

**COMUNE DI MONTESPERTOLI**  
**PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO DENOMINATO "CORBINAIA"**  
**L.R.T. 65 ART 107**

*Piano di recupero ai sensi della l.r.t. 65/2014 art. 107 e 109, per intervento di sostituzione edilizia ai sensi l.r.65/2014 e dpr 380/2001, con cambio di destinazione da rurale a residenziale*

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Proponente: Immobiliare C.O.E.F. S.P.A.**

**Lami Franco, Puccioni Daniela**

**Puccioni Daniela**

**Comune di Montespertoli via Corbinaia**

**Progettista del P.D.R. e Architettonico : G.M.Padula Architetto**

## NOME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### **Art. 1 - Ambito di applicazione**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano gli interventi relativi a tutti gli immobili e le aree all'interno del Piano di Recupero "CORBINAIA".

Le presenti norme hanno validità per tutta la durata del Piano di Recupero.

### **Art. 2 - Individuazione dei lotti all'interno delle unità minime di intervento**

Il presente Piano di Recupero prevede due Unità Minime di Intervento (U.M.I.); all'interno di esse sono individuati i rispettivi lotti che corrispondono a due diverse fasi in cui si attua il Piano.

#### **Lotto 1 (U.M.I. 1)**

Demolizione di due fabbricati rurali esistenti la cui consistenza totale è di S.E.mq. 875,89 di cui effettivamente utilizzabili mq. 781,79 poiché quota parte è già stata recuperata in attuazione di un Piano di Recupero approvato con delibera n.146 del 28/11/1997 e attuato con concessione edilizia n. 34 del 25/05/1998.

#### **Lotto 2 (U.M.I. 2):**

Realizzazione di due edifici e delle sistemazioni esterne, S.E. max realizzabile mq. 402,77.

La volumetria con consistenza e storia urbanistica è indicata nelle tavole 4 e 5 del P.D.R.

### **Art. 3 - Categorie di intervento Ammesse:**

Sostituzione edilizia come definita dalla LRT. 65/2014 e successive modificazioni art.134 comma 2 punto I con contestuale deruralizzazione

### **Art. 4 - Destinazioni d'uso Ammesse:**

Residenziale e funzioni connesse.

### **Art. 5 - Tipologie edilizie e costruttive**

Edifici isolati con corti interne.

### **Art. 6 - Numero unità immobiliari**

Massimo due unità immobiliari.

### **Art. 7 - Prescrizioni Urbanistico edilizie**

#### **Allineamenti**

Gli edifici del lotto 2 dovranno essere costruiti in prossimità degli edifici demoliti.

Dovranno essere rispettate le distanze dai confini di ml 10, dalla viabilità pubblica ml 10. Gli interrati e le autorimesse interrate dovranno rispettare le distanze dai confini di ml 5,00, e dalla viabilità pubblica ml 5,00. L'esatta posizione sarà definita dal permesso a costruire nell'ambito delineato dal Piano di Recupero.

#### **Movimenti di terreno**

I movimenti di terreno dovranno essere limitati all'ambito operativo della demolizione degli edifici esistenti comprese le loro fondazioni e contenuti alla realizzazione degli scavi necessari alla ricostruzione dei nuovi edifici e delle sistemazioni esterne viabilità e parcheggi, salvo prescrizioni particolari che potranno risultare a seguito del necessario approfondimento geologico e geotecnico.

#### **Smaltimento reflui**

In mancanza di pubblica fognatura i reflui assimilabili ai reflui domestici dovranno essere smaltiti ai sensi di legge e secondo le prescrizioni fornite dall'Ufficio Ambiente Comunale.

#### **Dotazioni del fabbricato di nuova costruzione:**

STUDIO DI ARCHITETTURA ARCHITETTO GIUSEPPE M. PADULA VIA CHIARUGI 30/A 50053 EMPOLI P.I. 02298280484 TEL.  
328/5465187 0571/72455  
e-mail [pgmarchitetto@timenet.it](mailto:pgmarchitetto@timenet.it)

Edificio a vocazione ecologica dotato di impianti e attrezzature atte al basso consumo energetico, obiettivo di classe energetica A a ridurre l'impatto ambientale, dotato di impianto fotovoltaico solare termico.

Solare termico dimensionato per coprire un fabbisogno annuo del 70% come da art 97 della disciplina del p.s. o in alternativa da altro impianto assimilabile ai fini delle energie rinnovabili.

Fotovoltaico integrato nell'edificio nella quantità necessaria a coprire i consumi energetici dell'intervento. Cisterna interrata per il recupero delle acque piovane per uso irriguo e per gli usi non potabili dell'immobile dimensionata in base alle necessità di utilizzo.

L'illuminazione privata esterna dovrà essere progettata in maniera organica e unitaria e con lampade a basso consumo e corpi illuminanti che limitano l'inquinamento ambientale e luminoso.

### **Art. 8 - Finitura degli edifici**

I materiali da usare nell'intervento sono: il legno naturale o trattato per i fronti, metallo o legno per gli infissi; metallo opaco per la copertura, corten o verniciato. I vari materiali dovranno essere abbinati tra loro secondo criteri di uniformità cromatica e formale e dovranno essere preventivamente autorizzati nell'ambito del titolo abilitativo.

### **Art. 9 – Coperture**

Di tipo piana a tetto verde, in alternativa a due falde con pendenza tra il 27% e il 30%, realizzate con pannelli metallici arrugginito o brunito. La copertura sarà completata con l' inserimento di lucernari, pozzi luce e pannelli e attrezzati in tutto o in parte a giardino pensile, il tutto integrato sia cromaticamente che formalmente.

### **Art. 10 - Serramenti**

Gli infissi saranno in metallo o legno e vetro, certificati per le prestazioni termiche richieste (classe A) ed acustiche. Potranno essere dotati di elementi frangisole in legno o metallo. I portocini dei locali di servizio o accessori potranno essere tutti di metallo o legno senza vetro.

### **Art. 11- Pavimentazioni esterne**

Saranno realizzate con materiali aventi gli stessi cromatismi del territorio: cls a vista, legno, ghiaietto, asfalto ecologico senza bitume, cls architettonico.

### **Art. 12- Elementi di Arredo delle aree pertinenziali**

#### **Recinzioni**

L'area oggetto di intervento sarà delimitata verso le altre proprietà e la pubblica proprietà o con rete metallica a maglia sciolta mitigate da cespugli e siepi oppure da staccionate piene in legno o da pannellature fonoassorbenti (lungo i fronti stradali) solo se adeguatamente mitigato da cespugli e siepi (non visibile dalla pubblica via).

I Cancelli potranno essere di materiale metallico o legno e rispettare le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio, al Regolamento Urbanistico, ed al codice della strada.

#### **Elementi pertinenziali**

Potrà essere realizzata una sola piscina per l'intera UMI 2.

La piscina potrà essere realizzata nella corte interna dell'edificio, e dovrà essere rifinita con gli stessi materiali usati nell'edificio o simili comunque in armonia cromatica formale il tutto ai sensi dell'art.45 del R.U.C. Potranno essere realizzati nei locali di servizio, sotto la proiezione dell'edificio potranno essere installati dei pergolati lungo l'edificio al fine di mitigare l'esposizione solare.

### **Art. 13 - Scannafossi**

È consentita la realizzazione di scannafossi o intecapedini interrate ai sensi dell'art. 34 comma 8 delle N.T.A. Del RUC. Lo stesso potrà essere dotato di accesso con larghezza "passo d'uomo" per le necessarie ispezioni.

**Art. 14 - Locali interrati e seminterrati**

E' consentito la realizzazione di locali interrati, al di sotto della proiezione in pianta dell'edificio ricostruito, con destinazione autorimessa o di accessori, locali tecnici.

**Art. 15 - Modalità di attuazione degli interventi**

L'attuazione del Piano di Recupero, sarà disciplinata dalla convenzione che dovrà essere stipulata dopo l'approvazione e sulla base dello schema allegato alla Deliberazione Comunale di approvazione del P.d.R.

Gli interventi del lotto 1, U.M.I. 1 dovranno essere realizzati prima della realizzazione dei fabbricati del lotto 2 – UMI 2, e a norma di legge.

**Art. 16 - Disposizioni finali**

In osservanza delle presenti Norme Tecniche, delle categorie di intervento individuate per ciascun lotto e delle destinazioni d'uso ammesse, le tavole allegate alla Deliberazione Comunale di approvazione del P.d.R., contengono le linee guida per la progettazione. Sono comunque ammesse varianti non sostanziali ai riferimenti progettuali, purchè rispondenti alla tipologia architettonica e alle aggregazioni volumetriche proposte.

*il progettista*  
**Architetto G.M.PADULA**