COMUNE DI CASCINA

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
SCHEDA NORMA RQ 20.1- COMUNE DI CASCINA
UTOE 20 PETTORI - VIA PETTORI

PROPRIETA'

INDUSTRIA LATERIZI QUAGLIERINI S.R.L.
Via Pettori, 22 - 56021 - Cascina (PI)
Tel/Fax. 050.773010
Email: giovanniquaglierini@pecordineavvocatipisa.it

LEGALE RAPPRESENTANTE
Prof.ssa Maria Rosa Quaglierini
Via II Settembre, n. 14H - 56125 Pisa

PROGETTO URBANISTICO E ARCHITETTONICO

[PTA] PAGNI TOLAINI ARCHITETTURA
Via G. Carducci, 13 - loc. La Fontina
San Giuliano Terme (PI) - 56017
tel. 050.970913 fax 050.0980908
email:studiopta@yahoo.it

- PROGETTISTI
Arch. Rino Pagni | Arch. Alessandro Tolaini

- GRUPPO DI PROGETTAZIONE
Ing. Marco Vinicio Mero
Ing. Antonella Loffredo

GEOLOGIA

GEOPIÙ - Studio di Geologia
Via Byron, 20 - 56127 Pisa
Tel/Fax. 050.576698
E-mail: geopiu@inwind.it

- PROGETTISTA
Dott. Lorenzo Mannella

PROGETTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE I - II

Crealink S.r.l.
Via G. Malasoma, 18 - 56121 Pisa
Tel. 050.9914050 - 050.9914064
E-mail: info@crealink.it

- PROGETTISTA
Ing. Giovandomenico Caridi

PROGETTAZIONE DEL VERDE

Verd&agricoltura Studio Associato
Via F. Flamini, 19 - 56124 - Pisa
Tel. 050 7916624 - 3494778748
E-mail: s.rizzitelli@verdeagricoltura.it

- PROGETTISTA
Dott. Agr. Simona Rizzitelli

OGGETTO

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

DATA	ELABORATO
03/2021	NTA

Il documento è di proprietà di - [PTA] PAGNI TOLAINI ARCHITETTURA - ed è tutelato a norma di legge.

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
SCHEDA NORMA RQ 20.1 – COMUNE DI CASCINA
UTOE 20 PETTORI – VIA DI PETTORI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I

Finalità, contenuti del Piano e modalità di attuazione

Art.1
Finalità delle norme

Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione (NTA) costituiscono prescrizioni e disposizioni di dettaglio che, per quanto riguarda l'ambito di riqualificazione di cui trattasi, integrano la normativa generale e locale in materia al fine di garantire la corretta realizzazione delle previsioni urbanistiche definite dagli elaborati tecnici del presente Piano di Recupero.
Del rispetto delle presenti norme dovrà essere fatta specifica menzione nelle istanze rivolte all'Amministrazione Comunale. per ottenere i titoli edilizi necessari all'attuazione del *Piano* stesso.

Art.2
Contenuti ed obiettivi del Piano di Recupero

Il presente Piano di Recupero (di seguito denominato *Piano*), disciplina la realizzazione degli interventi previsti dalla scheda-norma "RQ 20.1 Comp.1 Zona Vecchia Fornace via Pettori" inserita nell'Allegato A – "Disciplina urbanistica di dettaglio" alle Norme Tecniche di Attuazione (di seguito denominate NTA) del vigente Regolamento Urbanistico (di seguito denominato RU) ed è redatto in conformità con le previsioni dello stesso RU e della normativa di settore.

Ai sensi dell'art.5*bis* comma 2 della LR 10/2010 e ss.mm.ii. il *Piano*, conforme al RU, non è stato sottoposto alle procedure di verifica di assoggettabilità a VAS.

Gli interventi previsti nella scheda-norma RQ20.1 hanno come obiettivo il recupero di un'area di degrado urbanistico, a destinazione produttiva, con cambio di destinazione d'uso al fine di rinnovare il tessuto edilizio e realizzare una nuova area con funzioni strategiche per l'intero abitato.

Il recupero prevede la realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, residenze e spazi pubblici di qualità ambientale, la realizzazione di una centralità urbana con luoghi di aggregazione sociale, quali piazza e parco pubblico, garantendo la gerarchia dei percorsi (carrabile, ciclabile e pedonale) nonché la realizzazione del limite urbano.

Art.3
Ambito di riferimento

L'intervento ricade, all'interno del territorio del Comune di Cascina, nella UTOE 20-PETTORI in un'area ricompresa tra via di Pettori, via San Donato ed un tratto del fiume Arno, da cui dista circa 300 mt.
L'area si trova in posizione strategica in quanto prossima alla via Tosco Romagnola, alla città di Pisa nonché alle maggiori infrastrutture e servizi presenti sul territorio.

Art.4
Attuazione del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero di iniziativa privata, definito ai sensi dell'art.119 della LR 65/2014 e ss.mm.ii., è costituito da interventi interni ed esterni al perimetro del comparto così come individuato dalla scheda-norma RQ 20.1.

Per la sua attuazione sono state individuate 9 UMI (unità minime di intervento) costituite dall'insieme degli edifici e delle correlate aree pubbliche e private sulle quali il *Piano* interviene in modo unitario e contestuale.

Le UMI, individuate nella Tavola EP 02 allegato al *Piano* approvato, sono così suddivise:

- UMI 1: area a destinazione esclusivamente residenziale;
- UMI 2: area a destinazione mista nella quale sono previste residenze ed attrezzature private di interesse pubblico non convenzionate (farmacia e ufficio postale);
- UMI 3: area per attrezzature private di interesse pubblico convenzionate (centro espositivo e attrezzature culturali);
- UMI 4: area a destinazione esclusivamente residenziale;
- UMI 5: area a destinazione esclusivamente residenziale;
- UMI 6: area a destinazione mista nella quale sono previste residenze e destinazioni commerciali legate alla media struttura di vendita (MSV);
- UMI 7: area a destinazione residenziale sociale (ERS);
- UMI 8: area per attrezzature private di interesse pubblico non convenzionate (art. 22 NTA del RU);
- UMI 9: area esclusivamente destinata alle dotazioni di standards previste dal DM 1444/1968.

La numerazione delle UMI individuate è casuale e non costituisce priorità negli interventi che potranno essere realizzati, solamente per quanto riguarda le UMI dalla 1 alla 6 e la UMI 8 (interventi privati), secondo le esigenze della proprietà nella sequenza più utile alla stessa.

La UMI 9 e la UMI 7 (ERS soggetta a cessione) dovranno essere realizzate contestualmente alla prima delle UMI a carattere privato scelta dal Soggetto Attuatore e le opere realizzate dovranno essere collaudate con il deposito di abitabilità/agibilità del primo edificio realizzato e cedute al Comune di Cascina con le modalità e tempistiche indicate nella Convenzione urbanistica da stipulare prima della presentazione dei titoli abilitativi.

Le varie fasi di attuazione del *Piano* approvato sono, comunque, riportate nell'elaborato EU 03 "Cronoprogramma".

L’edificazione, all’interno delle UMI, dovrà avvenire nel pieno rispetto dei campi edificatori nonché dei parametri dimensionali, delle distanze e degli allineamenti individuati negli elaborati grafici e documentali allegati al *Piano* approvato.

Potranno essere apportate, senza che ciò costituisca Variante al *Piano,* tutte le modifiche riconducibili all’art.112 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. , che siano conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale; pertanto ogni variazione non riconducibile a quanto sopra citato deve essere considerata Variante al *Piano* e soggetta alle procedure di approvazione previste dalla vigente normativa in materia.

Il *Piano* potrà essere attuato sia unitariamente sia attraverso permessi di costruire distinti, purché riferiti alle singole UMI; nel caso in cui all’interno della stessa UMI siano previsti più corpi di fabbrica è ammessa la richiesta di più titoli abilitativi riferiti, ognuno, ai diversi fabbricati che verifichino ognuno, attraverso tabelle riassuntive, i parametri urbanistici previsti dal *Piano* per ogni UMI.

Per quanto riguarda la UMI 9 deve essere presentato, previa approvazione da parte del Servizio LL.PP. del progetto esecutivo delle opere previste, un unico titolo abilitativo contestualmente alla presentazione del/i permesso/i a costruire della prima UMI da attuare.

Art.5
Elaborati costituenti il Piano di Recupero

Il Piano di Recupero è composto dal Progetto Architettonico e dal Progetto delle Opere di Urbanizzazione:

a) Progetto Architettonico

Elaborati di testo

- Richiesta Piano di Recupero
- Attestazione dei pagamenti
- NTA Norme tecniche d’attuazione
- Bozza di convenzione
- DA Dichiarazione di Asseveramento
- EI Supporto informatico con gli elaborati di piano
- EZ 01 Inquadramento generale del piano
- RZ 01 Relazione generale
- RZ 02 Documentazione fotografica
- RZ 03 Dichiarazioni ai sensi del DPR 445/2000
- RZ 04 Dichiarazione di provenienza della proprietà ed atti notarili
- RZ 05 Fascicolo adesione piano altra proprieta
- RZ 06 Relazione ed indagini fattibilità geologica ed idraulica
- RZ 07 Relazione invarianza idraulica
- RZ 08 Valutazione previsionale di clima acustico
- RZ 09 Relazione ambientale Art. 40

- RZ 10 Disciplina tecnica per il recupero degli immobili
- RZ 11 Indagine ambientale
- RZ 12 Deposito Genio civile

Elaborati grafici

- EA 01 Calcolo Superficie Territoriale e Rilievo Strumentale
- EA 02 Piano Terra – Stato Attuale
- EA 03 Piano Primo – Stato Attuale
- EA 04 Pianta delle Coperture – Stato Attuale
- EA 05 Sezioni Ambientali – Stato Attuale
- EP 01 Planimetria generale – Stato Progetto
- EP 01bis Sezioni Ambientali – Stato Progetto
- EP 02 Individuazione UMI, aree pubbliche e private, distanze
- EP 02bis Individuazione standard
- EP 03 Percorsi e dotazioni
- EP 04 Tipologie edilizie residenziali
- EP 04bis Edilizia Residenziale Sociale
- EP 04ter Edilizia sostenibile CasaClima
- EP 05 Progetto recupero forno
- EP 06 Tipologie edilizie strutture private di interesse pubblico non convenzionate
- EP 06bis Tipologie edilizie Media Struttura di Vendita
- EP 07 Permeabilità
- EP 08 Progetto del verde
- EP 09 Verifiche Urbanistiche
- EP 10 Render
- EP 11 Piano particellare di esproprio

***b*) Progetto Opere Urbanizzazione:**

Elaborati di testo e grafici

- EU 01 Relazione sulle opere di urbanizzazione
- EU 02 Individuazione OOUU Primaria e Secondaria
- EU 03 Cronoprogramma
- EU 04 Fascicolo Pareri Enti
- EU 05 Stima delle opere a scomputo
- EU 06 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria interne al comparto
- EU 07 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto
- EU 08 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione secondaria interne al comparto
- EU 09 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione secondaria esterne al comparto
- EU 10 Elenco prezzi Opere di Urbanizzazione Primaria

- EU 11 Elenco prezzi opere urbanizzazione secondaria
- EU 12 Allegato 1 al CME
- EU 13 Allegato 2 al CME
- EU 14 Allegato 3 al CME
- EU 15 Relazione e piano di manutenzione del verde
- EU 16 Progetto del verde
- EU 17 Irrigazione
- EU 18 Rete adduzione idrica
- EU 19 Rete fognaria acque bianche
- EU 20 Rete fognaria acque nere
- EU 21 Rete fognaria acque bianche-Profili
- EU 22 Rete fognaria acque nere-Profili
- EU 23 Rete illuminazione pubblica
- EU 24 Verifica illuminotecnica
- EU 25 Rete ENEL
- EU 26 Rete TELECOM
- EU 27 Rete distribuzione gas
- EU 28 Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti
- EU 29 Viabilità e sezioni stradali
- EU 30 Superamento delle barriere architettoniche e arredo urbano
- EU 31 Analisi Prezzi
- EU 32 Relazione sovrastruttura stradale

Nel caso di contrasto fra la cartografia, o uno degli altri atti che compongono il *Piano,* e le presenti norme, prevalgono quest'ultime; nel caso di contrasto fra più cartografie prevalgono quelle in scala minore.

Fermo restando la perimetrazione del comparto prevista dal *Piano*, qualora, nell'ambito della progettazione esecutiva, si riscontrasse una diversa consistenza della superficie territoriale rispetto a quella indicata nella scheda di comparto, quest'ultima dovrà essere automaticamente adeguata, nella stessa progettazione esecutiva, sulla base delle risultanze derivanti dalle misurazioni reali, unitamente ed in misura proporzionale ai parametri planivolumetrici contenuti nel *Piano* nei limiti della SUL (superficie utile lorda) attribuita.

Art.6
Interventi e destinazioni ammesse

La scheda norma RQ 20.1 definisce i parametri urbanistici e le dotazioni minime di spazi pubblici e standard urbanistici, nonché la modalità di attuazione, le categorie d'intervento, le destinazioni d'uso e le prescrizioni (particolari ed ambientali) da rispettare nella definizione del *Piano.*

I parametri urbanistici ed edilizi calcolati per il dimensionamento e la progettazione del Piano fanno riferimento a quelli di cui al DPGR 64/R/2013 in quanto il comune di Cascina non ha ancora recepito il DPGR 39/R/2018.

Il *Piano* prevede la ristrutturazione urbanistica dell'area attraverso la realizzazione di:

- attrezzature di interesse collettivo convenzionate a garanzia dell'interesse pubblico;
- attrezzature di interesse collettivo non convenzionate a garanzia dell'interesse pubblico;
- residenze ordinarie e sociali;
- strutture commerciali relative alla media struttura di vendita.

Il progetto dovrà rispettare la dotazione minima di spazi pubblici e standard urbanistici previsti nella quota minima del 50% della Superficie Territoriale ed i seguenti parametri urbanistici:

Superficie Territoriale	St	47.200 mq
Superficie Fondiaria	Sf	Max 50% della St
Rapporto di Copertura	Rc	Max 35% della Sf
Altezza max	H	9,50 ml
Superficie Utile Lorda*	SUL*	• Residenziale = max 5.200 mq • MSV = max 2.500 mq • Strutt.private int.pubbl. = max 6.250 m

* = definizione ai sensi del DPGR 64/R/2013 in quanto il comune di Cascina non ha ancora recepito il DPGR 39/R/2018.

Nel caso in cui i fabbricati in progetto abbiano caratteristiche di alta efficienza energetica ed in particolare siano dotate di certificazione CasaClima classe A, la SUL max con destinazione residenziale può essere aumentata del 20% come previsto nell'art.14.5 comma 4-5 delle NTA del RU.

Il progetto dovrà rispettare altresì la disciplina particolare dei diritti edificatori quale:

- nel caso di realizzazione di strutture private di interesse pubblico convenzionate gli spazi a standard da realizzare e cedere all'amministrazione comunale si riducono secondo le disposizioni dell'art.26.1 comma 7 delle NTA del RU;
- è prescritta la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS) per una superficie pari almeno al 10% della SUL a destinazione residenziale realizzata; in tal caso è esclusa la monetizzazione e, a titolo di premialità, è consentito un incremento fino al 10% della SUL residenziale realizzata; tale obbligo è ridotto alla quota del 5%, con conseguente pari riduzione della premialità, con edifici certificati Casaclima.

nonché le prescrizioni particolari ed ambientali previste dalla scheda norma 20.1

L'intervento propone:

Superficie Territoriale	St	47.216 mq
Superficie Fondiaria	Sf	23.572,31 mq
Superficie Coperta	Sc	4.952,54 mq
Altezza max	H	9,45 ml

Superficie Utile Lorda*	SUL*	• Residenziale Casaclima (compreso ERS) = 6.438,45 mq • MSV = 674,44 mq • Strutt.private int.pubbl. =2.891,47 mq
Aree pubbliche da cedere	Inter. comp.	23.644,45 mq
	Ester. comp.	3.477,16 mq
Parcheggi	Inter. comp.	2534,40 mq
	Ester. comp.	587,51 mq
Verde pubblico	Inter. comp.	12.188,00 mq
	Ester. comp.	1805,84 mq

Per ogni UMI sono definiti i seguenti parametri che risultano essere vincolanti in fase di attuazione del PdR:

UMI	Sf (mq)	Sc (mq)	SUL (mq)	V (mc)	Num. UI	Hmax (ml)
1	7.027,11	1.288,00	2.370,80	7.012,53	16	5,70
2	1.054,81	337,50	610,26	2.034,64	4	6,00
3	1.565,21	544,24	544,24	1.523,87	1	4,04
4	1.484,70	301,90	586,48	1.851,81	4	6,00
5	4.761,02	806,70	1.565,84	4.944,14	12	6,00
6	3.806,10	792,00	2.023,32	6.181,24	18	9,10
7	1.085,63	175,08	261,32	795,73	4	5,70
8	2.731,95	707,12	2.042,10	6.024,20	1	9,45
9	23.644,45	-	-	-	-	-

Art.7
Urbanizzazione e trasformazione edilizia

Le opere di urbanizzazione da realizzarsi, nel rispetto del quadro normativo nazionale e regionale vigente, dovranno essere eseguite in conformità al progetto esecutivo approvato dal Servizio LL.PP. e del relativo titolo edilizio.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed edificazione l'area interessata dovrà essere opportunamente recintata nei modi e nelle forme previste dalla normativa in materia ed in prossimità dell'accesso e in posizione ben visibile al pubblico, dovrà essere installato, a cura del Soggetto Attuatore, un cartello indicante gli estremi dell'atto autorizzativo, la proprietà, la direzione lavori e la ditta esecutrice ed ogni altra informazione necessaria.

L'accesso al cantiere dovrà essere opportunamente segnalato e regolamentato in modo da non costituire ostacolo alla circolazione sulle strade pubbliche o di uso pubblico; le

modalità di posa in opera di detti sistemi dovranno essere concordate con il Servizio Polizia Municipale ed autorizzato dal Comune di Cascina ai sensi delle disposizioni contenute nel Codice della Strada.

Nell'esecuzione dei lavori di urbanizzazione dovrà essere evitata l'interruzione, anche temporanea, e la percorribilità della viabilità esistente prevedendo eventuali percorsi alternativi provvisori.

Le aree edificabili e tutte le aree libere, in attesa di essere trasformate, devono mantenere 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. L'eventuale deposito di terre e/o rocce da scavo finalizzato all'utilizzazione nel comparto è possibile solo con apposita autorizzazione rilasciata dal Comune di Cascina previa richiesta.

I singoli cantieri edili, durante il periodo necessario alla esecuzione dell'opera, dovranno essere segnalati e protetti ai sensi di legge e di regolamento vigenti; 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.

L'inottemperanza alle disposizioni precedenti verrà sanzionata ai sensi degli artt. 21 e 22 del D.Lgs. n. 285/1992.

CAPO II

Definizioni, elementi prescrittivi ed indicativi del PdR

Art.8
Definizioni

Le indicazioni planivolumetriche e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del Piano di Recupero costituiscono **elementi essenziali** di riferimento per la successiva progettazione di dettaglio.

E' consentito al Soggetto Attuatore di apportare, in fase di progettazione edilizia di dettaglio, le modifiche che si rendono necessarie ed opportune per dare conveniente attuazione al *Piano*, fermo restando il rispetto del suo impianto urbanistico generale e dei suoi elementi prescrittivi; dovrà essere, in ogni caso, garantita una progettazione organica e coordinata dell'insediamento, che si attesti ad elevati livelli qualitativi, sotto il profilo prestazionale ed estetico.

Costituiscono **elementi prescrittivi** del Piano di Recupero:

- il perimetro del comparto e delle UMI destinate alla collocazione delle opere di interesse privato e pubblico;

- i parametri dimensionali, le distanze e gli allineamenti riportati negli elaborati grafici e documentali del *Piano* approvato;
- le quantità di aree destinate agli standard urbanistici, di cui alla scheda-norma RQ 20.1;
- le prescrizioni e i parametri vincolanti, contenuti nella scheda-norma RQ 20.1;

Ogni fabbricato realizzato dovrà ricadere entro le sagome di massimo ingombro nonché rispettare le distanze dai confini di ogni singolo comparto edificatorio, dai fabbricati e dalla viabilità pubblica e privata interna ed esterna al comparto secondo le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia ed individuate nell'elaborato EP 02 e EP 09 Pagina 19.
Tutte le distanze sono valutate al netto degli extraspessori finalizzati al risparmio energetico come previsto dalla vigente normativa.

Gli edifici dovranno seguire di massima le indicazioni tipologiche e morfologiche previste negli elaborati del *Piano*; differenti soluzioni potranno essere attuate, senza che ciò costituisca variante, purché tali diverse soluzioni rientrino tra le disposizioni di cui all'art.112 della LR 65/2014 e ss.mm.ii, siano in linea con le indicazioni generali e con l'impostazione planivolumetrica del *Piano* stesso; saranno altresì possibili modifiche alla distribuzione delle diverse tipologie edilizie senza che ciò costituisca variante al Piano, sempre che i parametri urbanistici rientrino in quelli ammessi dalla scheda urbanistica del R.U. cioè RQ 20.1 "Comp.1 Zona Vecchia Fornace via Pettori" UTOE 20 – PETTORI.

Art.9
Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici

La progettazione architettonica di ogni singola U.M.I., e di ogni nuovo edificio inserito in essa, dovrà essere improntata sul concetto di unitarietà architettonica seguendo la traccia delineata nelle restituzioni grafiche e di fotocomposizione proprie del *Piano* approvato.

Particolare cura dovrà essere posta nella scelta degli elementi architettonici e tipologici che caratterizzeranno gli edifici nonché nei materiali di finitura delle parti opache e nelle soluzioni cromatiche esterne; la composizione architettonica e gli elementi di finitura e di arredo esterno dovranno perseguire il miglior inserimento nel contesto ambientale e urbanistico dell'area e delle zone limitrofe.

Ciascun singolo progetto dovrà presentare la soluzione progettuale d'insieme comprendente le sistemazioni esterne, in ottemperanza a quanto previsto dai successivi articoli nonché rispettare le seguenti indicazioni:

a) **le coperture**, e gli eventuali volumi tecnici emergenti, sono considerate elementi organici dell'intero edificio e devono rispondere a precise soluzioni progettuali mediante il coordinamento e la composizione formale e materica con le restanti parti dell'edificio; nelle coperture a tetto la pendenza delle falde, che devono essere orientate secondo i canoni classici di composizione architettonica e, in caso di copertura a capanna, secondo la dimensione minore in pianta, non deve essere superiore al 33%. È consentita la

trasformazione di coperture piane in tetti verdi o in coperture a tetto senza aumentare l'altezza dell'edificio e dovranno essere opportunamente coibentate e ventilate;

b) **I paramenti esterni** dovranno presentare finiture costituite da muratura a faccia vista, intonaco civile o cemento, con particolari cautele e garanzie di curabilità del conglomerato da attestarsi in sede di richiesta di permesso di costruire, oppure materiali di rivestimento finalizzati a favorire la messa in opera di facciate ventilate utili al risparmio energetico quali materiali metallici, lapidei, ceramici, lignei, laminati ed altro;

c) gli **infissi esterni** dovranno essere previsti con tipologie, materiali e colorazioni congruenti con le caratteristiche dell' edificio e con la tipologia delle aperture; lo stesso principio è esteso anche ad inferriate, controfinestre e sistemi oscuranti. Gli infissi esterni potranno essere in legno, in alluminio o pvc;

d) le **docciature a vista**, le gronde, i discendenti e pluviali, dovranno essere esclusivamente in rame; anche eventuali gronde in c.a. dovranno essere protette con scossaline in rame, leghe di zinco o altre soluzioni analoghe, comunque con gocciolatoio e tali da impedire il rapido deterioramento del conglomerato cementizio;

e) **tinteggiatura**: tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate devono essere opportunamente tinteggiate; le coloriture devono essere realizzate in riferimento all' ambiente, ai colori tradizionali dell' abitato con preferenza di quelli relativi alle tonalità calde riconducibili alle "terre". Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che creino contrasti violenti o che alterino l'aspetto estetico dell'abitato .Quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi la tipologia originaria di unica unità edilizia, dovrà essere utilizzato un solo colore per tutte le facciate. Tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate, con esclusione delle parti a faccia vista, potranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi dell'edificio (a titolo esemplificativo: marcapiani, lesene, cornicioni, davanzali, infissi, inferriate, bugnati, cornici);

f) i **pannelli fotovoltaici e/o solari**: l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici deve essere prevista all'interno di un progetto organico e coerente che coinvolga l'edificio nella sua totalità, anche in rapporto all'ambiente circostante; le soluzioni progettuali saranno rivolte a minimizzare i dimensionamenti e l'impatto visivo, al fine di ottimizzare l'integrazione dell'impianto con i caratteri dell'edificio e del paesaggio; i pannelli solari termici e fotovoltaici installati sulle coperture inclinate devono essere aderenti o integrati nei tetti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda; tali pannelli devono inoltre essere realizzati con superfici di colore simile a quello della copertura oppure scure non riflettenti, in modo da determinare un impatto visivo assimilabile ai lucernari; l'impianto dovrà avere una forma quanto più possibile regolare e compatibile con il disegno architettonico della copertura; per i pannelli solari termici è vietata la collocazione di sistemi di accumulo a vista sul tetto o comunque sulle coperture degli edifici. Le tubazioni di collegamento dovranno essere non in vista o celate in modo opportuno. Nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici e i loro componenti possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dagli spazi pubblici;

g) **spazi destinati ai raccoglitori per la raccolta dei rifiuti**: tali spazi dovranno avere una adeguata sistemazione al fine di limitarne la visibilità ed evitare la dispersione del materiale; l'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi dovranno essere concordati in fase progettuale con l'ente gestore del servizio; i cassonetti

per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio;

Anche in relazione alla valutazione del clima acustico effettuata, in sede di progetto del Piano dovrà essere effettuata una corretta progettazione acustica dei fabbricati al fine di garantire la tutela anche rispetto agli edifici più sensibili.

Art.10
Caratteristiche delle Recinzioni

Le r**ecinzioni** delle aree private e/o condominiali dovranno costituire un insieme organico con i fabbricati e l'ambiente circostante, avere un aspetto decoroso ed essere realizzate nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada e del Regolamento Edilizio Unificato vigente;

Potranno essere realizzate con la finitura prevista per i paramenti esterni indicati nel precedente articolo 8 e provviste di copertina ed eventuale ringhiera metallica; per separare le singole proprietà private potranno essere utilizzate recinzioni in semplice rete metallica che dovranno essere inglobate in siepi sempre verdi.
L' altezza massima delle recinzioni non potrà essere superiore a ml 2,00 ed i cancelli pedonali e carrabili non potranno superare l'altezza della recinzione.

Le recinzioni prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico dovranno comunque essere progettate in modo tale da non rappresentare o disturbare la visibilità per la circolazione veicolare.

I contatori delle utenze (acqua, gas, energia elettrica...) a servizio degli edifici dovranno trovare sede in una apposita nicchia, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo, ricavata nella parete della recinzione e opportunamente occultata da uno sportello a filo della muratura. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durata nel tempo. In caso di più contatori le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.
Qualora la particolare configurazione dell'accesso al resede privato interno ovvero la geometria delle recinzioni suggeriscano diverse collocazioni delle utenze, queste potranno essere ammesse anche all'interno della proprietà privata purché in luogo che non si venga mai a trovare in nessun caso recintato e separato dal suolo pubblico.

Art.11
Aree non edificate di pertinenza dei lotti

Le aree non edificate di pertinenza dei lotti edificati dovranno essere progettate contestualmente ai fabbricati e garantire il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo secondo le disposizioni normative in materia.

I nuovi spazi destinati a viabilità pedonale o meccanizzata devono prevedere modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione, la canalizzazione o la ritenzione anche temporanea delle acque salvo che tali modalità non possano essere utilizzate per comprovati motivi igienico sanitaria e statica.
I percorsi pedonali, i marciapiedi e gli spazi di relazione saranno pavimentati con calcestruzzo architettonico con ghiaia lavata.
L'eventuale arredo con essenze arboree autoctone dovrà essere contenuta e attentamente valutata e, comunque, rispettare il numero minimo di alberi previsti dalla normativa vigente.
Nella sistemazione degli spazi liberi interni ai lotti, i progetti dovranno tendere ad assicurarne la massima continuità funzionale e l'unitarietà del "verde".

All'interno delle aree pertinenziali degli edifici, singoli o condominiali, è ammessa l'installazione di elementi di arredo previste dagli artt.50 e 51 del REU vigente con le modalità ed i limiti previsti negli stessi articoli.

Art.12
Parcheggi pertinenziali per la sosta stanziale e di relazione

Le superfici destinate a parcheggio privato, individuate negli elaborati tecnici sono meramente indicative in quanto nelle UMI promiscue (ossia con destinazione mista) le aree individuate includono sia i parcheggi per la sosta stanziale che quelli di relazione; valgono comunque le verifiche riportate nelle tavole riferite alle verifiche dei parcheggi ed inserite nell'elaborato EP 09 Pag. da 11 a 18.

Deve essere garantita, comunque, per ogni unità immobiliare residenziale la quantità di due posti auto, di dimensioni non inferiori a ml 2,50x 5,00 per ogni unità immobiliare.
Le aree destinate a posti auto privati devono essere vincolati all'uso mediante atto unilaterale d' obbligo, registrato e trascritto, che ne stabilisca la natura di accessorio non separabile dall'unità immobiliare di riferimento.

L'accesso alle proprietà private dovrà essere opportunamente sistemato e segnalato nel rispetto delle norme di C.d.S. e provvisto di meccanismi di chiusura o di sbarramento automatici se non è previsto l'arretramento di almeno 5 metri dal limite della viabilità pubblica.
L'accesso alle aree di sosta privata interne al resede dovrà comunque essere realizzato in modo da prevedere un percorso agevole prevedendo idonei raccordi atti ad evitare manovre successive.
Il numero di posti auto indicato negli elaborati di progetto, per ogni UMI, è calcolato ai sensi della normativa vigente in materia e soddisfa la richiesta di almeno 2 posti auto per ogni unità abitativa prevista.

Il frazionamento di aree interne da destinare a spazi di parcheggio comuni a più unità immobiliari deve comunque garantire la dotazione minima di parcheggio descritta ai precedenti commi, per ciascuna area di pertinenza e per ciascuna u.i. La dotazione

minima di due parcheggi per ogni u.i. non è derogabile, ne oggetto di trasferimenti, a qualsiasi titolo, arbitrari e/o indipendenti da quelli delle u.i. cui si riferiscono.

Art.13
Aree verdi di uso pubblico e limite urbano

Le aree a verde di uso pubblico ed il limite urbano saranno realizzate nella **prima fase** di attuazione del Piano ossia con la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella UMI 9.
Le piazze, i marciapiedi e gli spazi di relazione saranno pavimentati con calcestruzzo architettonico con ghiaia lavata.
Il percorso pedonale che si trova all'interno del limite urbano sarà realizzato invece in terra battuta o con pavimentazione drenante costituita da conglomerato ecologico-fonoassorbente.
Gli arredi quali rastrelliere e fontane dovranno essere in acciaio zincato, ghisa o comunque in materiale che assicuri resistenza e durabilità e che si armonizzi con la pavimentazione e l'ambiente.
Le panchine e i cestini dovranno essere realizzati in c.a. bianco liscio o comunque in un materiale atto ad integrarsi perfettamente con l'ambiente e lo spazio architettonico. In particolare, nella piazza principale posizionata tra i due fabbricati dell'UMI 6 dovranno essere realizzate delle panchine che fungono anche da contenitore di fioriere, con struttura in c.a., rivestimento in marmo e sedute realizzate in cor ten.
Ogni modifica a tali scelte dovrà comunque essere coerente con le colorazioni e l'ambiente circostante .

Il progetto fa riferimento a quanto schematizzato negli elaborati EP 08, EU 16 "Progetto del Verde" e descritto nell'elaborato EU 15 allegati al Piano approvato prevedendo la piantumazione di specifiche alberature.

Il limite urbano, elemento vincolante e prescrittivo nell'ambito degli interventi oggetto del PdR è costituito da una fascia verde di ampiezza variabile da 5 a 20 metri. Esso viene sottolineato dal percorso in terra battuta presente nel parco, oltre che con filari alberati non continui che permettono una relazione con l'ambiente circostante, ma potrà anche essere realizzato con altre sistemazioni naturali come previsto all'art.17.2 delle NTA.

Art.14
Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione e le altre opere pubbliche previste dal Piano dovranno essere realizzate tramite un unico permesso a costruire gratuito sulla base del cronoprogramma approvato dal Servizio LL.PP. prima della presentazione del titolo abilitativo.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono inserite all'interno della UMI 9 e interessano sia l'area interna al comparto, di cui alla scheda-norma 20.1, per una Superficie pari a mq 23.644,45, sia l'area fuori comparto, di proprietà del Soggetto Attuatore, per una Superficie pari a mq 3.477,16.

Le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano riguardano la realizzazione di strade, piazze, piste pedonali e ciclabili a servizio degli insediamenti, spazi di sosta e di parcheggio, reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche ed i connessi impianti di trattamento, opere e reti per la captazione, l'adduzione e la potabilizzazione ai fini dell'uso idropotabile, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione e le reti di trasferimento dati.

Le opere di urbanizzazione secondaria previste dal Piano riguardano la sistemazione delle aree verdi di quartiere e verde pubblico di connessione con gli spazi aperti extraurbani, compreso realizzazione del pozzo per emungimento acqua, impianto di irrigazione, concimazione, semina e piantumazione delle specie arboree e arbustive, la realizzazione del parco attrezzato con giochi bambini e con postazioni attività fisica, la realizzazione dell'arredo urbano, comprese le fioriere, le panchine, le rastrelliere.

Qualora gli interventi edilizi subissero riduzioni o variazioni planivolumetriche in relazione a specifici condizionamenti tecnici, morfologici paesaggistici o commerciali, il nuovo dimensionamento degli spazi a standard potrà avvenire in funzione delle nuove volumetrie consentite; l'eventuale diversa soluzione non dovrà alterare l'impostazione generale del Piano. Tra il SA ed il Comune di Cascina potrà essere concordata una diversa ubicazione delle aree a standard in relazione a mutate esigenze tecniche e normative o a condizionamenti di ordine idrogeologico.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dovranno essere eseguite in modo unitario e collaudate antecedentemente al deposito della certificazione di agibilità/abitabilità del primo fabbricato realizzato.

La viabilità ciclopedonale deve prevedere le seguenti dimensioni:

- pista ciclo-pedonale di larghezza pari a ml 3,00;
- pista ciclabile doppio senso di larghezza pari a ml 2,50;
- pista ciclabile unico senso di larghezza pari a ml 1,25.
- pista ciclabile unico senso di larghezza pari a ml 1,00 sempreché questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile e tale circostanza sia opportunamente segnalata.

Art.15
Certificazione Casa Clima

Il regolamento urbanistico contiene disposizioni volte ad incentivare la realizzazione di edifici con caratteristiche di ecosostenibilità legate alla qualità ambientale degli spazi abitativi, all'assenza di sostanze inquinanti e al contenimento dei consumi energetici dei fabbricati con la conseguente riduzione delle emissioni di gas in atmosfera.
Gli incentivi previsti sono commisurati al livello di ecoefficienza raggiunto nella progettazione e consistono in incentivi economici ed incentivi di carattere edilizio urbanistico.

Il regolamento urbanistico riconosce ed incentiva altresì la qualità energetica degli edifici progettati e realizzati nel rispetto della certificazione CasaClima, subordinando l'attuazione di una parte delle capacità edificatorie previste ovvero l'attuazione di specifici interventi di trasformazione degli edifici esistenti, al raggiungimento di tale certificazione al termine dei lavori; nel caso in cui al termine dei lavori non sia rilasciata la certificazione CasaClima, le unità abitative e le superfici realizzate attraverso tali capacità o interventi sono destinate a edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art. 14.4 delle NTA del RU.

Per raggiungere le finalità succitate la disciplina particolare di zona di cui ai titoli III e IV e le schede norma possono prevedere una minore incidenza della destinazione residenziale sulla Superficie utile lorda (Sul) complessiva consentita nell'ambito delle aree destinate alla trasformazione degli assetti insediativi di cui all'art.26 delle NTA del RU quando non sia garantito, attraverso la progettazione e la realizzazione degli edifici, almeno il raggiungimento della Classe A per la nuova edificazione e della classe R per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti.

L'attuazione degli interventi per i quali deve essere garantito il raggiungimento della certificazione CasaClima è subordinata al seguente procedimento:

a) il progetto deve individuare le unità immobiliari residenziali riconducibili alla maggiore Superficie utile lorda (Sul) da realizzarsi rispetto all'attuazione in assenza di certificazione;
b) la formazione del titolo abilitativo edilizio è subordinata:
- all'attivazione della procedura presso il soggetto referente per la Regione Toscana della certificazione CasaClima ed al conseguimento della dichiarazione di edificio certificabile sulla base del progetto e del calcolo Casa Clima;
- alla sottoscrizione di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo sottoscritto da tutti i soggetti interessati, nei quali gli stessi si impegnano alla cessione gratuita delle unità abitative di cui al punto a) destinate ad alloggi di edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art. 14.4, qualora al termine dei lavori non sia certificata la classe CasaClima richiesta;

c) la certificazione dell'abitabilità degli edifici è subordinata al rilascio del certificato di qualità energetica CasaClima secondo la classe richiesta, ovvero alla cessione o monetizzazione delle unità abitative o delle superfici destinate ad edilizia residenziale sociale secondo i termini e le modalità fissate nella convenzione.

Quale incentivo economico per il miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria per gli edifici soggetti a certificazione CasaClima, del 20% rispetto a quelli dovuti in via ordinaria, dietro presentazione di polizza fideiussoria a favore del comune da svincolarsi a seguito del rilascio della certificazione della classe richiesta o da escutersi nel caso non sia rilasciata tale certificazione al termine dei lavori.

Il Soggetto Attuatore ha scelto di prevedere la realizzazione di fabbricati aventi caratteristiche di alta efficienza energetica, che ne permettano la certificazione CasaClima classe A, al fine di utilizzare la maggiorazione del 20% in più di SUL residenziale come previsto dall’art.14.5 commi 4-5 delle NTA del RU vigente.

Eventuali premialità economiche-volumetriche o di superficie derivanti dall'applicazione di tale parametro verranno analizzate e verificate al momento della presentazione del titolo abilitativo.

Art.16
Caratteristiche dell'ERS

All'interno del PdR è prevista una struttura di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) per una superficie pari ad almeno il 5% della SUL residenziale realizzata, computata comunque sulla SUL al netto di eventuali premialità CasaClima, in quanto si prevedono edifici certificati CasaClima, come prescritto dalla scheda-norma 20.1.
Tale struttura, inserita all'interno della UMI 7, deve rispettare tutte le disposizioni previste dall'art.14.4 delle NTA del RU.

Art.17
Recupero del forno

Il recupero del forno prevede il recupero di porzione dell'edificio originario mediante la demolizione totale della sopraelevazione composta da struttura portante in calcestruzzo armato e da tamponamenti in laterizio, la demolizione di parte del forno verso sud e il recupero della copertura del forno a terrazza.
L'edificio del forno, una volta liberato dalle superfetazioni, sarà completamente ristrutturato, operando opportuni consolidamenti strutturali sia dei paramenti murari che degli orizzontamenti (solaio di copertura) e ripristinando la tessitura delle murature esterne in laterizio faccia a vista, mediante la tecnica dello "scuci e cuci".
Il calpestio al piano terra sarà garantito mediante la realizzazione di un solaio opportunamente aerato.
La destinazione d'uso di progetto è "centro espositivo e attrezzature culturali" con due sale parallele che ricalcano perfettamente le gallerie di cottura.
All'interno di tali spazi saranno realizzati i corpi dei servizi igienici.
Le aperture esterne saranno dotate di infissi in metallo o legno con specchiature in vetro camera trasparente.
La copertura a terrazza sarà pavimentata in cotto od in getto di calcestruzzo con inerti di laterizio ad effetto coccio pesto e l'ombreggiamento sarà garantito mediante la realizzazione di pergole metalliche su cui cresceranno delle piante rampicanti.
I parapetti della terrazza saranno costituiti da murature in mattoni pieni rivestite con lamiera in corten.
Si prevede inoltre la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica adiacente alla testa del forno che svolgerà la funzione di ingresso e conterrà i collegamenti verticali (scala e ascensore) con la terrazza.
Una diversa soluzione progettuale potrà essere presentata in sede di richiesta dell'atto abilitativo, ma dovrà comunque essere atta a valorizzare la storicità dell'immobile e rispettarne le caratteristiche dei materiali e la sua nuova funzione.

Art.18
Norme Ambientali

Nell'ambito della progettazione esecutiva, degli interventi edilizi e di quelli relativi alle opere di urbanizzazione, dovranno essere rispettate le prescrizioni e le azioni di mitigazione contenute nell'elaborato RZ 09 - Relazione ambientale ai sensi dell'art.40 delle NTA del RU allegato al Piano approvato.

Art.19
Strumenti di gestione del Piano di Recupero

Le procedure per l'utilizzo delle aree incluse nel Piano, gli obblighi, gli impegni economici, le modalità di attuazione, anche temporali, la cessione delle opere e quant'altro previsto dal Piano saranno definiti nella Convenzione urbanistica allegata al Piano

Art.20
Validità del Piano

La validità del *Piano*, stabilita nell'atto di approvazione, è fissata in 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di cui all'art.111 comma 5 della LR 65/2014 e ss.mm.ii e si riferisce alla data entro la quale il *Piano* è realizzato fermo restando la facoltà del *Soggetto Attuatore* di proporre varianti al verificarsi di mutamenti di esigenze che stanno alla base dello stessi.

Decorso tale termine il *Piano* diventa inefficace per la parte non ancora attuata permanendo, in tal caso, l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modifica di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal *Piano* stesso.

Sono fatti salvi eventuali adempimenti da assolvere entro i termini stabiliti dalla convenzione per il completamento degli interventi previsti dal Piano approvato in conformità con l'art.110 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii.

Art.21
Norme transitorie e finali

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 allo strumento urbanistico generale vigente e ai regolamento comunali.
Le presenti norme dovranno essere richiamate negli atti di trasferimento della proprietà, a qualsiasi titolo, dei fabbricati o di loro parti. Gli acquirenti, al momento della stipula di ogni atto di trasferimento della relativa proprietà, dovranno curare l'inserimento nell'atto stesso di apposita dichiarazione di sottomissione nei confronti del Comune di Cascina per l'adempimento, l'accettazione ed il rispetto di tutti gli obblighi e disposizioni previste nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Le presenti norme saranno inoltre esplicitamente richiamate nel titolo edilizio da rilasciare per l'esecuzione degli interventi edificatori previsti nel PdR approvato