

monica bozzi

architettura & interior design

via Circonvallazione 142, Buggiano (PT)
monica.bozzi@hotmail.com 3383359827

Comune di Santa Croce sull'Arno
Provincia di Pisa

Oggetto: **Variante al Piano di Lottizzazione n.662/04 prot.30169 - Pratica Urbanistica n.1/2022**
Richiesta integrazioni

Proprietà: Masini Dino, Masini Monica, Beconcini Lori, Grossi Franco, Vecoli Marina, Borelli Enrica, Grossi Elena e Grossi Elisabetta
Ubicazione: Via Ferretto, località Staffoli

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data: settembre 2022

D

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE

Le presenti norme hanno lo scopo di definire la disciplina degli interventi per l'attuazione della Variante al Piano di Lottizzazione n.662/04 prot.30169, pratica urbanistica n.1/2022, sito in Via Ferretto, in località Staffoli, a Santa Croce sull'Arno (PI). Esse devono essere rispettate nella stesura e presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano e degli edifici in esso previsti, in fase di Permesso di Costruire.

Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, il Regolamento Edilizio e la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

Trattandosi di norme specifiche per il Piano di Lottizzazione, esse vanno a precisare le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, nei casi dallo stesso previsti, e non possono porsi in contrasto con la citata disciplina vigente. In caso di contrasto, prevale la norma di ordine superiore. In caso d'incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala con denominatore minore; in caso d'incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati grafici, ad eccezione di quelli indicati nello schema di convenzione, che sono prevalenti; in caso d'incongruenza tra misure rilevate in scala grafica e relativa indicazione numerica, prevale quest'ultima.

ART. 2 - DESTINAZIONI D'USO E TIPOLOGIE

Con riferimento alla Schema norma morfologica M5 del Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno, approvato con determina 678 del 28/09/2017, la destinazione d'uso prevista nei lotti è esclusivamente residenziale. Non sono ammessi pertanto laboratori, officine meccaniche ed ogni altro locale destinato ad attività rumorosa e/o molesta. Le tipologie ammesse sono le seguenti: monofamiliari e bi familiari, con non più di tre unità.

ART. 3 - ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano di Lottizzazione:

- Volume massimo complessivo di progetto, pari a mc 4.000,00;
- Superficie massima copribile di progetto, pari a mq 800,00;
- Indice di fabbricabilità pari a $I_f 1,16 \text{ mc/mq } (V_{\max}/S_{\text{fond}})$;
- Rapporto di copertura pari a $R_c 23.18\% (S_c/S_{\text{fond}})$;
- Altezza massima pari a ml 10,00; detta altezza sarà computata dal piano marciapiede alla linea di gronda in tutti i punti del perimetro della costruzione;
- La sagoma di massimo inviluppo dei fabbricati, in pianta ed in alzato;
- I distacchi minimi delle sagome di massimo inviluppo dai confini di proprietà di lotto, di area pubblica o di uso pubblica esistente o prevista (parcheggi e aree a verde), pari a ml 5,00;
- I distacchi minimi tra le sagome di massimo inviluppo dai fabbricati esistenti, pari a ml 10,00;
- Le tipologie edilizie sono di tipo unifamiliare e bifamiliare.

Si intende compresa in questa massima cubatura consentita qualsiasi fabbricato sporgente dal terreno; la cubatura massima, agli effetti del limite di costruibilità anzidetto, sarà quella effettivamente risultante dal calcolo geometrico analitico di tutte le parti fuori terra. Le logge dei porticati verranno computati secondo le norme di attuazione del Regolamento Urbanistico di Santa Croce sull'Arno: in deroga a quanto sopra non saranno da considerarsi ai fini del calcolo del volume eventuali lucernari, abbaini e finestre poste sopra la copertura ad illuminare il piano mansarda. Sempre in deroga a quanto sopra potranno essere edificati accessori di stretta pertinenza dell'abitazione sempre facenti parte integrante del fabbricato, fino ad un massimo del 30% della superficie copribile del lotto, come loggiati, porticati e piccole rimesse. Questi volumi accessori dovranno avere le stesse caratteristiche del fabbricato principale e del luogo su cui insistono.

Costituiscono elementi indicativi del Piano di Lottizzazione, da precisare con il permesso a costruire:

- La sagoma di progetto dei fabbricati all'interno della sagoma di massimo inviluppo;
- Le quote di progetto delle aree scoperte, che potranno essere precisate in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati;
- La posizione esatta degli accessi al lotto, da ricavare in conformità a quanto previsto dal vigente Codice della Strada, tenendo presente che gli stessi devono, di norma, avvenire dalla nuova strada di lottizzazione.

ART. 4 - STRADE E PERCORSI PEDONALI, CARRABILI

In tutte le strade e percorsi pubblici e di uso pubblico, previsti dal Piano, dovranno essere rispettate le vigenti normative del Codice della Strada ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Particolare cura dovrà essere posta nella previsione di materiali e finiture durevoli e di facile manutenzione per pavimentazioni, cordone ed elementi di arredo urbano. Tutti i percorsi dovranno essere adeguatamente illuminati, laddove necessario in funzione delle modalità di utilizzo, con elementi in linea con quanto richiesto dall'azienda responsabile della gestione dell'illuminazione pubblica, e con le vigenti normative in materia di sicurezza e d'inquinamento luminoso, con particolare riguardo al risparmio energetico. Tutti i percorsi dovranno essere dotati di adeguata segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada.

Si prescrive inoltre il rispetto della morfologia attuale del terreno, in particolare il mantenimento del fosso esistente lungo via del Ferretto, il quale potrà essere chiuso esclusivamente nel tratto necessario alla realizzazione della strada carrabile di progetto.

ART. 5 - AREE A VERDE ATTREZZATO, PIAZZE E PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Gli spazi adibiti a standard, oltre a rispettare le indicazioni contenute nel R.U., dovranno essere improntati alla ricerca di soluzioni estetiche di buon livello qualitativo, sia in termini di materiali sia in termini di finitura e design, con particolare riguardo agli elementi di arredo urbano. Questi ultimi dovranno essere robusti, di facile manutenzione e saldamente fissati al terreno. Le aree destinate a verde, attrezzato o di arredo, dovranno essere sempre delimitate da apposita cordone di raccordo con marciapiedi, strade o percorsi limitrofi; le parti a confine con proprietà private non dotate di recinzione, dovranno essere adeguatamente recintate. Per i percorsi nel verde e per gli stalli di sosta dei veicoli, dovranno essere privilegiate soluzioni con pavimentazione permeabile. Tutti gli spazi dovranno essere illuminati, seguendo i criteri già enunciati nel precedente art. 4, dotati di segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada. Nei parcheggi pubblici devono essere previsti, in numero adeguato, gli stalli riservati ai portatori di handicap, in prossimità ai raccordi di quota con i percorsi pedonali, secondo la vigente normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Ogni lotto dovrà essere corredato da un minimo di 5 piante ad alto fusto nelle essenze tipiche della macchia mediterranea. Le piante da porsi a dimora dovranno essere già adulte.

ART. 6 - AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI E RECINZIONI.

Le aree non occupate dalle costruzioni dovranno essere prevalentemente sistemate a giardino, con verde permeabile. Anche le pavimentazioni dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti, in ogni caso verificando il rispetto dell'indice di permeabilità previsto dal vigente Regolamento Edilizio. I pluviali della copertura, quando non sia previsto un auspicabile recupero delle acque meteoriche, dovranno sversare il più possibile su terreno drenante, tramite manufatti o ghiaioni frangiflusso ed antierosione.

Dovrà essere posta particolare cura nella sistemazione degli stenditori e di altri spazi di servizio esterni alle costruzioni, evitando in ogni modo la vista dalla pubblica strada.

Le recinzioni dovranno essere progettate unitariamente, e, una volta approvata il progetto presso il Settore Edilizia Privata, con la prima domanda di Permesso di Costruire, essere adottate in tutti i lotti privati. Il Permesso di Costruire dei fabbricati deve contenere obbligatoriamente anche la sistemazione esterna e le recinzioni, curando in particolare il rilievo delle opere di urbanizzazione esterne al lotto, per coordinarsi con esse. Le altezze massime delle recinzioni verso strada o spazio pubblico/di uso pubblico sono di 2,00 m complessivi, con basamento pieno al massimo di 50 cm.; potranno essere realizzate parti piene, fino all'altezza massima consentita, limitatamente alle zone d'ingresso al lotto, per permettere l'installazione di campanelli, citofoni, contatori, ecc. Le recinzioni tra lotti o a confine con gli spazi pubblici dovranno avere altezza massima di 1,50 m, e potranno essere realizzate con stanti e rete metallica plastificata, interposti a siepi di mascheramento.

ART.7 - AUTORIMESSE E PARCHEGGI

Per gli spazi a parcheggio dovrà essere rispettato quanto stabilito dall'art. 18 della Legge n.765 ; almeno il 50% della superficie a parcheggio, stabilita dal suddetto articolo andrà individuata all'interno della costruzione con un minimo di mq 12,50 per ogni unità abitativa. Non sono ammesse autorimesse pubbliche.

ART. 8 - ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano viene attuato mediante presentazione di una o più domande di Permesso di Costruire o S.C.I.A. alternativa, che possono riguardare sia le opere di urbanizzazione sia i fabbricati, in funzione delle modalità di approvazione e attuazione del Piano di Lottizzazione, indicate nella deliberazione di approvazione del Piano e nella convenzione attuativa. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione devono essere in ogni caso contenuti in apposito fascicolo separato da quello riguardante gli edifici, e dovranno sviluppare il progetto di massima contenuto nel Piano Attuativo approvato.

ART. 9 - PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Per il contenimento dei consumi idrici, le acque pluviali provenienti dalle coperture dovranno essere il più

possibile convogliate in serbatoi, allo scopo di utilizzarle per usi di servizio o innaffiatura dei giardini, e, al più, disperse nel terreno, senza immissioni in fognatura; Per le prestazioni energetiche, dovrà essere certificato il consumo energetico delle abitazioni, che dovrà essere uguale o inferiore a 50 kWh/mq anno, equivalente o migliore della classe energetica B; Gli impianti di climatizzazione estiva e/o invernale dovranno essere ad alta efficienza, il più possibile centralizzati o collegati ad apposita rete di teleriscaldamento; Per l'impiego di energie alternative, devono essere installati impianti fotovoltaici di almeno 1 kWp per ogni unità abitativa, compatibilmente con le superfici disponibili, utilizzando modalità integrate con l'edificio o comunque curandone un adeguato inserimento architettonico; La produzione di acqua calda sanitaria dovrà avvenire, preferibilmente e compatibilmente con le superfici disponibili, per mezzo di fonti rinnovabili; Per l'utilizzo di materiali ecocompatibili, dovranno essere impiegati come minimo il 20% di materiali naturali certificati; Per la raccolta dei rifiuti dovranno essere impiegati preferibilmente sistemi interrati di raccolta multiuso, in isole ecologiche o col sistema "porta a porta", in ogni caso secondo il vigente regolamento per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani adottato dal competente organo od azienda preposta. Nel caso della raccolta "porta a porta", dovranno essere previsti negli edifici o nelle aree scoperte di loro pertinenza, idonei spazi per la differenziazione e l'accumulo, in attesa dello smaltimento. Al momento della presentazione della domanda di Permesso di e della richiesta di permesso di agibilità, rispettivamente il Progettista e il Direttore Lavori, dovranno presentare esplicita relazione sull'osservanza delle sopra esposte prescrizioni di qualificazione ambientale ed energetica degli edifici.

ART. 10 - REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE SCOPERTE

La progettazione dei nuovi edifici e delle aree scoperte deve essere improntata a criteri: di qualità estetica, sia come percezione dell'edificio stesso, sia come percezione del suo corretto rapporto con l'ambiente circostante, inteso in generale come spazi scoperti ed edificato, esistenti e di progetto; di funzionalità rispetto alle destinazioni d'uso, con particolare riguardo al benessere fisico e psicologico degli utenti dell'edificio e delle aree circostanti, in particolar modo per le categorie deboli, come bambini, anziani, portatori di handicap; di capacità prestazionale dei materiali, della struttura e degli impianti in termini di requisiti di sicurezza d'uso, di sicurezza idraulica intrinseca e nei confronti delle aree limitrofe, d'igienicità e di sicurezza statica. I locali non abitabili ed accessori dei fabbricati, per essere considerati tali, dovranno presentare oggettive caratteristiche distributive e funzionali chiaramente distinguibili da quelle dei locali abitabili, al di là delle denominazioni utilizzate nei grafici e delle altezze medie indicate. In particolare, la qualità estetica dei fabbricati dovrà risultare, oltre che dai grafici di progetto completi di particolari, colori e materiali utilizzati, da uno studio del progettista sul contesto in cui s'inserisce l'edificio o il complesso di edifici, con le aree scoperte, i loro rapporti dimensionali (soprattutto per le altezze dei fabbricati), formali e di scelta dei materiali, con l'edilizia e l'ambiente circostante. Inoltre, dovranno essere rappresentate graficamente le ombre portate dai nuovi edifici o corpi di fabbrica sulle altre parti degli stessi e sulle costruzioni circostanti, durante l'arco della giornata nei vari periodi dell'anno. Oltre ai prospetti dell'edificio (o dell'insieme di edifici), o delle parti di edificato che vengono trasformate od ampliate, dovrà essere prodotto uno o più rendering tridimensionali che illustrino il corretto inserimento dell'intervento nel contesto circostante. A corredo degli elaborati grafici, dovrà essere prodotta una relazione che contempli tutti gli aspetti elencati nel presente articolo. Da tale relazione dovranno risultare i criteri progettuali e la coerenza di linguaggio architettonico della soluzione progettuale proposta.

ART. 11 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non specificato dalle presenti norme speciali di attuazione del Piano, valgono le prescrizioni delle leggi statali e regionali, nonché delle norme di R.U. e regolamenti comunali vigenti. In ogni caso vanno acquisiti, in sede di presentazione delle domande di permesso di costruire, tutti i nulla osta di carattere paesaggistico, idrogeologico o ambientale, eventualmente richiesti dalle norme vigenti.