

P.I. Roberto Bandinelli
Geom. Alberto Morandi
P.I. Ilio Baragatti
Geom. Massimo Calosi
Geom. Lorenzo Poggesi
Dott. Ing. Patrizio Lisi



COMUNE DI CERTALDO

elaborato
INTEGRATO

in data 10 FEB 2011

PIANO DI RECUPERO
AREA B3.appr.19
ex-4B213

COMUNE DI CERTALDO
Loc. Fiano – via Firenze 115

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROPRIETA': Soc. IMMOBILIARE CIPRESSAIA srl

DI CANOCCHI GIULIANO E GIANFRANCO

PROGETTISTI: DOTT. ING. PATRIZIO LISI

GEOM. ALBERTO MORANDI

Certaldo, li 28.01.2011

Allegato 2/20 alla deliberazione
n. 37 / cc del 05/07/2012

50052 CERTALDO (Firenze) – Via Trento, 2 – Tel 0571/664877 Fax 0571/665038 (ric. aut.)
50021 BARBERINO VAL D' ELSA (Firenze) – Via Francesco da Barberino, 8 – Tel e Fax 055/8075300

✉: studioassociatobmbc@libero.it info@studiobmbcp.com

c.f. e p.iva 04386680484

L:\Clienti\Canocchi -Imm. Cipressaia\Loc. Fiano\Progetto\Relazione\Piano di recupero Gennaio 2011\NORME TECNICHE Piano di Recupero
Gennaio 2011 Imm. Cipressaia Fiano (rif. 281-V).doc



COMUNE DI CERTALDO

**PIANO DI RECUPERO
AREA B3.appr.19
ex-4B213**

NORMATIVA TECNICA

- ART. 1 – CAMPO DI APPLICAZIONE**
- ART. 2 – NORMATIVA**
- ART. 3 – ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO**
- ART. 4 – USO DELLE AREE**
- ART. 5 - TIPOLOGIE EDILIZIE E COSTRUTTIVE**
- ART. 6 – AREE PER L'EDIFICAZIONE**
- ART. 7 – INDICAZIONI PLANIVOLUMETRICHE**
- ART. 8 – INFISSI E FINITURE**
- ART. 9 – SISTEMAZIONI ESTERNE**
- ART. 10 – VIABILITA' e PARCHEGGIO PUBBLICO**
- ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**
- ART.12 – DISPOSIZIONI FINALI**

50052 CERTALDO (Firenze) – Via Trento, 2 – Tel 0571/664877 Fax 0571/665038 (ric. aut.)
50021 BARBERINO VAL D' ELSA (Firenze) – Via Francesco da Barberino, 8 – Tel e Fax 055/8075300

✉: studioassociatobmbc@libero.it info@studiobmbcp.com

c.f. e p.iva 04386680484

*L:\Clienti\Canocchi -Imm. Cipressaia\Loc. Fiano\Progetto\Relazione\Piano di recupero Gennaio 2011\NORME TECNICHE Piano di Recupero
Gennaio 2011 Imm. Cipressaia Fiano (rif. 281-V).doc*



COMUNE DI CERTALDO

PIANO DI RECUPERO AREA B3.appr.19 ex-4B213

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 – CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme si riferiscono al Piano di Recupero area B3.appr.19 ex-4B213, sottozona ove è consentita la ristrutturazione o recupero e la ricostruzione delle volumetrie pari a quelle esistenti, per la formazione di nuove costruzioni a scopi residenziali, da realizzare mediante singole concessioni o, laddove previsto, a seguito di piani di recupero estesi ad ambiti urbanistici unitari.

Il nuovo edificio dovrà rispettare l'allineamento con gli edifici esistenti o quelli eventualmente indicati negli elaborati grafici del PRG, nonché i parametri urbanistici stabiliti nella tabella 1.b.

Secondo questa scheda l'altezza del fabbricato deve essere di m. 6.50, con due piani fuori terra, un volume massimo di mc. 1.872, nove (9) vani utili ed una quota massima residenziale del 50%.

I Piani di Recupero realizzati nel territorio Comunale di Certaldo, aventi questo tipo di schede allegate, sono stati oggetto di interpretazione delle norme di P.R.G., secondo cui è emerso che non hanno un valore "prescrittivo".

Si richiama a tal proposito il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 11 giugno 1999, parere (1):

FAVOREVOLE: la Commissione, a maggioranza, si esprime come segue: "Le tabelle di cui all'allegato B1 delle N.T.A. del vigente P.R.G., limitatamente alle zone soggette a Piano di Recupero, conformemente al parere espresso dal Progettista del PRG, Arch. Gennai Massimo, sono ritenute NON PRESCRITTIVE". La Commissione ritiene che tale interpretazione sia opportuna in quanto la gestione dei Piani di Recupero rende necessaria l'applicazione di atteggiamenti di maggiore elasticità. L'applicazione in modo restrittivo di tali tabelle limita il raggiungimento degli obiettivi di qualità, soprattutto in relazione alle quantità di residenziale ed attività terziaria indicata.

Il nostro Piano di Recupero ha come obiettivo quello di riqualificare una quest'area, valutando questo spazio come un tipico lotto di natura residenziale, come lo è la maggior parte degli edifici limitrofi.

La dimensione e forma geometrica del lotto di terreno, la collocazione plani-altimetrica, le caratteristiche ambientali, l'accesso alla strada principale (Via Firenze), la scarsa se non nulla possibilità di formare adeguati parcheggi ecc., costituiscono elementi più che sufficienti per redigere effettuare un recupero a scopi abitativi.

Altro dato oggettivo riguarda l'altezza dell'edificio (m. 6.50). Da uno studio dell'intorno degli edifici esistenti, troviamo quasi tutti i fabbricati costruiti con altezze ben superiori alla nostra. Questi fabbricati sono costituiti prevalentemente da piano terra (magazzini o garage), piano primo e secondo da abitazioni per un'altezza complessiva mediamente intorno a m. 9.00.

La tipologia del nostro Piano di Recupero resta all'interna dei previsti m. 6.50 di altezza per quanto riguarda l'intera stecca dell'edificio costituita da piano terra e primo; per le soffitte o mansarde, da formare solo per porzioni del sottotetto è prevista una maggiore altezza, che comunque non supera mai quelle dei fabbricati adiacenti e presenti in tutta quest'area.

La volumetria esistente risulta essere pari a mc. 2.440,45 maggiore di quella che recuperiamo come da progetto pari a mc. 2.010,84 (mc. 1643,40 dalla tipologia edilizia proposta) ed una superficie coperta attuale pari a mq. 556,72, maggiore della superficie coperta di progetto pari a mq. 260,33 (mq. 218,78 dalla tipologia edilizia proposta).

50052 CERTALDO (Firenze) – Via Trento, 2 – Tel 0571/664877 Fax 0571/665038 (ric. aut.)
50021 BARBERINO VAL D' ELSA (Firenze) – Via Francesco da Barberino, 8 – Tel e Fax 055/8075300

✉: studioassociatobmbc@libero.it info@studiobmbcp.com
c.f. e p.iva 04386680484

L:\Clienti\Canocchi -Imm. Cipressaia\Loc. Fiano\Progetto\Relazione\Piano di recupero Gennaio 2011\NORME TECNICHE Piano di Recupero Gennaio 2011 Imm. Cipressaia Fiano (rif. 281-V).doc

P.I. Roberto Bandinelli
Geom. Alberto Morandi
P.I. Ilio Baragatti
Geom. Massimo Calosi
Geom. Lorenzo Poggesi
Dott. Ing. Patrizio Lisi



ART. 2 – NORMATIVA

La realizzazione delle opere previste nel Piano di Recupero sarà sottoposta pertanto alla seguente normativa:

- le presenti “ Norme Tecniche di Attuazione”;
- le caratteristiche urbanistiche ed i vincoli così come indicato negli elaborati del Piano di Recupero.;
- le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., per quanto non diversamente disposto dalle presenti.

ART. 3 – ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

- Tav 1 - INQUADRAMENTO GENERALE DEI LUOGHI;
Planimetria Catastale, estratto di P.R.G.;
- Tav 2 - STATO ATTUALE;
Planimetria e sezione del terreno;
- Tav 2a- STATO ATTUALE;
Piante;
- Tav 2b- STATO ATTUALE;
Prospetti e Sezioni;
- Tav 3 - STATO ATTUALE;
Calcoli piano volumetrici;
- Tav 4 - STATO SOVRAPPOSTO;
Planimetria e sezione del terreno;
- Tav 5 - STATO DI PROGETTO;
Planimetria e sezione del terreno;
- Tav 5b- STATO DI PROGETTO-PROPOSTA;
Planimetria e sezione del terreno;
- Tav 6 - STATO DI PROGETTO;
Calcoli planovolumetrici e verifica L. 122/89 e s.m.i.;
- Tav 7 - STATO DI PROGETTO (Tipologie edilizie);
Piante;
- Tav 8 - STATO DI PROGETTO (Tipologie edilizie);
Prospetti e sezioni;
- Tav 9 - CALCOLO SUPERFICIE PERMEABILE;
- Tav 10- VERIFICA DELLE DISTANZE DAI CONFINI;
Fruibilità dei mezzi di soccorso;
- RELAZIONE TECNICA;
- ATTESTAZIONE INDAGINE GEOLOGICHE;

50052 CERTALDO (Firenze) – Via Trento, 2 – Tel 0571/664877 Fax 0571/665038 (ric. aut.)
50021 BARBERINO VAL D' ELSA (Firenze) – Via Francesco da Barberino, 8 – Tel e Fax 055/8075300

✉: studioassociatobmbc@libero.it info@studiobmbcp.com

c.f. e p.iva 04386680484

L:\Clienti\Canocchi -Imm. Cipressaia\Loc. Fiano\Progetto\Relazione\Piano di recupero Gemaio 2011\NORME TECNICHE Piano di Recupero
Gennaio 2011 Imm. Cipressaia Fiano (rif. 281-V).doc

P.I. Roberto Bandinelli
Geom. Alberto Morandi
P.I. Ilio Baragatti
Geom. Massimo Calosi
Geom. Lorenzo Poggesi
Dott. Ing. Patrizio Lisi



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

DICHIARAZIONE SUL TITOLO DI PROPRIETA';

RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA.

ART. 4 – USO DELLE AREE

All'interno dell'area di intervento, oltre all'area per l'edificazione sono previste le seguenti aree:

- Area a parcheggio.

ART. 5 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Il nuovo fabbricato in progetto avrà struttura portante in C.A., solai in latero cemento armato, tamponamenti in laterizio con cappotto e copertura a falde con doppia pendenza.

Esso sarà costituito da una tipologia terra-tetto per tre unità immobiliari e/o nei limiti fissati per normativa in ulteriori unità immobiliari.

Questa scelta tipologica è dettata sia per il contesto in cui verrà insediato il "nuovo fabbricato", sia dalle esigenze della committenza, che potrà ottimizzare al meglio l'immobile per sfruttarne al massimo tutta la potenzialità, sia in superficie che per il volume.

ART. 6 – AREE PER L'EDIFICAZIONE

L'edificazione dovrà avvenire entro i limiti delle indicazioni planivolumetriche dettate dalle norme di P.R.G. della Zona B3.appr.19 ex-4B213, previa la presentazione di un progetto edilizio architettonico esecutivo attraverso un Permesso a Costruire al Comune di Certaldo.

Ciò sarà reso possibile oltre che nelle presenti norme, anche nella convenzione urbanistica che verrà stipulata tra l'Amministrazione Comunale e la società Immobiliare CIPRESSAIA snc di Canocchi Giuliano e Gianfranco.

Nelle tavole di Progetto sono state definite delle tipologie edilizie indicative e non vincolanti per la progettazione dell'edificio.

In sede di presentazione del progetto esecutivo (Permesso a Costruire), il fabbricato in oggetto, potrà essere ridistribuito e rivisto nel rispetto delle presenti norme e dei limiti urbanistici del presente Piano di Recupero.

ART. 7 – INDICAZIONI PLANIVOLUMETRICHE

La superficie coperta ed il volume esistenti sono rispettivamente pari a mq. 556,72, e mc. 2.440,45.

Il Piano di Recupero prevede una superficie coperta di mq. 260,33 (inferiori a quelli esistenti) ed un volume pari a mc. 2010,84 (inferiori a quelli esistenti) oltre alla volumetria interrata ad uso garage.

ART. 8 – INFISSI E FINITURE

Il fabbricato per la maggior parte verrà realizzato con caratteristiche tipiche dei fabbricati della zona, con finiture esterne ad intonaco del tipo civile (eventuale uso di biocalce), tinteggiature esterne con colorazioni chiare, infissi esterni o serramenti in legno, persiane in legno, tetto a capanna a due pendenze con mansarde e manto di copertura in tegole toscane (tipo coppi ed embrici).

I muretti esterni dei resedi, dei gradini o zone a comune verranno realizzati in c.a., appositamente tinteggiati e con sovrastante rete e/o ringhiere in metallo.

50052 CERTALDO (Firenze) – Via Trento, 2 – Tel 0571/664877 Fax 0571/665038 (ric. aut.)

50021 BARBERINO VAL D' ELSA (Firenze) – Via Francesco da Barberino, 8 – Tel e Fax 055/8075300

✉: studioassociatobmbc@libero.it info@studiobmbcp.com

c.f. e p.iva 04386680484

L:\Clienti\Canocchi -Imm. Cipressaia\Loc. Fiano\Progetto\Relazione\Piano di recupero Gennaio 2011\NORME TECNICHE Piano di Recupero Gennaio 2011 Imm. Cipressaia Fiano (rif. 281-V).doc

P.I. Roberto Bandinelli
Geom. Alberto Morandi
P.I. Ilio Baragatti
Geom. Massimo Calosi
Geom. Lorenzo Poggesi
Dott. Ing. Patrizio Lisi



ART. 9 – SISTEMAZIONI ESTERNE

All'interno dell'area di intervento sono previsti marciapiedi in cemento pavimentati in cotto o materiali simili, passaggi carrabili in lastre o masselli di cemento e/o green-pav.

Nella residua parte scoperta possono essere realizzate aiuole coltivate a prato perenne, con piantumazione di essenze vegetali arbustive e di alto e medio fusto previste nell'attuale PRG di Certaldo.

Dovrà essere comunque mantenuta la superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria (DCR n. 230/94 e s.m.i.).

Le recinzioni potranno essere con muretti o in rete metallica affiancate da siepi coprenti sempreverdi; i cancelli di accesso saranno in metallo, di forma e disegno lineare; la recinzione potrà essere anche realizzata sul prolungamento di quella esistente con stesse caratteristiche, trattandosi tra l'altro della recinzione facente parte di una proprietà degli attuali Canocchi Giuliano e Gianfranco.

ART. 10 – VIABILITA' E PARCHEGGIO PUBBLICO

La viabilità avverrà tramite strada interna privata ad uso pubblico.

Per quanto riguarda il parcheggio privato ad uso pubblico, secondo gli standard urbanistici dettati dalla legge 1444/68, all'art.3, è previsto un rapporto tra il parcheggio da realizzare, così come definito nella tavola di progetto numero 10, e quello da monetizzare.

Avremo quindi come da progetto mq. 78,21 superiori ai previsti mq. 62,85 da realizzare, mentre mq. 452,52 da monetizzare.

ART. 11 - OPERE INTERNE AL LOTTO

A) RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

La realizzazione di questo servizio sarà effettuata a cura e spese del concessionario in accordo con l'azienda erogatrice di tale servizio e alle condizioni da questo fissate.

Pertanto per esso non viene indicata alcuna prescrizione ma saranno richieste ed accettate le disposizioni ed il progetto predisposti dall'azienda erogatrice dell'energia elettrica.

La regolare esecuzione di queste opere dovrà essere documentata con dichiarazione rilasciata dall'azienda erogatrice del servizio.

B) - OPERE DI FOGNATURA

Le opere di fognatura prevedono l'allaccio al collettore comunale di tutti i liquami in genere provenienti dal nuovo fabbricato (acque nere e chiare), di origine biologica prodotti dal fabbricato oltre a quelle meteoriche provenienti dai piazzali e dal nuovo parcheggio.

Le acque reflue prodotte dal fabbricato in progetto verranno raccolte in apposita fossa biologica dopodichè

verranno immessi nella fognatura comunale attraverso pozzetti di ispezione, oltre alla formazione di fognatura e pozzetti per le acque chiare provenienti dal nuovo fabbricato.

Mentre le acque meteoriche provenienti dalle caditoie del lotto saranno immesse nella fognatura con tubazione circolare in P.V.C. spessorato del diam. di cm. 20, mentre le acque meteoriche provenienti da pozzetti di ispezione del fabbricato saranno immesse nella fognatura con tubazione circolare in P.V.C. spessorato di cm. 12.

50052 CERTALDO (Firenze) – Via Trento, 2 – Tel 0571/664877 Fax 0571/665038 (ric. aut.)
50021 BARBERINO VAL D' ELSA (Firenze) – Via Francesco da Barberino, 8 – Tel e Fax 055/8075300
✉: studioassociatobmbc@libero.it info@studiobmbcp.com

c.f. e p.iva 04386680484

L:\Clienti\Canocchi -Imm. Cipressaia\Loc. Fiano\Progetto\Relazione\Piano di recupero Gennaio 2011\NORME TECNICHE Piano di Recupero Gennaio 2011 Imm. Cipressaia Fiano (rif. 281-V).doc

P.I. Roberto Bandinelli
Geom. Alberto Morandi
P.I. Ilio Baragatti
Geom. Massimo Calosi
Geom. Lorenzo Poggesi
Dott. Ing. Patrizio Lisi



ART.12 – DISTANZE DAI CONFINI

Nelle tavole di progetto è stata individuata la linea di gabarit, entro la quale è possibile realizzare la costruzione con distanze minime dai confini di 5 metri ed a una distanza pari o superiore a 10 metri dai fabbricati esistenti.

ART.13 – DISPOSIZIONI FINALI

In riferimento a quanto regolamentato dalle presenti norme, l'Ufficio Tecnico Comunale svolgerà una opera di sorveglianza generale e potrà mediante ordini di servizio richiedere di introdurre varianti ed integrazioni al progetto semprechè non sostanziali, e comunque accettate dalla Committenza.

I Tecnici progettisti

Dr. Ing. Patrizio LISI



Geom. Alberto MORANDI



La proprietà
Immobiliare CIPRESSAIA srl
Via Toscana n. 126
50052 CERTALDO (FI)
P.I. e C.F. 0537387 048 3

50052 CERTALDO (Firenze) – Via Trento, 2 – Tel 0571/664877 Fax 0571/665038 (ric. aut.)
50021 BARBERINO VAL D' ELSA (Firenze) – Via Francesco da Barberino, 8 – Tel e Fax 055/8075300

✉: studioassociatobmbc@libero.it info@studiobmbcp.com

c.f. e p.iva 04386680484

L:\Clienti\Canocchi -Imm. Cipressaia\Loc. Fiano\Progetto\Relazione\Piano di recupero Gennaio 2011\NORME TECNICHE Piano di Recupero Gennaio 2011 Imm. Cipressaia Fiano (rif. 281-V).doc