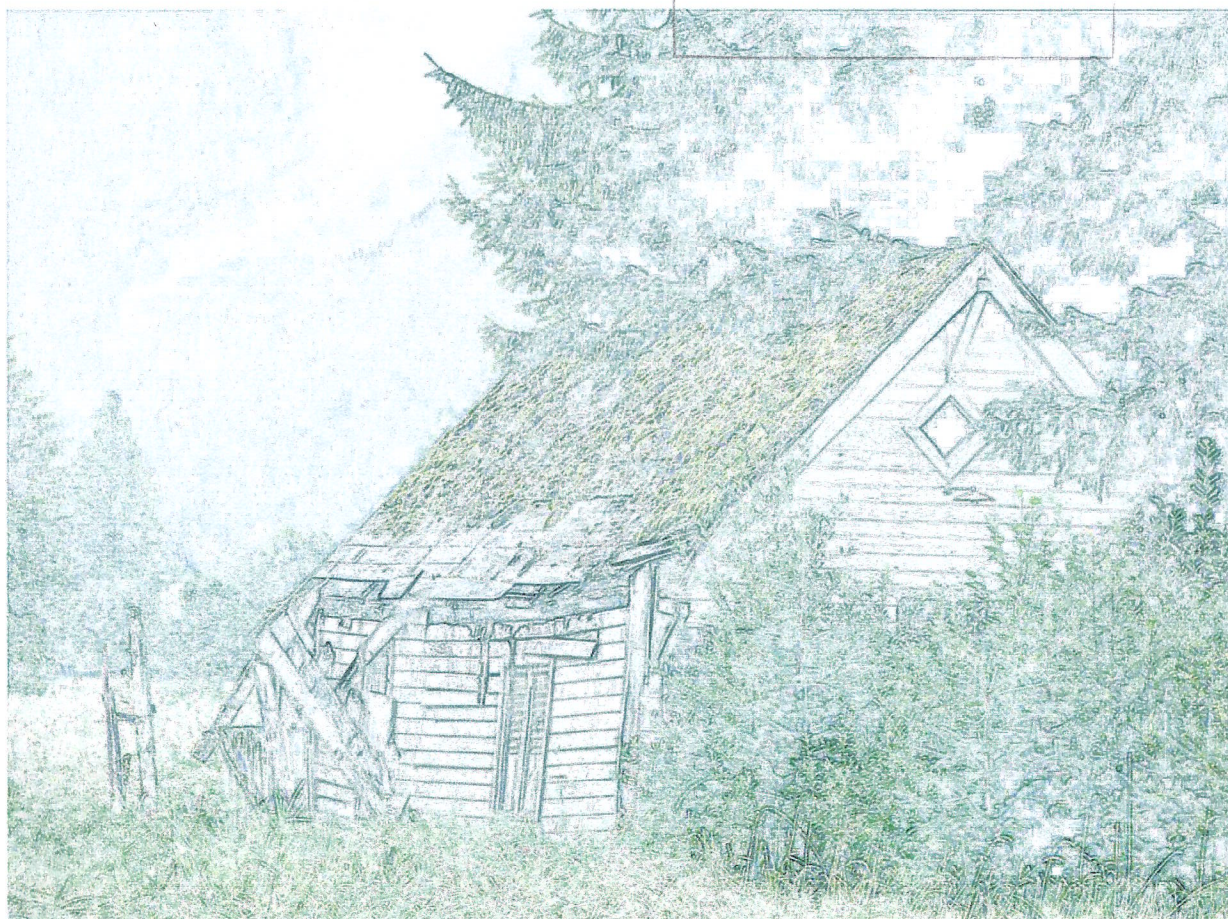


Comune di **CERTALDO**
Provincia di **FIRENZE**

 **COMUNE DI CERTALDO**
(Provincia di Firenze)
ELABORATO INTEGRATO IN DATA

20 GEN. 2010



PIANO DI RECUPERO
PODERE LA GROTTA

Allegato 2/9 alla deliberazione
n. 26 / CC del 25/03/10

NORME TECNICHE d'ATTUAZIONE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE del PIANO DI RECUPERO

Indice	pag.
Premessa alle NORME	2
TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI	
Art. 1 – Finalità del Piano	2
Art. 2 – Elaborati del Piano	2
Art. 3 – Soggetti attuatori del Piano	2
Art. 4 – Ambito di applicazione	3
TITOLO II NORME DI CARATTERE GENERALE	
Art. 5 – Le Invarianti	3
Art. 6 – Le varianti	3
Art. 7 – Riferimenti a norme generali	3
TITOLO III DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	
Art. 8 – Definizioni urbanistiche ed edilizie	3
Art. 9 – Unità minima d'intervento (U. M. I.)	3
Art. 10 – Destinazioni d'uso	3
Art. 11 – Destinazioni d'uso pubbliche	3
Art. 12 – Destinazioni d'uso agricolo	4
TITOLO IV CATEGORIE D'INTERVENTO	
Art. 13 – Categorie d'intervento	4
Art. 14 – Valore prescrittivo del piano	4
TITOLO V ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	
Art. 15 – Progettazione esecutiva	4
Art. 16 – Le aree della viabilità e della circolazione	4
Art. 17 – Sistemazione dei terreni declivi	4
Art. 18 – Le terre armate con sistemazioni a siepi e cespugli	5
Art. 19 – I gabbioni rinverditi	5
Art. 20 – Le palificate vive	5
Art. 21 – Edifici esistenti	5
TITOLO VI NORME TRANSITORIE E FINALI	
Art. 22 – Norme di salvaguardia	5

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Per l'intera consistenza, in terreno e fabbricati, posta in Comune di Certaldo, loc. S. Maria a Sciano, via Avanella civico 28 interno, indicata nei toponimi come "Podere La Grotta", ricompresa all'interno del P. d. R. d'interesse, dato atto che non esiste alcuna attività edilizia in corso, né richiesta, autorizzata o in corso d'esame ad eccezione del P. d. R., *de quo*, si danno le seguenti "Norme Tecniche d'Attuazione" al fine di disciplinare l'insediamento delle nuove unità e dei servizi annessi, ed a garanzia di un ordinato assetto urbanistico dell'agglomerato già edificato, favorendo, per quanto possibile, l'integrazione del Piano nel tessuto esistente.

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Finalità del Piano

1. Il presente Piano di Recupero, mediante la ristrutturazione urbanistica mira al recupero delle volumetrie esistenti, nel rispetto della vigente normativa e dei parametri urbanistici, con la finalità di eliminare le fatiscenze dei ruderi dell'Archeologia agricola residua, rispondere ad esigenze di sviluppo e valorizzazione dell'intera collettività insediata in Loc. Avanella "La Grotta", ponendosi i seguenti obiettivi:

- trasformare e recuperare le attuali consistenze, modificandone la destinazione d'uso, non più confacente alla nuova articolazione interna dell'insediamento esistente, anche in ragione della necessità di dotarsi di servizi accessori alle abitazioni esistenti.
- creare un'integrazione ambientale consona e sostenibile per la densità abitativa, costituendo e rendendo fruibili anche gli spazi privati d'uso pubblico.

Art. 2 Elaborati del Piano

1. Il Piano di Recupero Podere "Le Grotte", nei limiti del perimetro indicato graficamente nelle Tavole 2, 3 e 4 costituente il progetto del Piano d'interesse, è assoggettato alle prescrizioni specificate negli elaborati che lo compongono e precisamente:

RELAZIONE TECNICA

grafici

Premessa

Incarico professionale

Titolo

Autocertificazione

toponomastica

Estratti planimetrici

Catasto Preunitario 1821

scala 1: 5000

ingrandimento

scala 1: 2500

Estratti planimetrici

aerofotogrammetria

scala 1: 2000

ingrandimento

scala 1: 500

ubicazione catastale

Estratti planimetrici

mappa catastale

scala 1: 2000

mod. 26 T. M. 03/87

scala 1: 2500

ingrandimento

scala 1: 500

mod. 51 T. F. 11/87

scala 1: 2000

ingrandimento

scala 1: 500

mod. 3/SPC T. M. e F. 06/97

scala 1: 2000

ubicazione urbanistica

P. R. G. C. vigente

scala 1: 2000

Immobili soggetti

Estratti planimetrici

Tavv. 1a, 2a, 3a, 4a, 5a, 6a, 7a, 8a, 9a, 10a e 11a del Piano strutturale

Documenti fotografici

punti di vista

foto 1 aerea d'insieme

foto 1a, b, c, d, scala ambientale

foto 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 accesso e lotto d'interesse

foto 10, 11, 12 e 13 fabbricati oggetto di P d R

foto 14, 15, 16 e 17 fabbricati al contorno

Relazione

ANALISI DEL P d R

DETTAGLIO PER L'INTERVENTO CON PIANO PARTICOLAREGGIATO D'INIZIATIVA PRIVATA

STATO ATTUALE

ESTRATTO PLANIMETRICO CATASTALE AGGIORNATO

STATO DI PROGETTO

ESTRATTO PLANIMETRICO CATASTALE ELABORATO ALLA PREVISIONE DI P d R

INSERIMENTO FOTOREALISTICO - RENDERING -

TAVOLE

Elaborati Grafici

stato attuale

TAV. 1 PIANTE e PROFILI

stato di progetto

TAV. 2 PIANTE e PROFILI

stato di progetto

TAV. 3 SCHEMI e SISTEMAZIONI

stato sovrapposto

TAV. 4 PIANTE e PROFILI

RELAZIONE GEOLOGICA

FATTIBILITÀ

ENTI GESTORI SERVIZI

ISTANZA AUTORIZZAZIONE (PRELIMINARE)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 3 Soggetti attuatori del Piano

- Il presente Piano è preordinato, in conformità ed esecuzione delle Norme Nazionali e Regionali vigenti coordinate fra loro ed integrate al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, alla attuazione del programma costruttivo d'iniziativa esclusivamente privata.

Art. 4 **Ambito di applicazione**

1. Le presenti norme si applicano alle trasformazioni previste dal presente Piano di Recupero nell'area della funzione agricola della Loc. Avanella "La Grotta" censita in Zona E come "Sottozona E₄, Prevalentemente agricola" in "Ambito pedecollinare", già disciplinata al Titolo III, dell'artt. 33, 34, 35 delle N. T. A. del vigente Piano Regolatore Comunale, e relativi collegati normativi della L. R. T. tratti dalla Variante Comunale alla zona Agricola stessa.

TITOLO II°

NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 5 **Le Invarianti**

1. Con il termine invarianti si intende definire le seguenti parti del progetto che non possono subire modifiche se non nell'ambito di una revisione generale del Piano Attuativo

- o La localizzazione dei corpi di fabbrica;
- o L'assetto generale dell'aree, anche quelle d'uso pubblico;
- o L'assetto generale dell'impianto architettonico
- o Le destinazioni d'uso successivamente indicate.

Art. 6 **Le varianti**

1. Con il termine varianti si intende definire le seguenti parti del progetto che possono subire modifiche nell'ambito della progettazione di dettaglio.

- o L'assetto tipologico - architettonico degli edifici, l'articolazione e l'organizzazione delle singole strutture;
 - o Il disegno degli spazi pubblici;
 - o Il progetto e gli accessi carrabili e pedonali ai parcheggi privati e pubblici.
2. Sono di competenza della Commissione Edilizia le varianti che:
- a) non incidono sul dimensionamento globale del Piano e non comportano modifiche ai perimetri;
 - b) non modificano gli indici di fabbricabilità e le dotazioni d'uso pubblico.
3. Alle varianti sostanziali al presente Piano s'applica la stessa procedura prevista per i Piani Attuativi.

Art. 7 **Riferimenti a norme generali**

1. Le presenti Norme integrano le Norme d'Attuazione del PRGC di Certaldo, s'applicano nei riguardi dei soggetti interessati - Ente pubblico e privato, cooperativa edilizia, immobiliare, ecc.. - chiunque abbia titolo nell'attuazione di quanto previsto da questo stesso piano.

TITOLO III°

DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 8 **Definizioni urbanistiche ed edilizie**

1. Per questo Piano valgono le disposizioni di cui al RE approvato con Del. n. 8/CC/07 ed in particolare per i Parcheggi Pubblici o d'uso pubblico, citati all'art. 224 del Regolamento Edilizio stesso.
2. All'interno del singolo lotto deve essere riservato lo spazio per il parcheggio in misura non inferiore a quanto stabilito dalla L. n. 122/89 e/o dalle normative regionali e settoriali in materia vigenti o cogenti.

Art. 9 **Unità minima d'intervento (U. M. I.)**

1. L'U. M. I. , individua la superficie strettamente attinente alla localizzazione dell'edificio in progetto; è rappresentata nella planimetria "tavola 2 Stato di Progetto" del presente piano, contraddistinta da un tratteggio perimetrale di colore giallo.

Art. 10 **Destinazioni d'uso**

1. Con il termine destinazione d'uso si definisce la specifica destinazione d'uso di ciascuna U.M.I. presente all'interno del Piano, di cui alle lettere a), b) e c) sotto specificate, e per quelle al contorno di cui alle successive d) ed e) correlata alla gestione integrata dell'Ente proprietario.
2. Le destinazioni d'uso consentite, nel rispetto di quella più generale indicata dalla sottozona urbanistica, sono la:
- a) Civile abitazione;
 - b) Attività recettiva minore tipo "Bed & Breakfast";
 - c) Direzionale, terziario, uffici di rappresentanza e servizi;
 - d) Agricola e/o agri-turistica minore;
 - e) Pubblica per spazi specifici in ambito privato;
- ovvero tutte quelle destinazioni d'uso, esercitate dal privato che ne ha titolo, strettamente compatibili con la residenza e ammesse per la zona A, nella tabella 1.A., allegata alle NTA del vigente PRGC.

Art. 11 **Destinazioni d'uso agricolo**

1. La destinazione d'uso agricolo, di cui alla lettera d) dell'art. 11, che precede, riguarda esclusivamente la zona perimetrale esterna al limite dell'Unità Minima d'Intervento, del Piano, fino al limite di proprietà, già zona

E4 del PRGC, identificata come sottozona E4_A.

2. Tale zona è destinata alla salvaguardia ambientale del verde agricolo e degli orti esistenti.

3. In tale zona non sono consentite nuove costruzioni, fatti salvi piccoli manufatti provvisori fuori terra o anche seminterrati, destinati al ricovero, così come previsti dal comma 3 dell'art. 19 delle NTA della Variante del Territorio Aperto, integrato alle disposizioni dettate dall'art. 6 e correlati del D.P.G.R.T. n.5/r del 9/02/2007.

4. Negli orti e nei giardini esistenti la vegetazione di nuovi impianti dovrà essere consona all'ambiente, pertanto le riconversioni colturali dovranno rispettare l'attuale assetto morfologico e dovranno escludere essenze estranee a quelle tipiche del "giardino toscano".

Art. 12 Destinazioni d'uso pubbliche

1. Le destinazioni d'uso pubbliche, di cui alla lettera e) dell'art. 11, che precede, riguardano esclusivamente:

- a. il parcheggio interno d'uso pubblico;
- b. il sistema dei sottoservizi (rete idrica, fognante, del gas, del telefono) e infrastrutture a servizio dell'uso.

TITOLO IV°

CATEGORIE D'INTERVENTO

Art. 13 Categorie d'intervento

1. Le categorie d'intervento ammesse sono quelle previste dalla L. R. T. 1/2005, e nella fattispecie è la modesta ristrutturazione urbanistica con demolizione delle volumetrie esistenti e ricostruzione con diversa collocazione planimetrica del fabbricato risultante dall'accorpamento volumetrico.

2. L'intervento è comunque subordinato al parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale.

Art. 14 Valore prescrittivo del piano

1. Gli elaborati grafici del piano definiscono l'assetto planivolumetrico secondo i seguenti parametri:

- a – ambito delle infrastrutture viarie e d'accesso;
- b – tipologie dei rilevati e degli scavi;
- c – tipologie arboree da impiantare in prossimità delle infrastrutture viarie;
- d – distacchi;
- e – qualità degli spazi edificati.

TITOLO V°

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 15 Progettazione esecutiva

1. Il progetto esecutivo deve definire precisamente le caratteristiche costruttive, i materiali, le tecniche di realizzazione, le finiture, gli elementi di arredo urbano ed ogni altra opera ammessa.

Art. 16 Le aree della viabilità e della circolazione

1. L'infrastruttura compresa nell'area del Piano ha le caratteristiche tipologiche indicate nelle Norme di attuazione del P. R. G. vigente, nonché nelle tavole del Piano stesso.

2. L'ubicazione dovrà rispettare le indicazioni del Piano e non potrà essere modificata se non per le necessarie correzioni derivanti dai progetti esecutivi e/o per una maggiore aderenza alla morfologia del sito.

3. Il progetto esecutivo può apportare integrazione solo per migliorare il sistema distributivo generale e dell'orizzontamento dell'area a parcheggio.

4. La costruzione dell'infrastruttura deve rispettare, a mente dell'osservanza delle norme di sicurezza vigenti, la reti dei sotto-servizi (impianti acquedotto, fognatura, linea elettrica, telefonica e simili) interrati o incassati o, comunque, non in vista.

5. La costruzione e l'adeguamento della infrastruttura di cui al presente articolo deve comprendere, inoltre, le sistemazioni delle porzioni di suolo interposte fra questa e le proprietà private contermini.

6. Gli elementi essenziali delle sistemazioni di cui al comma precedente consistono:

- nel raccordo dei rilevati (come indicati nelle tavole di progetto) alle superfici inedificabili adiacenti, mediante riporti di terreno opportunamente sagomati;
- nella opportuna sagomatura delle scarpate a monte di strade a mezza costa;
- nella collocazione di alberature e nella sistemazione a verde al margine della sede viaria e all'interno dei lotti.

Art. 17 Sistemazione dei terreni declivi

1. Gli interventi per la sistemazione dei terreni declivi dovrà rispettare il principio della riedificazione del paesaggio, limitando per quanto possibile tutte le opere che producono impatto sul paesaggio ed operando con tecniche tese ad mascherare eventuali strutture portanti.

2. Dovranno essere utilizzate, perlopiù, metodologie di consolidamento basate su elementi viventi (vegetazione).



3. I sistemi portanti più ricorrenti saranno: le terre armate con sistemazioni a siepi e cespugli, i gabbioni rinverditi, le palificate vive.

Art. 18 Le terre armate con sistemazioni a siepi e cespugli

1. Le terre armate, poste quale sistema strutturale di rilevati, dovranno prevedere le sistemazioni dei pendii con siepi e cespugli, previa predisposizione di struttura alveolare per l'attecchimento delle piantine.
2. Lo spessore della struttura alveolare sarà proporzionale all'altezza del rilevato secondo lo schema grafico che segue.

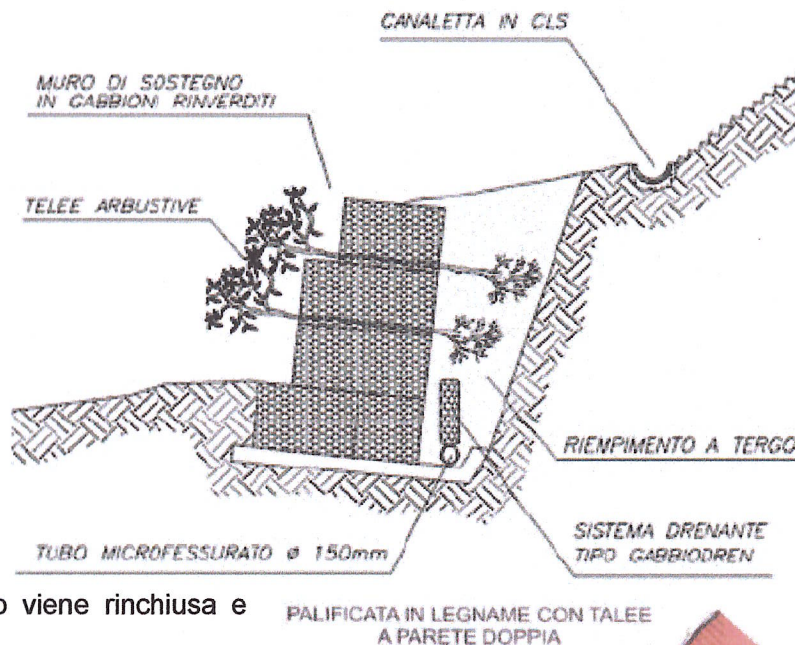
Art. 19 I gabbioni rinverditi

1. Il sistema di consolidamento dei gabbioni si basa sul principio di articolare un fronte di scavo, ovvero una parete in c. a., in modo da assicurare un supporto per l'attecchimento di vegetazione rustica con funzione schermante.

2. Il montaggio dovrà rispettare le seguenti fasi:

- a) Su superfici piane, aperte nel pendio da sistemare, vengono poste reti di filo di ferro a maglia stretta;
- b) Le reti saranno riempite con pietrame e ramaglia viva di specie rustiche;
- c) I rami dovranno essere a contatto con il terreno retrostante o sottostante il gabbione affinché vi radichino;

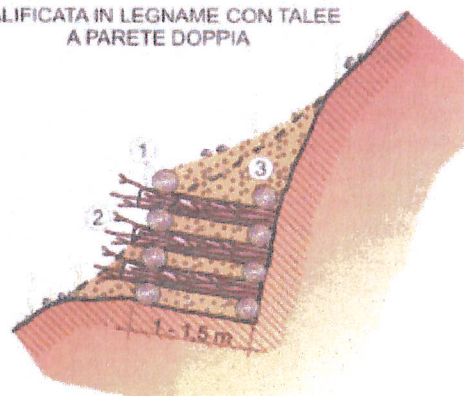
d) Successivamente la rete di filo di ferro viene rinchiusa e l'elemento è pronto per l'effetto.



Art. 20 Le palificate vive

1. Le palificate vive sono previste in legno, ovvero in elementi prefabbricati in calcestruzzo. L'elemento vivente è costituito dalla vegetazione legnosa. Rami di specie rustiche vengono inseriti negli interstizi tra gli elementi inerti in modo che le loro parti basali siano a contatto del terreno.

2. Il terreno, anche di riporto, dovrà essere sufficientemente fine da assicurare la nutrizione delle piante.



Art. 21 Edifici esistenti

1. Gli edifici esistenti all'interno dell'area del Piano devono essere mantenuti tali, secondo le indicazioni planimetriche contenute nelle tavole del piano e secondo le attuali definizioni volumetriche, fino alla data d'inizio lavori del Permesso di Costruire. Non sono consentite pertanto manomissioni e/o trasformazioni.

TITOLO VI NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 22 Norme di salvaguardia

1. Con l'adozione del presente Piano di recupero, in conformità a quanto disposto dalla L. 3/11/1952, n° 1902 e dalla L. R. T. n° 1/2005 s.m.i., si applicano le misure di salvaguardia. È sospesa pertanto ogni determinazione su istanze di Autorizzazione e/o Permesso e nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le disposizioni dello strumento urbanistico e tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione.

