

COMUNE DI CERTALDO  
Provincia di Firenze

P.E.E.P. CANONICA 1  
*Variante*

LOCALITA' *Via del Bosco*

IL PROGETTISTI *Architetto Aessandro Bogni U.T.C.*  
*Architetto Gianni Vivoli*  
*Ingegnere Marco Jaff*



PROPONENTE *Consorzio Etruria - Montelupo Fiorentino*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(nella forma e con le modalità dello stato modificato  
a seguito dell'osservazione presentata ed accolta)

ARCH. GIANNI VIVOLI - Lungarno Torrigiani n.29, Firenze Tel. 055/245299 - Fax. 055/245299  
- P.iva 04596110488 50028 E-mail vivoli@amiata.net  
ING. MARCO JAFF - Via Maggio n.50, Firenze Tel 055/217103 - Piva 00933740482

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

Le norme di cui agli articoli seguenti tendono:

- a) a disciplinare gli assetti urbanistici secondo i parametri consentiti dal PRG;
- b) a conciliare i rapporti interspaziali tra il pubblico e il privato;
- c) ad orientare l'amministrazione comunale e i privati verso una progettazione.

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

Il Piano Particolareggiato viene attuato mediante interventi di edilizia privata., convenzionata e sovvenzionata.

Ai sensi dell'Art. 1 della legge 10/77 si prevede anche la possibilità del rilascio di una o più concessioni relative al singolo lotto delimitato nella tavola n. 4 fermo restando la progettazione unitaria dello stesso che dovrà rispettare le direttive degli elaborati grafici e dei successivi articoli.

I progetti architettonici di insieme potranno prevedere l'attuazione degli interventi per "stralci funzionali" estesi ad una o più "unità edilizia".

Le concessioni edilizie relative ad una o più "unità edilizie" dovranno rispettare le previsioni contenute nei "Progetti Architettonici d'Insieme".

## **Art. 3 - CARATTERISTICHE URBANISTICHE DEL PIANO**

Le caratteristiche del piano sono le seguenti:

- a) l'edificabilità massima consentita è indicata nella tavola n. 5 (altezza max, superficie coperta, volume)
- b) la superficie utile (S.U.) minima di ogni singolo appartamento non potrà essere inferiore a mq. 45 calcolata ai sensi della legge 28.01.77 n. 10 e successive modificazioni.
- c) l'edificazione sul lotto dovrà rispettare al piano terreno gli allineamenti previsti nella Tav. n. 4
- d) i fronti principali degli edifici dovranno rispettare gli orientamenti indicati nella Tav. n. 4.
- e) l'altezza dei piani abitabili non potrà essere superiore a mt. 3,30 dal piano del pavimento sottostante al piano di quello soprastante.

## **Art. 4 - TIPI EDILIZI**

La tavola n. 7 riporta le tipologie edilizie consigliate: tipi diversi sono ammissibili purché siano rispettate le seguenti caratteristiche:

- a) caratteristiche urbanistiche
- b) caratteristiche costruttive
- c) caratteristiche architettoniche

## **Art. 5 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI**

Le caratteristiche costruttive degli edifici dovranno essere omogenee per tutto il lotto.

In particolare il progetto di ogni singolo edificio dovrà attenersi ai seguenti criteri:

- a) le coperture dovranno essere del tipo inclinato a due o più falde con manto di copertura in laterizio;
- b) le gronde dovranno essere continue piane o inclinate;
- c) le facciate su tutti i lati dell'edificio dovranno essere intonacate e tinteggiate, ad eccezione degli elementi architettonici a facciavista.

La scelta di caratteristiche e colori delle tinteggiature dovrà essere studiata per l'intero complesso edilizio.

d) Le aperture dovranno possedere un concetto di omogeneità e simmetria per quanto riguarda posizione e dimensioni.

e) Gli infissi esterni dovranno essere del tipo a persiana toscana in legno verniciato a corpo, mentre quelli interni in legno colore naturale.

Potranno essere previsti anche sisemi oscuranti esterni con avvolgibili in p.v.c. in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

I portoni d'ingresso esterni dovranno essere in legno color naturale o verniciato.

Le porte di accesso alle autorimesse dovranno essere, con superficie verniciata in legno o in acciaio.

Per gli infissi, la scelta delle essenze, le caratteristiche e le tipologie, dovrà essere omogenea per tutti gli edifici.

g) Le terrazze potranno essere con parapetto pieno intonacato o con ringhiere in ferro verniciato.

## **Art. 6 - RECINZIONI**

Recinzioni in muratura a facciavista sono ammesse anche lungo gli spazi pubblici fino ad una h. max. di mt. 0,90 con soprastante cancellata in ferro.

Sono ammesse deroghe per eventuali indispensabili muri a retta e per l'alloggiamento degli apparecchi dei servizi (Enel, Telecom, etc.).

Sono ammesse siepi fino ad una h. max di mt. 1,80.

## **Art. 7 - GIARDINI PRIVATI E CONDOMINIALI**

Lo spazio destinato a giardini privati e condominiali è adibito al gioco, al passeggio e alla sosta degli abitanti.

Sono vietate le opere che comprometterebbero tali funzioni.

La sistemazione dei giardini deve essere conforme a quanto previsto dalle presenti norme e agli schemi ad esse allegati.

I giardini privati e condominiali ivi compreso i passaggi pedonali possono essere in parte pavimentati. Per la scelta delle essenze vale quanto detto all' Art. 10.

## **Art. 8 - IMPIANTI TECNICI**

Tutti i fabbricati dovranno essere predisposti per l'uso di gas metano e delle canalizzazioni Enel e Telecom. Le caldaie del riscaldamento devono essere poste in luoghi interni ed esterni purchè queste siano opportunamente schermate. E' consentito per singolo edificio un solo impianto centralizzato di ricezione T.V. e radio. L'installazione di antenne per ricezione di frequenze speciali può essere consentita previo parere della C.E. I camini sul tetto delle canne fumarie o di esalatori dovranno essere ridotti al minimo.

#### **Art. 9 - AREE PUBBLICHE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione comprendono:

la viabilità pubblica, i parcheggi, gli impianti tecnologici (fognatura, rete di distribuzione energia elettrica, metano, acqua, Telecom), il verde pubblico.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere esteso a tutte le aree pubbliche e prevede tutte le opere pubbliche, anche se potrà essere realizzato per stralci funzionali.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà redatto dai proprietari e sarà realizzato dai medesimi a scomputo degli oneri di cui alla L. 28.I.1977 n. 10 previa stipula di convenzione.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione fisserà le quote fondamentali di riferimento per la progettazione architettonica degli edifici nei diversi comparti, tenendo conto delle caratteristiche del progetto di massima delle opere di urbanizzazione allegato al Piano.

Il progetto esecutivo dovrà prevedere anche la sistemazione delle aree a verde a corredo della viabilità e le alberature secondo le indicazioni contenute negli elaborati grafici di Piano.; elementi di arredo necessari alla utilizzazione degli spazi a verde pubblico (panchine, raccoglitori di rifiuti urbani, attrezzature per la sosta e il gioco nel verde).

#### **Art. 10 - VERDE PUBBLICO E ALBERATURE STRADALI**

Le sistemazioni delle zone a verde pubblico interne all'insediamento sono indicative e potranno essere modificate in sede di progettazione esecutiva del verde pubblico. E' vietata la piantagione di alberi inadatti dal punto di vista ambientale e climatico, comunque il progetto dovrà prevedere un sistema di vegetazione che consenta il contenimento dei consumi idrici e della manutenzione.

I criteri per la sistemazione del verde pubblico e privato condominiale sono:

a) La composizione botanica dovrà generalmente richiedere scarsa manutenzione (innaffiatura, potatura, ecc.) e resistenza contro le malattie ed i parassiti. Vengono consigliate pertanto specie spontanee selvatiche come le più adatte all'impiego specifico, e comunque quelle tipiche del paesaggio collinare della zona oggetto dell'intervento.

b) Per le siepi si potranno utilizzare specie arbustive a foglia caduca e sempreverdi, scelte in modo che non necessitino di frequente potatura per essere mantenute ad una altezza limitata. Sarebbe opportuno alternare e comporre tra loro più specie in modo da assicurare varietà di colore tra i fiori ed il fogliame e con un'avvicendamento dei periodi di fioritura.

c) I filari di alberi in prossimità delle abitazioni saranno opportunamente spazati e dovranno in ogni caso essere composti da specie a foglia caduca, di altezza limitata, con apparato radicale non infestante. (Albero di Giuda (*cercis siliquarum*), acero minore (*acer monspellanum*), carpino bianco (*carpinus betus*), susino (*prunus pyssardi*), ciliegio carino (*prunus mahale*), gelso, tiglio, ippocastano, platano).

Le alberature disposte lungo il perimetro dovranno essere integrate da arbusti a foglia persistente che assicurino una presenza costante di verde:

d) I filari di alberi da disporre nelle aree a verde e lungo la viabilità potranno comprendere essenze sempreverdi e piante di alto o medio fusto. Oltre alle specie elencate nel paragrafo precedente vengono indicati: cipresso (*cipressus semprevirens*), leccio (*quercus ilex*), olmo campestre (*ulmus acer campestre* e *acer negrundo variegatum*), alloro (*laurus nobilis*).

e) Potrà essere costituito un tappeto erbaceo su tutte le aree condominiali o di uso collettivo. Il manto erboso dovrà assicurare la massima resistenza al calpestio e contemporaneamente la minima necessità di innaffiatura.

f) I percorsi pedonali ed i parcheggi privati potranno essere pavimentati con lastre in cemento o pietre o cotto alternate a porzioni seminate ad erba, oppure con griglie formate da elementi collaboranti in cemento, anch'essi seminati ad erba e gli alveoli liberi, in modo da favorire un buon drenaggio uniforme su tutta la superficie del cortile e la massima compattezza del terreno.

g) Verde e passaggi pedonali pubblici: queste zone dovranno essere conservate e curate nel tempo dai residenti previo accordo con l'Amministrazione Comunale restando fermo il loro carattere pubblico e di libera accessibilità, le aree pubbliche saranno sistemata a giardino, con piante di alto fusto.

## **ART. 11 ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

In sede di progettazione esecutiva sia delle opere di urbanizzazione primaria che degli edifici si dovranno rispettare le norme specifiche relative all'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla

L. 13/89 al fine di eliminare le stesse e di facilitare l'uso delle strutture e degli spazi esterni da parte dei minori e dei portatori di handicap.