



denominazione **Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un edificio commerciale con presenza di media struttura di vendita ed esercizi di vicinato.**
S. Croce sull'Arno (PI) - Via G. Lorca, Via Caravaggio e Largo Giuseppe Viviani.

titolo Norme Tecniche di Attuazione

allegato

data Ottobre 2016

sost.

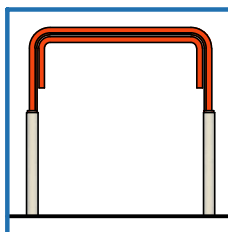
Proprieta' Consorzio Etruria Scrl
Spazio srl

Procuratore Sig. Pirani Andrea

B

Ing. Augusto Bottai

Arch. Paolo Giannoni



Art. 1

Regolamenti

Gli interventi edificatori all'interno del presente Piano Attuativo fanno riferimento alle disposizioni generali della L.R. 65/2014 e successive modificazioni nonché alle norme del Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 5 del 08/02/2016.

Art. 2

Caratteristiche del Piano Attuativo

Il presente Piano Attuativo convenzionato è uno strumento di pianificazione urbanistica di iniziativa privata, in quanto disciplina l'attuazione dello strumento urbanistico generale con previsioni coordinate di maggiore dettaglio, subordinando i successivi interventi diretti al rispetto di tali disposizioni.

Art. 3

Elaborati del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati:

TAVOLA A	Relazione Tecnica Illustrativa
TAVOLA B	Norme Tecniche di Attuazione
TAVOLA C	Relazioni e Materiali per un Piano del Colore
TAVOLA D	Relazione di Fattibilità Geologica-Relazione sul Rischio Idraulico-Relazione Preliminare Impianti a rete
TAVOLA E	Visure catastali della Proprietà
TAVOLA F	Procura Speciale Notarile
TAVOLA 1	Inquadramento: Estratto di Piano Strutturale, Estratto di Regolamento Urbanistico, Estratto di Mappa Catastale, Foto Aerea. Documentazione Fotografica.
TAVOLA 2	Dimensioni Geometriche dell'area interessata dall'intervento
TAVOLA 3	Rilievo Altimetrico e Sezioni ambientali
TAVOLA 4	Planimetria Generale con individuazione dell'Edificio Commerciale, delle aree a parcheggio e delle aree a verde pubbliche e private
TAVOLA 5	Verifica dei Parametri Urbanistici e delle Dotazioni minime di Standard
TAVOLA 6	Verifica delle Disposizioni di cui all'Art.28 del Dpgr n. 64/R – 2013. Individuazione delle principali essenze Arboree lungo strada e nelle aree a parcheggio.
TAVOLA 7	Stato di Progetto: Pianta Piano Terra, Pianta Copertura, Prospetti e Sezioni.
TAVOLA 8	Parcheggio Pubblico di Largo Viviani: Stato Attuale, stato Modificato e stato Sovrapposto
TAVOLA 9	Planivolumetrico e Sezioni Ambientali
TAVOLA 10	Estratti di Mappa Catastale con sovrapposizione delle aree o porzioni di area da cedere all'Amministrazione Comunale
TAVOLA 11	Fotoinserimenti, Viste Prospettiche e Piano del Colore

Le principali caratteristiche del complesso immobiliare, le sistemazioni esterne delle aree libere, le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione sono indicate nelle tavole grafiche e nelle presenti norme. Nelle stesse sono altresì specificate quali

delle suddette indicazioni hanno carattere prescrittivo assolutamente vincolante e quali hanno carattere di indicazione generale.

Art. 4

Destinazioni d'uso

Il Piano di Attuazione disciplina l'area identificata nella Tav. 1 come T2C (PA) così come previsto nella deliberazione del Consiglio Comunale che approva in via definitiva lo Strumento Urbanistico Vigente.

Detta area è destinata ad interventi di trasformazione urbanistica di rilievo urbano, di completamento (T2C) a contenute residenziale e/o di servizio.

Art. 5

Categorie d'intervento e parametri urbanistici.

Per le finalità di cui all'Art. 3 nell'area oggetto del Piano di Attuazione sono ammessi i seguenti interventi:

Trasformazioni coordinate, previste in Piani Attuativi di iniziativa privata con interventi eseguiti nel rispetto delle leggi Nazionali e Regionali e del Regolamento Comunale.

Sono consentite le seguenti destinazioni: Residenziale, Direzionale, Commerciale o comunque tutte quelle assentibili dai sopra richiamati Strumenti Urbanistici.

I parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare per il calcolo delle superficie coperte, delle altezze, e delle distanze, sono indicati nelle norme del regolamento Edilizio Comunale e nelle NTA del Regolamento Urbanistico.

Art. 6

Distanze Minime

I fabbricati da costruirsi sul lotto dovranno osservare le seguenti distanze minime:

- DC = 5,00 ml o in aderenza a fabbricati esistenti
- DS = 5,00 ml o inferiore per allineamenti esistenti prevalenti sullo stesso tratto stradale.
- Dp = 10,00 ml
- Df = 6,00 ml

Art. 7

Metodi di calcolo

Per quanto riguarda i metodi di calcolo dei volumi, della superficie coperta, delle altezze e delle distanze, si fa riferimento a quanto previsto dal vigente regolamento comunale e dalle NTA del Regolamento Urbanistico in essere.

Art. 8

Stralci funzionali

Il lotto fondiario edificabile è quello identificato dalle Tav. 2 e 3 del presente Piano di Attuazione.

La progettazione architettonica dovrà essere improntata sul concetto di unitarietà, seguendo le indicazioni contenute nelle seguenti norme. Il concetto di unitarietà progettuale trova applicazione mediante l'uso di elementi architettonici e tipologici

quali il numero dei piani ammessi, la tipologia di copertura, i sistemi di oscuramento, i materiali di finitura degli esterni, degli impianti, le soluzioni cromatiche esterne applicate agli intonaci o ad altri materiali di rivestimento dei paramenti di facciata. La composizione architettonica del complesso immobiliare sarà libera e non avrà vincoli preordinati se non quelli già detti e meglio specificati nei successivi articoli.

Art. 9

Unità d'intervento

Il Piano Attuativo consente sull'intero lotto fondiario la possibilità di intervenire tramite realizzazioni di manufatti funzionali e coordinati così come individuati nelle tavole di progetto e nel rispetto di quanto previsto nei precedenti e successivi articoli delle presenti NTA.

Le opere infrastrutturali dovranno essere concordate in via preventiva con il Settore Opere Pubbliche del Comune.

Art. 10

Tipologie Edilizie

Nel comparto dovrà essere prevista la realizzazione di tipi edilizi con caratteristiche omogenee sia per tipologie architettoniche sia per uso di materiali da costruzione, al fine di rendere apprezzabile in senso positivo il risultato d'insieme.

E' consentita la realizzazione di edifici:

- A un solo piano
- A due o più piani

Purchè non si superi l'altezza massima consentita (vedi Art. 15.3.1, comma 10 delle NTA del R.U.).

Art. 11

Materiali da impiegare

Le costruzioni potranno essere realizzate con struttura portante in muratura, in cemento armato, in c.a.p.v. od in acciaio, rispondenti alla legge 64/74 ed alla L.R. 88/82 e successive modifiche ed integrazioni. Le superfici esterne delle facciate potranno essere rifinite con intonaci civili ed avere parti in muratura o cemento armato facciavista. E' possibile realizzare edifici con mattoni o blocchi facciavista o comunque con tutti quei materiali che appartengono alle tipologie dell'architettura moderna.

Per i pannelli di tamponamento impiegati dalle aziende di prefabbricazione pesante è ammesso l'impiego di tutte le finiture prodotte, usate sia in unico tipo sia in più tipi con creazione di fasce o ricorsi.

E' pure consentito il rivestimento dei pannelli prefabbricati con finiture di cotto e di metallo (tipo "Alucobond" o similare) in aderenza o distaccati in modo da creare una vera e propria parete ventilata.

Per le coperture dei fabbricati, queste potranno essere di c.a.p.v., di acciaio, di legno lamellare, qualora si adoperino guaine di elastomero bituminoso, queste dovranno essere tinteggiate e protette con vernici adatte ed in colori adeguati. Le canale di gronda ed i pluviali saranno di materiale idoneo e resistente al particolare microclima.

Per gli aggetti delle coperture dei fabbricati è consentito l'uso di fasce di profilato metallico verniciato a chiusura delle teste delle travi.

Per i serramenti delle porte finestre e delle finestre è consentito l'uso, oltre che del ferro zincato e verniciato, dell'alluminio anodizzato con verniciatura a fuoco o in elettrocolore.

Le tinteggiature saranno a calce a tempera e silicati per intonaci ed al quarzo per le parti in cemento armato faccia vista.

Tutti gli interventi di coloritura dovranno essere preventivamente concordati con l'U.T.C., tenendo in debito conto della gamma cromatica prevalente nella zona e delle indicazioni fornite nella relazione prodotta per il Piano del Colore.

Art. 12

Recinzioni

La recinzione del lotto edificabile dovrà costituire un insieme architettonico con il manufatto edilizio e l'ambiente circostante.

Per quanto concerne la recinzione su Largo Viviani essa potrà prevedere solo un cordolo di modeste dimensioni (H. = cm 30) con sovrastanti pannelli in metallo tipo "Orsogril", con affiancata siepe mista di bosco, ove questo sia possibile ed utile al decoro urbano.

E' consentito nella zona carico/scarico merci realizzare quinte di muratura con altezza massima di ml 2,00, con funzione di schermatura e protezione. Se del caso è possibile realizzare muretti in c.a. e sovrastante ringhiera con altezza non superiore a ml 2,00.

Per quanto concerne le recinzioni dei lati interni del lotto sono ammesse tutte le recinzioni del tipo consentito dalle NTA del R.U. e del REC vigenti.

Art. 13

Stoccaggio materiali

Nelle aree destinate allo stoccaggio delle merci, se del caso, dovranno essere previsti contenitori atti a ricevere i materiali di scarto. Sono consentiti specchi di muratura od altro materiale (cemento armato, pannelli in lamiera) a parziale o totale schermatura dei contenitori purchè di buona fattura architettonica e di dignitoso decoro.

E' consentito il deposito temporaneo dei materiali purchè questo avvenga con ordine, senza casualità in modo da rendere gradevole la percezione del luogo.

Art. 14

Impianti tecnologici

E' possibile l'installazione di impianti tecnologici connessi all'attività svolta nell'unità immobiliare lungo tutti i lati dei prefabbricati purchè schermati e di buona qualità architettonica. Se in copertura dovranno essere predisposti sistemi di schermatura che ne attenuino l'impatto visivo in special modo per gli abitanti degli edifici circostanti.

Particolare cura e attenzione dovrà essere posta nella determinazione di quei locali aventi rilevanza per la prevenzione incendi (locali di deposito sostanze infiammabili, centrali tecniche, scale antincendio, uscite di sicurezza, montacarichi, ascensori, locali di trasformazione energia elettrica).

Art. 15

Verde privato

Lungo i confini del lotto e nelle aiuole presenti nel sistema dei parcheggi, ed innanzi alla recinzione possono essere realizzate aiuole atte ad accogliere siepi, arbusti ed alberi di alto fusto, della specie e con sesto di impianto così come previsti nella Tav. 6.

Art. 16

Verde pubblico

La realizzazione delle aree a verde pubblico dovrà essere rispondente a quanto previsto nella Tav. 6.

Per quanto concerne le specie arboree ed arbustive si dovranno usare esclusivamente quelle autoctone e/o naturalizzate. Non è consentito l'uso di specie esotiche e più in generale alloctone. Per le specie autoctone e/o naturalizzate dovranno essere messe a dimora prevalentemente essenze già presenti o comunque tipiche della zona.

E' consigliata la prevalenza delle spoglianti sulle sempreverdi; resta inteso che la piantagione di piccoli arbusti, erbacee e fioriture annuali gode della massima discrezionalità.

In dette aree è proibita qualsiasi costruzione fuori terra e qualsiasi recinzione salvo quanto previsto nell'art. 12 delle presenti norme. In deroga si potranno autorizzare l'installazione di impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico.

Art. 17

Decoro generale

Gli edifici di qualunque natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le tende, le insegne delle attività, i cartelloni pubblicitari, le indicazioni stradali private ed i numeri civici, devono avere un ordine ed un decoro, tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

Art. 18

Opere di Urbanizzazione Primaria

Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate in conformità a quanto previsto in convenzione ed effettuate nel rispetto delle norme tecniche per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria indicate dai gestori di rete. Qualsiasi opera da compiere sarà soggetta in fase di realizzazione alla diretta supervisione dell'U.T.C., sezione LL.PP., che ne giudicherà la corretta esecuzione.

Art. 19

Fattibilità dell'intervento dal punto di vista idraulico e geologico

Dai risultati dell'indagine geologica ed idraulica risulta che la fattibilità dell'intervento è condizionata:

1) messa in sicurezza idraulica, anche mediante interventi non strutturali, senza provocare aggravio del rischio idraulico nelle aree circostanti;

2) realizzazione di un indagine geognostica di dettaglio a supporto del progetto definitivo.

Le specifiche riguardo a questi interventi sono meglio descritte nella Relazione geologica-tecnica ed idraulica di fattibilità degli interventi.

Art. 20

Norme transitorie e finali

Il lotto, in attesa di essere edificato, e tutte le aree libere, devono avere sempre un aspetto decoroso, ripulite dalle erbe, non essere adoperate per discariche di materiali di risulta, né costituire depositi vari visibili da strade, e altri spazi pubblici.

I cantieri edili, durante il tempo necessario alla esecuzione dell'opera, dovranno essere segnalati e protetti nelle forme di Legge.

Dette protezioni, per la loro caratteristica di lunga permanenza, devono essere previste e curate in maniera da non costituire disturbo visivo ed avere un aspetto decoroso.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si fa riferimento ed esplicito richiamo a leggi e regolamenti vigenti ed in particolare alle Norme tecniche di Attuazione allegate al P.R.G.C. e al Regolamento Edilizio Comunale vigenti.

Santa Croce sull'Arno,
Ottobre 2016.

Dott. Ing.
Augusto Bottai

Dott. Arch.
Paolo Giannoni