

## Art. 1 Regolamenti

Gli interventi edificatori all'interno del presente Piano Particolareggiato Attuativo Convenzionato fanno riferimento alle disposizioni generali della L.R. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, del D.P.G.R. 39/R del 24 luglio 2018 e del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 14 maggio 2015 e sue successive varianti nonché dalle presenti Norme di Attuazione

## Art. 2 Caratteristiche del Piano Particolareggiato Attuativo Convenzionato

Il presente Piano Particolareggiato 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 Particolareggiato Attuativo Convenzionato

Il Piano Particolareggiato Attuativo Convenzionato si compone dei seguenti elaborati:

All.	A	Relazione Tecnica Illustrativa
All.	B	Norme Tecniche di Attuazione
All.	C	Certificazione Catastale delle Proprietà
All.	D	Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione
All.	E	Testo vigente e Proposta di Variante Semplificata PA19
All.	F	Verifica del Quadro Normativo di Riferimento e della Pianificazione Urbanistica vigente
All.	G	Relazione Geologica
All.	H	Certificazione di Adeguatezza delle Indagini Geologiche
All.	I	Relazione di Compatibilità Idraulica
All.	L	Relazione Agronomica
ELABORATI GRAFICI		
Tav.	1	Inquadramento Urbanistico ed Estratti Cartografici
Tav.	2	Rilievo Strumentale Piano Altimetrico dell'area di intervento
Tav.	3	Documentazione fotografica con individuazione dei punti di scatto
Tav.	4	Ortofoto e Render della Proposta Progettuale
Tav.	5	Individuazione delle aree pubbliche per Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, delle aree private a vocazione Commerciale e Residenziale con Collegamento pedonale ed alberato tra P.zza Samo ed il Verde pubblico attrezzato
Tav.	6	Planimetria Generale: Stato di Progetto
Tav.	7	Sezioni Ambientali: Stato di Progetto

Tav.	8	Media Struttura di Vendita: Pianta e Prospetti
Tav.	9	Edilizia Residenziale: Tipologie - Piante, Prospetti e Sezioni
Tav.	10	Verifica delle Dotazioni minime di Standard
Tav.	11	Planimetria Generale Opere a Verde - Sesti di impianto - Sezioni
Tav.	12	Aree da cedere all'Amministrazione Comunale
Tav.	13	Opere di Urbanizzazione Primaria - Schema smaltimento fognario, acque bianche ed acquedotto
Tav.	14	Opere di Urbanizzazione Primaria - Schema sottoservizi Gas metano ed Energia elettrica
Tav.	15	Opere di Urbanizzazione Primaria - Schema sottoservizi Telecom e Pubblica Illuminazione
Tav.	16	Sezione Stradale e Particolari Costruttivi
ELABORATI GRAFICI PER COMPATIBILITA' IDRAULICA		
Tav.	01	Stato di Fatto Rete scolante acque meteoriche
Tav.	02	Schema Planimetrico di Progetto della Rete delle acque meteoriche

Le principali caratteristiche delle aree edificabili con destinazione commerciale e residenziale, le sistemazioni delle aree a verde pubblico ambientale, Verde Pubblico Attrezzato, verde privato, collegamento alberato pedonale tra Piazza Samo e Verde Pubblico Ambientale, nonché 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.

Le sistemazioni delle aree libere del fabbricato commerciale e dei fabbricati residenziali saranno esclusive e potranno subire variazioni anche nella consistenza. In particolare per i fabbricati residenziali queste saranno determinate e definite in funzione delle tipologie prescelte.

#### **Art. 4 Destinazioni d'uso**

Il Piano Attuativo disciplina l'area identificata nella Tav. 1 "Scheda di progetto PA 19", così come previsto nella deliberazione del Consiglio Comunale che approva in via definitiva lo Strumento Urbanistico Vigente e sue successive varianti.

Detta area è destinata all'insediamento di attività commerciali, direzionali e della residenza con l'individuazione di un collegamento alberato e pedonale che attesti sulla via Provinciale Fiorentina e che colleghi Piazza Samo al Verde Pubblico Attrezzato di comparto, con funzione di riqualificazione del margine urbano e del sistema del verde/zona agricola. Non sono ammesse destinazioni d'uso artigianali od industriali di nessun genere. L'obiettivo della scheda Progetto PA19 è quella di riorganizzare l'area con una forma più attenta al contesto attraverso nuovi interventi di trasformazione.

#### **Art. 5 Categorie di intervento e parametri urbanistici**

Per le finalità di cui all'Art. 4 nell'area oggetto del Piano Attuativo sono ammessi i seguenti interventi:

Nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria dei terreni tutti, delle essenze arboree esistenti, dei fossati e delle fosse camperecce presenti per l'allontanando dell'acqua meteoriche.

Nuove costruzioni, attuabili con Permesso di Costruire o SCIA che non possono portare ad incrementi di superficie utile lorda maggiore di quella prevista dalla Scheda Norma riferita al perimetro dell'area, né a riduzione della Dp, DS, DC, né ad incrementi di Rc. e/o H oltre quanto previsto nella più volte richiamata Scheda.

Sono consentite le seguenti destinazioni: Residenziale, Commerciale, Direzionale 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 in vigore.

## **Art. 6**

### **Distanze minime ed altezza massima degli edifici**

I fabbricati o corpi di fabbrica da costruirsi sui lotti edificabili 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.

Per le altezze degli edifici si fa riferimento a quanto previsto dagli articoli così come riportati dalle vigenti NTA del Regolamento Urbanistico ed Edilizio.

I pergolati nei lotti residenziali possono insistere per uno o più lati sui limiti di proprietà dei singoli terreni e la loro realizzazione comunque seguirà le norme contenute nel Regolamento Edilizio.

## **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 dalla LR 10/11/2014, n. 65 e successive modifiche ed integrazioni, dal d.p.g.r 39/R/2018, oltre a quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale e dalle NTA del R.U. in vigore, essendo presente in progetto *una* media struttura di vendita si fa riferimento anche quando disposto dalla LR 23/11/2018; n° 62 e successive modifiche ed al d.p.g.r 15/R/2009, con particolare riferimento alla disposizione qui contenente per le stesse.

## **Art. 8**

### **Lotti edificabili**

I lotti fondiari edificabili sono quelli identificati dalle Tav. 6, Tav. 8 e Tav. 9 del presente Piano Particolareggiato Attuativo Convenzionato.

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**

### **Tipologie Edilizie della Residenza**

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 con tipologia edilizia monofamiliare, bifamiliare, a schiera e/o condominiali:

- a un solo piano
- a due o più piani

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

## **Art. 10**

### **Requisiti igienici e di abitabilità degli edifici residenziali**

Tutti i locali abitabili dovranno avere altezza minima di ml. 2,70, mentre i locali accessori, come autorimesse, sgombero e di servizio all'abitazione potranno avere altezza minima di ml. 2,40. Tutti i locali abitabili dovranno avere un rapporto aereo-illuminante di 1/8 tra superficie finestrata e superficie a pavimento. È consentita la realizzazione di locali abitabili sottotetto, purché questi abbiano le altezze prescritte e previste dal REC. In tutti i casi in cui non si raggiungono tali dimensioni, i locali dovranno essere destinati ad usi accessori od a soffitta.

## **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 in laterocemento con coppi e tegoli toscani, portoghesi anche invecchiati, 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 legno o dell'alluminio tipo legno, del ferro zincato e verniciato, dell'alluminio anodizzato con verniciatura a fuoco o in elettrocolore, dei profilati in PVC.

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

Tutti gli interventi di coloritura dei materiali dovranno essere in laterocemento con tegoli e coppi toscani, portoghesi anche "invecchiati", preventivamente concordati con l'U.T.C., tenendo in debito conto della gamma cromatica prevalente nella zona.

## **Art. 12**

### **Recinzioni**

Le recinzioni dei lotti edificabili dovranno costituire un insieme architettonico con il manufatto edilizio e l'ambiente circostante e rispettare quanto disposto dal REC.

Per quanto concerne la recinzione che separa i terreni con destinazione residenziale dal Verde Pubblico Attrezzato, questa potrà prevedere un cordolo di modeste dimensioni (H. = cm. 30) e sovrastante rete metallica per un'altezza totale di m 2,00. In alternativa solo rete metallica altezza m 2,00 e/o siepe mista di bosco; ove questo sia possibile ed utile al decoro urbano.

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

La recinzione che separa il Verde Pubblico Ambientale dal Verde Privato e quest'ultimo dalla nuova strada di piano, sarà costituita da muretto in c.a. sp. cm. 20 con altezza m 1,00 e sovrastante ringhiera tipo orso grill.

## **Art. 13**

### **Stoccaggio materiali media struttura di vendita**

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 media struttura di vendita**

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: media struttura di vendita, edifici residenziali ed altri**

Lungo i confini del lotto della MSV e nelle aiuole presenti nel sistema dei parcheggi di uso pubblico, privati (stanziali e di relazione) 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 11. Tra Piazza Samo ed il Verde Pubblico Attrezzato è previsto un collegamento alberato pedonale così come individuato nella Tav. 5, la cui realizzazione sarà a carico del soggetto attuatore per quanto di sua competenza e nei limiti individuati dal comparto del Piano Attuativo, nello specifico il percorso ha inizio su Via Provinciale Fiorentina sviluppandosi su lungo tutta Via Giampiero Alvini fino al Verde Pubblico Attrezzato.

Per le aree esterne ai fabbricati residenziali queste dovranno essere mantenute a prato con l'eventuale piantumazione di essenze arboree e/o arbustive.

Per i terreni con destinazione a verde privato previsti dal Piano Attuativo (MQ. 4935 circa) si applica l'art. 162 – Verde Urbano presente nelle NTA del Regolamento Urbanistico Vigente.

Le specie arboree ed arbustive da impiantare dovranno essere autoctone e/o naturalizzate, avendo massimo rispetto per la vegetazione esistente di valore. Non è consentito l'uso di specie esotiche e più in generale alloctone.

Per le specie autoctone o naturalizzate dovranno essere messe a dimora essenze già presenti o comunque tipiche della zona. È suggerito la prevalenza delle spoglianti sulla sempreverdi.

#### **Art. 16** **Verde pubblico**

La realizzazione delle aree a verde pubblico ambientale ed attrezzato dovrà essere rispondente a quanto previsto nella tavola di progetto (Tav 5, Tav 6, Tav 7 e Tav 11) ed in particolare nella Tavola delle opere a verde e della relativa relazione di accompagnamento entrambe a firma della Dottoressa Agronoma Caterina Catassi di Pisa.

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.

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

Nelle aree di verde pubblico ambientale è proibita qualsiasi costruzione fuori terra e qualsiasi recinzione salvo quanto previsto nell'articolo delle presenti norme. In deroga si potranno autorizzare l'installazione di manufatti e di impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico. Nel verde pubblico attrezzato è consentita un'area fitness provvista di attrezzi e macchinari specifici per l'attività motoria, un percorso pedonale di attraversamento dell'Area in senso Est-Ovest di collegamento tra i due ingressi del Parco. In prossimità dell'area fitness è possibile la realizzazione di un campo polivalente. L'intera area potrà lungo tutto il suo perimetro essere recintata solo con reti metalliche a maglie sciolta o fissa di altezza massima di m 2,00. Dette reti metalliche potranno esser poste su cordoli in C.A. di altezza massima di cm 20 ed accompagnate con siepi sempre verdi su tutti o su alcuni dei lati del perimetro; in tal caso la rete metallica avrà altezza massima di m 1,80. Per quanto riguarda il confine tra il verde privato (proprietà Bini Luciano) ed il verde pubblico sarà previsto un muretto in c.a sp. cm. 20 ed altezza di m 1,00; al di sopra dello stesso verrà posizionata recinzione in orso-grill.

Gli ingressi del Parco Urbano potranno esser provvisti di cancelli con colonne laterali di maggior altezza, questi ultimi dovranno essere in ferro e potranno essere zincati. Il percorso pedonale di attraversamento, l'area fitness, l'eventuale futuro campo polivalente e gli ingressi del Verde Pubblico Attrezzato dovranno essere ben illuminati per consentirne l'uso ed il godimento anche nelle ore notturne.

#### **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 una 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**

I lotti, in attesa di essere edificati, 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 R.U. e al Regolamento Edilizio Comunale vigenti.

## **Art. 21**

### **Articolo aggiuntivo**

#### **A) CONTENIMENTO DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE DELLE SUPERFICI DEI PARCHEGGI**

Il Piano Attuativo deve tenere di conto del contenimento dell'impermeabilizzazione delle "superfici dei parcheggi". Nella fattispecie tutte le superfici dei parcheggi pubblici e privati (stanziali e di relazione) dovranno essere del tipo permeabile in autobloccante cemento e/o asfalto drenante in una buona permeabilità del suolo in occasioni di eventi atmosferici, quali piogge.

#### **B) NECESSITÀ DI DOTARE TUTTI I PARCHEGGI DI ALBERI ADATTI, PER NUMERO E TIPO, A GARANTIRNE L'OMBREGGIATURA E A MITIGARNE L'IMPATTO VISIVO**

Tutti i parcheggi sia pubblici che privati dovranno essere dotati di alberi adatti a garantire l'ombreggiatura e allo stesso tempo tali da mitigarne l'impatto visivo. A tal proposito dovranno essere seguiti le indicazioni redatte dalla Dott. Agr. Caterina Catassi con la Relazione Agronomica e con l'elaborato grafico specifico (vedasi Tav. 11 – Planimetria generale opere a verde, sestii di impianto e sezioni).

L'irrigazione di tutte le alberature, dei Parcheggi Pubblici lungo via Provinciale Francesca, di via Alvisi, della nuova Viabilità di Progetto e dei Parcheggi Privati (di Relazione e Stanziali) dovrà avvenire prelevando l'acqua dalla vasca di laminazione posta nel Parcheggio Pubblico o in altre vasche di accumulo a luogo predisposte. E' fatto divieto l'impiego di acqua proveniente dall'acquedotto comunale.

### C) CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI ED IDRICI DEGLI EDIFICI

La media struttura di vendita dovrà essere dotata di specifico impianto fotovoltaico la cui potenza dovrà essere attestata da tecnico specializzato. Per un eventuale ed ulteriore fabbisogno energetico si dovranno utilizzare esclusivamente energia da fonti rinnovabili.

Per quanto riguarda i consumi idrici della Media Struttura di Vendita fermo restando il numero e le caratteristiche dei servizi igienici ad uso del personale addetto previsti dalla normativa vigente, si dovrà garantire la presente di servizi igienici a disposizione della clientela secondo quanto previsto dall'art. 13 del DPGR 23/R del 9 aprile 2020 della Regione Toscana.

Per quanto riguarda gli edifici residenziali il consumo di acqua per uso domestico dovrà essere calcolato assegnando 200 lt giorno ad ogni occupante così come previsto dal Regolamento Regionale 76/R/2013 della Regione Toscana.

Santa Croce sull'Arno

Simone Coltelli  
Geometra

Paolo Giannoni  
Architetto

Andrea Lami  
Geometra