



Giannoni & Associati

Via S. Allende n°17 - 56029 Santa Croce sull'Arno (PI)
tel 057134587 fax 057134588 e-mail: giannoni.associati@leonet.it

Andrea Lami geometra

Via S. Tommaso n°20 - 56029 Santa Croce sull'Arno (PI)
tel 057134977 fax 057134977

denominazione Piano di Recupero - Scheda Progetto PA15, per realizzazione di complesso immobiliare costituito da edificio commerciale di media struttura di vendita con attività di vicinato ed edificio pluripiano a destinazione residenziale con aree a parcheggio ed a verde, in Comune di Fucecchio, via Dante angolo via di Saettino.

titolo NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

scala	///////		tavola
data	Maggio 2016	sost.	G₂
proprietà	SILLA srl	Tav. G ₁ datata Novembre 2015	

Progettisti: Paolo Giannoni architetto

Andrea Lami geometra

Art. 1
Regolamenti

Gli interventi edificatori all'interno del presente Piano di Recupero fanno riferimento alle disposizioni generali della L.R. 64/1995, L.R. 65/2014 e successive modificazioni nonché alle norme del Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 22 del 14/05/2015.

Art. 2
Caratteristiche del Piano di Recupero

Il presente Piano di Recupero 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 di Recupero

Il Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati:

- TAV. A1 - Relazione Tecnico Illustrativa
- TAV. B1 - Certificazioni catastali delle proprietà
- TAV. C2 - Relazione geologica
- TAV. D2- Certificazione di adeguatezza delle indagini geologiche
- TAV. E1 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- TAV. F1 - Testo vigente della Scheda Progetto PA15 del Regolamento Urbanistico
- TAV. G2 - Norme Tecniche di Attuazione
- TAV. H - Verifica del mutato quadro normativo di riferimento e della nuova pianificazione urbanistica vigente
- TAV. 1/a – Inquadramento urbanistico – estratti cartografici e documentazione fotografica
- TAV. 2/c – Dimensioni geometrica dell'area interessata dall'intervento
- TAV. 3/a – STATO ATTUALE: piante, prospetti e sezioni
- TAV. 4/a – STATO DI PROGETTO: Fabbricato "A" - piante
- TAV. 5/a – STATO DI PROGETTO: Fabbricato "A" – prospetti e sezioni
- TAV. 6/b – STATO DI PROGETTO: Fabbricato "B" – piante, prospetti e sezioni
- TAV. 7/b – STATO DI PROGETTO: Aree esterne – Sistemazioni a verde, parcheggi e viabilità
- TAV. 8/b – STATO DI PROGETTO: Aree esterne – Servizi di rete – illuminazione esterna, ENEL, Telecom, Rete Gas e Acquedotto
- TAV. 9/b – STATO DI PROGETTO: Aree esterne – Sezioni tipo corselli e posti auto
- TAV. 10/b – Verifica dei parametri urbanistici previsti
- TAV. 11/b – Verifica delle dotazioni minime di standard
- TAV. 12/a – STATO DI PROGETTO: inserimento nel contesto urbano
- TAV. 13/a – STATO DI PROGETTO: viste prospettiche

- TAV. 14/b – Individuazione aree oggetto di opere di urbanizzazione, stato sovrapposto della planimetria generale, individuazione lotti di intervento
- TAV. 15/b – OPERE DI URBANIZZAZIONE: Linea illuminazione pubblica e fornitura energia elettrica – Linea acquedotto, Rete gas e telecom – Fognatura comunale esistente
- TAV. 16/a – OPERE DI URBANIZZAZIONE: sezioni stradali e particolari costruttivi

Le principali caratteristiche del complesso immobiliare, le sistemazioni delle aree libere, le caratteristiche tecniche e costruttive 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 Recupero disciplina l'area identificata nella Tav. 1 come "*Scheda Progetto PA15*", così come previsto nella deliberazione del Consiglio Comunale che approva in via definitiva lo Strumento Urbanistico Vigente.

Detta area è destinata alla cessazione delle attività industriali qui svolte e all'insediamento di attività commerciali e della residenza.

Art. 5

Categorie di intervento e parametri urbanistici

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

In assenza di riconversione, e nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero di assicurare i requisiti minimi di agibilità.

Di riconversione, attuabili con Permesso di Costruire o SCIA comprensivi anche della totale demolizione degli immobili esistenti e successiva ricostruzione che non possono portare ad incrementi di superficie utile lorda maggiore di quella prevista dalla Scheda Progetto riferita a detto complesso immobiliare, né a riduzione della Dp, DS, DC, né ad incrementi di Rc. e/o H oltre quanto previsto nella più volte richiamata Scheda.

Nel caso di trasformazioni coordinate, previste in Piani Attuativi di iniziativa privata con interventi di ristrutturazione urbanistica, è possibile eseguire interventi nel rispetto delle leggi e Nazionali e Regionali e del Regolamento Comunale.

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

I parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare per il calcolo delle superfici 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.

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.

Art. 8

Stralci funzionali

Il lotto fondiario edificabile è quello identificato dalle Tav. 1/a e 2/b del presente Piano di Recupero.

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 impianti, le soluzioni cromatiche esterne. 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 di Intervento funzionalmente coordinate

Il Piano di Recupero consente sull'intero lotto fondiario la possibilità di intervenire tramite n°2 stralci funzionali e coordinati così come individuati dalla TAV. 14/b e nel rispetto di quanto previsto nei precedenti e successivi articoli delle presenti N.T.A.

Ognuno degli stralci dovrà esser provvisto di opere di urbanizzazione che lo rendano funzionale in modo indipendente e coordinato con l'altro lotto.

Le opere infrastrutturali da eseguirsi dovranno esser concordate in via preventiva con il Settore Opere Pubbliche.

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

purché non si superi l'altezza massima consentita (vedi scheda di comparto).

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 tecnologie 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 con finiture in materiali di cotto e di metallo (tipo "Alucobond" o similare)

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 canali 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 gli intonaci ed al quarzo per le parti in cemento armato faccia vista.

Tutti gli interventi di coloritura dei materiali dovranno essere preventivamente concordati con l'U.T.C., tenendo in debito conto della gamma cromatica prevalente nella zona.

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 Via di Saettino, essa potrà prevedere solo un cordolo di modeste dimensioni (H. = cm. 30) con affiancata siepe mista di bosco, ove questo sia possibile ed utile al decoro urbano.

Per quanto concerne le recinzioni dei lati interni del lotto sono ammesse tutte le recinzioni del tipo consentito dalle NTA del RU 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.

E' consentito il deposito temporaneo dei materiali purché 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 fabbricati.

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 ecc.)

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 tavola 7/b.

Art. 16

Verde pubblico

La realizzazione delle aree a verde pubblico dovrà essere rispondente a quanto previsto nella Tav. 7/b

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'istallazione 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 specificate 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,
li 25/05/2016

Paolo Giannoni
Architetto

Andrea Lami
Geometra