

*& C. associazione professionale*

*Arch. S. Martini Geom. M. Conti Geom. V. Matteucci*

COMUNE DI CERTALDO

**PIANO DI RECUPERO  
DELL'IMMOBILE EX-ARTIGIANALE  
Via Pino Bruceto**

Proprietà:

**Beata Giulia S.r.l.  
Cameli Pasqualina  
Cameli Tina  
Spalletti Paola**

*Beata Giulia*  
*Cameli Pasqualina*  
*Cameli Tina*  
*Spalletti Paola*

Tecnico:

**Arch. Stefania Martini**



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### ***Art. 1 – Caratteri generali***

1. La realizzazione del Piano di Recupero è finalizzato alla trasformazione in residenza dell'immobile situato in via Pino Bruceto 138/a - via Tavolese all'interno dell' UTOE n. 17 Poggio ai Grilli del Sistema Territoriale della Collina Intermedia, nel Regolamento Urbanistico del Comune di Certaldo nella Tavola PR1-Territorio Rurale l'area è compresa in zona E sottozona E1.pc "Aree a prevalente funzione agricola delle pendici collinari e del sistema della collina intermedia" di cui all'art. 63 delle NA del RU.

L'edificio, originariamente destinato a capannone artigianale è attualmente dismesso e, pertanto assoggettabili a quanto previsto, all'art. 70 delle NTA del RU laddove si stabilisce che: "...4) *Edifici di nullo valore.....*

*....4. Le strutture produttive dismesse alla data di adozione del presente RU non possono mutare la destinazione d'uso in loco. La loro superficie può essere recuperata a fini residenziali solo tramite trasferimento in zone o sottozone che abbiano tale destinazione o in accorpamento a nuclei e case sparse esistenti in territorio aperto secondo il modello insediativo prevalente nel contesto (lineare lungo strada a formare piccoli nuclei, a grappolo, etc) nel rispetto dei vincoli sovraordinati e delle tutele ambientali e paesistiche definite dal presente RU.*

*Il recupero di tali strutture potrà avvenire esclusivamente in termini di SUL esistente, secondo le modalità stabilite all'art. 14, mediante interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, senza possibilità di incrementi dimensionali e previa presentazione di specifico P.d.R."*

2. L'obiettivo del Piano di Recupero è quello di valorizzare un sistema che, basandosi sul modello territoriale storico, tutelandone e migliorandone le qualità ambientali, paesaggistiche, insediative, garantisca la tipicità dei luoghi.

### ***Art. 2 – Elementi costitutivi del piano***

1. Il Piano di Recupero in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione Geologica;
- Schema di Atto d'obbligo /convenzione;
- Tavola n. 1 – Stato di rilievo (Inquadramento e Quadro conoscitivo);
- Tavola n. 2 - Stato di rilievo (Rilievo plano-altimetrico, Sezioni territoriali, rilievo fabbricato e Doc. Fotografica);

- Tavola n. 3 – Analisi contesto ambientale – Zona di tutela corpi idrici;
- Tavola n. 4 – Stato di progetto (Planivolumetrico e sezioni territoriali–Tabelle urbanistiche)
- Tavola n. 5 – Stato Sovrapposto (Planivolumetrico e sezioni territoriali);
- Tavola n. 6 – Stato di Progetto (Tipologie edilizie );
- Tavola n. 7 – Verifiche (L.122/89 - Art.97 norme R.U. - Verifica permeabilità - Aree di visibilità);
- Tavola n. 8 – Opere di Urbanizzazione;
- Tavola n. 9 – Fotoinserimento.

### ***Art. 3 – Osservanza e applicazione delle norme***

Qualunque intervento di carattere edilizio-urbanistico s'intenda attuare nell'ambito degli immobili e delle aree scoperte ricadenti all'interno della perimetrazione indicata nelle tavole di progetto di cui al precedente art. 2, dovrà essere realizzato secondo quanto prescritto nelle presenti N.T.A. e nel rispetto delle più generali norme derivanti dal Regolamento Urbanistico del Comune di Certaldo.

### ***Art. 4 – Tipologia degli interventi edilizi***

1. Nell'ambito del Piano di Recupero è consentita la nuova costruzione previa demolizione dell'edificio esistente.
2. Negli spazi scoperti pertinenziali è consentita la sistemazione a giardino, la realizzazione di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva ad uso esclusivo del complesso edilizio (per es. piscina), le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia (art. 137 LR 65/2014), la realizzazione di superfici a parcheggio scoperte.

### ***Art. 5 – Parametri urbanistici edilizi***

I nuovi edifici sono realizzati nel rispetto dell'art. 73 del R.U. con i seguenti parametri urbanistici edilizi:

S.U.L max. 331 mq.

Altezza max m. 7,00

Numero di piani: 2

Distanza dai confini di proprietà: 5 m.

Distanza dalla strada: 5 m.

Distanza tra gli edifici: 10 m.

### ***Art. 6 – Procedure d'intervento***

1. Il presente piano si attuerà mediante distinti atti abilitativi edilizi per le opere di urbanizzazione, per la demolizione dell'edificio esistente, per la realizzazione dei singoli edifici e per la sistemazione degli spazi liberi.

2. Modifiche ai perimetri dei lotti o delle aree condominiali e/o di uso pubblico, così come piccole variazioni della quota di imposta degli edifici nell'ordine di 50 cm. non costituiscono variante al piano attuativo quando non risultino modificati:

- o la configurazione generale dell'impianto urbanistico,
- o i parametri urbanistico-edilizi previsti nel piano attuativo;
- o le destinazioni d'uso previste per i singoli lotti;

<b>LOTTO</b>	<b>Destinazione</b>		<b>SUL Mq.</b>
LOTTO 1	Residenziale		90
LOTTO 2	Residenziale		241

3. Le trasposizioni di SUL tra i lotti potranno essere eseguite senza preliminare variante al piano di recupero quando rientrino in un limite massimo del 30% della SUL del lotto.

4. Nel corso dell'intervento potranno essere accorpate o frazionate le unità immobiliari previste nel Piano di recupero a condizione che siano rispettate le vigenti leggi in materia e le disposizioni contenute negli strumenti urbanistici e nel Regolamento Edilizio del Comune di Certaldo.

### ***Art. 7 – Caratteri generali e progettuali degli edifici***

La qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella sua consistenza storica, culturale ed antropica, deve essere assunta come criterio costitutivo della progettazione e come postulato dei canoni estetici della stessa. Il carattere degli edifici, rappresentato dal tipo di articolazione dei volumi e dalla scelta dei materiali, come definito di seguito, è quello rappresentato negli elaborati grafici di progetto; le tavole delle piante, dei prospetti e tipologie sono, tuttavia, indicative e non prescrittive.

L'insediamento dovrà articolarsi in blocchi di forma parallelepipedica, con tetti prevalentemente a falde inclinate e/o in parte piane.

### ***Art. 8 – Norme Tecnico edilizie-Elementi tipologici fondamentali***

Le costruzioni dovranno rispettare le seguenti caratteristiche costruttive:

- tetto a falda inclinata e/o in parte piane;
- manto di copertura in coppi e tegole o coperture metalliche;
- paramenti murari in intonaco di calce e parte in pietra o mattoni di colore non rosso;
- gronde in legno o in laterizio;
- docce e calate in rame;
- tinteggiatura dell'intonaco in colori chiari;
- infissi esterni in legno e/o ferro verniciato;

- elementi oscuranti esterni del tipo persiane o frangisole anche in alluminio verniciato;
- eventuali comignoli dovranno essere il più possibile raggruppati;
- strutture tipo: pensiline, pergolati, brise-soleil, schermature ecc.; in legno e/o ferro.

## **Art. 9 - Caratteristiche delle sistemazioni degli spazi esterni**

### **9.1) – Percorsi, zone carrabili e parcheggi**

La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere improntata alla semplicità, sobrietà e unitarietà dello spazio aperto; saranno ridotte al minimo gli interventi di impermeabilizzazione del suolo; le parti pavimentate, a seconda dei casi, dovranno essere realizzate con i seguenti materiali: pietra, cotto, ghiaietto lavato o simili. I parcheggi (posti auto) possono essere collocati anche esternamente nelle aree di pertinenza degli immobili in zone defilate. Potranno essere realizzati con struttura puntuale in legno o ferro, miste legno/ferro o muratura in pietra (questa per un'altezza massima di m. 1.80) con copertura in legno che potrà essere integrata con pannelli per solare termico e fotovoltaico. Nei parcheggi previsti nella zona di accesso, perpendicolari alla via Pino Bruceto-strada comunale di Tavolese, sono ammesse tali strutture solo per i posti auto posizionati sul lato ovest e non frontali agli edifici.

### **9.2) – Muri di contenimento e recinzioni**

I muri di contenimento (h. max m. 2.00) o di recinzione dovranno avere finitura faccia a vista in pietra e/o in mattoni. Le recinzioni degli spazi di pertinenza delle abitazioni possono essere realizzate con la messa in opera di rete metallica (h. max m. 1.40) a maglia sciolta, nascosta completamente con la piantumazione di una siepe composta di specie arboree sempreverdi su entrambi i lati. Eventuali cancelli di accesso dovranno essere realizzati in forme semplici, in ferro o in legno verniciato.

### **9.3) – Aree a verde**

In fase di progettazione esecutiva dovranno essere definite nel dettaglio le caratteristiche delle sistemazioni a verde conformi al R.E. del comune di Certaldo. Deve essere comunque garantita l'essenzialità alle sistemazioni di arredo e delle pertinenze esterne; la decorazione vegetale e floreale si dovrà attenere al carattere di semplicità dell'abitato rurale utilizzando specie arboree ed ecotipi locali. Per gli alberi decorativi le specie consigliate sono (ulmus acer campester e acer negundo variegatum, morus alba, Olea europaea) Alberi da frutto.

### **9.4) – Illuminazione**

L'illuminazione esterna dovrà essere costituita da poche fonti di luce ben localizzate, in modo da ottenere un effetto il più vicino possibile alla situazione naturale; realizzata prevalentemente mediante corpi illuminanti incassati dentro i muri o a terra nei percorsi; in parte può essere realizzata con corpi illuminanti del tipo a lampioncino con altezza max di m. 0.60 garantendo l'illuminazione minima necessaria per il rispetto delle normative vigenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso.