

NTA di VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE

(modificate a seguito della delibera di approvazione)

*C.C. del 11/02/2015
N° 6*

AREA PRODUTTIVA - SCHEDA D'INTERVENTO A_PA_08

Art. 1 – Generalità

La presente N.T.A. disciplina gli interventi di cui alla Scheda A PA 008 attraverso disposizioni organiche e coordinate, volte a migliorare le qualità estetiche e funzionali degli spazi collettivi (pubblici o ad uso pubblico), degli edifici e delle relative aree pertinenziali.

In particolare gli edifici (o parti di essi) di nuova costruzione, unitamente alla sistemazione delle aree verdi (pubbliche e private) e degli spazi a parcheggio, devono dare luogo ad assetti insediativi funzionali e qualitativi dal punto di vista urbanistico – edilizio, contribuendo altresì a ridurre il carico urbanistico sulle aree pubbliche e ad integrare le dotazioni di infrastrutture e servizi (pubblici e privati) per le imprese.

Gli interventi privati perseguono l'integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico e privato, la razionalizzazione e riqualificazione dei resedi di pertinenza (anche mediante il controllo della superficie coperta e il mantenimento delle superfici permeabili), la valorizzazione estetica e funzionale dello spazio pubblico e dei singoli edifici, nonché il miglioramento dei livelli prestazionali dell'edificato in termini di contenimento dei consumi energetici, salubrità comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza.

In particolare i nuovi interventi:

- Comportano la maggior qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- Devono determinare il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc;
- Contribuiscono alla valorizzazione o alla qualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

Art. 2 – Parametri urbanistici

Gli interventi consentiti all'interno dei lotti produttivi devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| - Rapporto di copertura: | Rc max 40% |
| - Permeabilità complessiva: | minimo 35% |
| - Altezza massima: | H max ml 10.00 |
| - Numero dei piani: | max 2 |

L'altezza degli edifici – max. h10 ml - potrà essere derogata solo da elementi impiantistici e/o volumi tecnici non diversamente realizzabili nel mantenimento della loro funzionalità.

- Distanza minima fra fabbricati: 10,00 ml
- Distanza minima dalle strade: 10,00 ml
- Distanza minima dai confini: 5.00ml

Tali distanze possono non essere rispettate solo nel caso di distanze da limiti di zona, quali le fasce di ambientazione.

Sul totale ammessa nell'ambito del PdL: mq 9.700,00 così composta:

- SUL artigianale/industriale/commercio all'ingrosso: max. 8500 mq – previste dal R.U.
- SUL direzionale/ terziario anche per uffici interni alle singole aziende: max. 500 mq. previsto dal R.U. – La differenza così non utilizzata può essere sommata a quella artigianale/industriale/commerciale all'ingrosso.
- SUL aggiuntiva artigianale/industriale/commerciale: max. 700 mq (pari a quella della demolizione degli edifici esistenti)

Superficie coperta delle tettoie per stoccaggi ed impiantistica: 100% della SUL ammessa dal R.U. (vedasi delibera C.C. n. 38 del 08/04/2014)

La SUL derivante da demolizione degli edifici esistenti, è attribuita in parti proporzionali alla SUL ammessa per ogni singolo lotto.

Le dotazioni di parcheggio pubblico in relazione alla destinazione d'uso, sono dovute in ragione della superficie territoriale e superficie utile lorda (SUL), così come definita all'art. 11 del Regolamento Urbanistico.

Negli interventi di nuova edificazione , le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:

- d) Attività artigianali: min. 5% della Superficie Fondiaria SF
- e) Commercio all'ingrosso: 1 mq di parcheggio per ogni mq di SUL. La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci
- f) Attività terziarie/direzionali: 40 mq di parcheggio ogni 100 mq di SUL.

La realizzazione dei parcheggi pubblici e privati deve garantire la più estesa possibile permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici che consentono l'assorbimento delle acque meteoriche. La dotazione di alberi ad alto fusto verrà assicurata da quelli previsti nelle fasce di mitigazione, che debbano intendersi prescritti.

Art. 3 – Destinazioni

Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione territoriale negli insediamenti produttivi di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, in ogni singolo lotto:

- Attività artigianali, con rispettivi, mostre ed uffici di pertinenza;
- Stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto e/o con tettoie);
- Attività di commercializzazione sia della merce prodotta e/o trasformata che dei prodotti di altre aziende, per un max. del 30%, purché l'azienda insediata svolga una qualche fase di lavorazione su di essa.
- Commercio all'ingrosso;
- Attività terziarie/direzionali.

Sono ammessi inoltre cambi d'uso dell'edificato esistente, fra quelle consentite dalle presenti norme.

Art. 4 – Categorie d'intervento

In fase di prima attuazione è ammessa la categoria della nuova edificazione, con recupero e trasferimento di volume dei soli edifici già esistenti, senza che si coinvolgano altre zone urbanistiche al di fuori del PdL.

Successivamente sono ammesse le categorie di recupero fino al Risanamento e la Ristrutturazione ricostruttiva, fino a diversa pianificazione dell'area.

Art. 5 – Opere di urbanizzazioni superficiali

All'interno del PdL si dovranno osservare le seguenti disposizioni:

- I parcheggi dovranno prevedere ogni 40 posti o frazione di essi, un posto auto per handicappati di larghezza minima 3.20 ml;
- Le pavimentazioni dei parcheggi dovranno assicurare almeno il 50% delle permeabilità dei suoli;
- La pavimentazione dei marciapiedi, limitata da apposita cordolatura, non potrà essere prevista in asfalto;
- Dovrà essere previsto almeno un marciapiede di larghezza ml. 1,50 ed un percorso della stessa larghezza parallelo ai parcheggi;
- Il marciapiede dovrà prevedere dispositivi adeguati per assicurare le percorribilità da parte della utenza disabile;
- Sono ammesse pavimentazioni in betonelle per i marciapiedi e in autobloccanti o green- pav per i parcheggi;
- I profili stradali previsti dal PdL potranno avere limitate modifiche altimetriche rispetto ad essi, ma contenute in un massimo di +/-1.00 ml;
- Le aree verdi dovranno, nel loro insieme, essere dotate di beverino sul lato stradale bocchette per antincendio, per irrigazione ed inaffiamento in numero adeguato;
- Lungo le fasce di mitigazione paesaggistica la piantumazione prevista dal PdL (essenze locali caducifolia) è da intendersi prescrittiva e dai contenuti minimi ammessi. Il relativo titolo autorizzativo edilizio dovrà dettagliare tale arredo sulla base di apposita relazione agronomica che dovrà accertare la validità della soluzione

- proposta circa l'abbattimento delle polveri, del rumore e dell'impatto visivo;
- Le fasce di mitigazione dovranno essere opportunamente drenate;

 - Il dimensionamento della strada dovrà corrispondere in ogni punto alle seguenti misure:
 - Larghezza della carreggiata: min ml 7,00
 - Larghezza del marciapiede: min ml 1,50

Le caratteristiche costruttive essenziali dovranno essere le seguenti:

- Sottofondo in misto di cava spessore minimo 30 cm
- Sovrastante strato di binder di spessore minimo 10 cm
- Tappettino di usura in asfalto di spessore minimo 3 cm

La tipologia di incrocio stradale su via del Santo, indicativamente graficizzata negli elaborati di PdL, dovrà recepire le eventuali prescrizioni dei pareri di competenza dei soggetti competenti da acquisire in fase autorizzativa edilizia di tale opera, a seguito e relativamente alla definizione della proprietà di tale via del Santo.

Art. 6 – Opere di urbanizzazione a rete

Le opere a rete dovranno essere eseguite secondo le modalità previste dalla “ Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo” impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 03.03.1999.

Le reti, le cui installazioni comportino emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa che in alta frequenza, saranno collocate in modo da essere conformi alle norme vigenti in materia, alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente, degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria ed alle delibere di C.C. n. 58 e n. 73 del 2002.

Le opere inerenti al ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico sino al recapito finale degli scarichi di liquidi di qualsiasi genere, saranno conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e allegato 5 del D.Lgs 152/99, nonché dalle altre norme da questo richiamate.

Ulteriori specifiche prescrittive sono rappresentate dai contenuti dei relativi elaborati grafici e da quelli descrittivi di cui alla convenzione del PdL.

Le opere di urbanizzazione a rete dovranno essere realizzate secondo le indicazioni ed i disciplinari dei relativi enti di gestione, esplicitamente acquisiti in via preventiva.

In specifico, il titolo edilizio autorizzativo per la realizzazione di tali opere dovrà contenere:

- Le verifiche dimensionali di portata , di recapito e di emissione, necessarie a valutare la eventuale necessità di un adeguamento e/o potenziamento del depuratore esistente;

- Le verifiche dimensionali di consumo necessarie a valutare l'opportunità e/o necessità di previsione, sulla base dei nuovi insediamenti potenziali, di un serbatoio gas in forma singola o consortile, da collocarsi in area pubblica o privata.

Le caratteristiche tecniche minime delle opere a rete dovranno essere le seguenti, salvo diversa disposizione esclusivamente dettate dagli enti di gestione delle reti:
fognature acque bianche e nere:

- Tubazioni in PVC UNI EN 1401 – 1 tipo SN(SDR 34 diam. 200 per acque nere e 315 per acque bianche
- Pozzetti di ispezione 100x100 almeno ogni 40 ml;
- Caditoie stradali 40x40 poste ai due lati della strada almeno ogni 20 ml

Acquedotto

- Tubazioni in polietilene di diam. 75
- Pozzetti di scarico 80 x 80 al termine di ogni tratto.

Metano

- Tubazioni in acciaio rivestito in polietilene di diam. 80 e 50
- Fondelli a fine linea

Illuminazione pubblica

- Tubazioni in corrugato a doppia parete diam. 100;
- Lampioni lungo strada a sbraccio tipo AEC modello lunoide VP n. 12 con pozzetti carrabili 40x40
- E' obbligatorio un sistema di illuminazione stradale con lampioni pastorali, con punto luce verso il centro stradale

Linea elettrica

- Tubazione in corrugato doppio strato blu diam. 125 e 63;
- Pozzetti di ispezione 40 x 40 e diramazione 60x 120

L'intubamento od altro tipo di intervento autorizzato della "Doccia" presente nell'area di intervento dovrà avvenire nel rispetto di quanto indicato nella relazione geologica ed idraulica allegata al PdL, delle normative dell'Autorità di bacino se competente, delle discipline del PTC 2010 su Aree Sensibili e Acque e delle prescrizioni del PIT con valenza paesaggistica sui corpi idrici, se del caso, fatti salvi ulteriori indirizzi e prescrizioni di altri enti preposti e sovraordinati.

Art. 7 – Caratteri edilizi

Gli interventi consentiti all'interno dei lotti produttivi devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Le coperture dovranno essere piane, a falde o curve, purché non miste per corpo di fabbrica;
- Manti di copertura in tegole, lastre di rame, finiture a breccino per tetti piani;
- Strutture con paramento esterno a vista in graniglia o tinteggiatura;
- Tamponature lisce o pannelli prefabbricati intonacate e tinteggiate in colori neutri terrosi da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale o rivestiti con granigliati anche colorati, con pannellature ad inserto di mattoncino faccia vista o blocchetti splittati a faccia vista;
- Sono esclusi per gli edifici, tamponature a c.a. faccia vista, vetri fumé;
- Sono ammessi ulteriori materiali di finitura degli edifici solo alla luce degli sviluppi tecnologici in merito e comunque da concordare con UTC;
- Infissi vetrati in legno naturale, ferro verniciato, PVC o alluminio di colori da concordare con l'UTC;

- Insegne luminose con dimensioni, forma, tipologia e posizionamento da concordare con l'UTC;
- Recinzioni in materiali faccia vista (compresi blocchetti splittati di calcestruzzo vibrato di colore delle pietre naturali) o finiture con intonaco e tinteggiatura come da capannone. E' ammesso il cemento armato faccia vista limitatamente alle divisioni fra le singole proprietà, con esclusione del fronte strada,
- Tali recinzioni potranno avere altezza del muretto max. 0.60 ml ed essere sovrastati da ringhiera metallica fino ad una altezza complessiva di 1.80 ml. Lungo strada, la recinzione dovrà essere come sopra ma con chiusure ad inferriata con disegno lineare. Sono ammesse recinzioni fra i lotti con muretto perimetrale h max. 1.20 ml;
- Non potranno essere previsti piani interrati o seminterrati, tranne che per volumi tecnici purché serviti all'interno dei corpi edilizi insediati o attraverso rampe uniche ad essi accostate, nel rispetto delle prescrizioni di tipo idrogeologico valide per l'area;
- Le tipologie delle coperture e dei collegamenti interni/ esterni indicate dal PdL, sono derogabili solo a fronte di individuazioni di caratteristiche correnti in altri ambiti analoghi e comunque preventivamente da concordare con UTC;
- Le tipologie edilizie complessive indicate dal Pdl, sono derogabili a seguito di parere favorevole reso dalla commissione Urbanistica, che né valuterà essenzialmente, ma non esclusivamente, l'impatto percettivo delle infrastrutture limitrofe che ne permettono una elevata visibilità
- Gli organismi architettonici dovranno prevedere materiali e tecnologie, almeno in parte riferite alla edilizia sostenibile (relativamente al ciclo di produzione, di trasporto, di assemblaggio, di impiego);
- I movimenti terra necessari alla realizzazione delle opere edilizie dovranno essere conformi a quanto disciplinato dall'art. 10.1 del PTC 2010.
- L'edificazione prospiciente la "Doccia" oggetto di intubamento, qualora consentito dagli enti competenti o di altre tipologie di intervento autorizzate in alternativa dovrà rispettare le prescrizioni del PIT con valenza paesaggistica, se del caso.

Art. 8 – Sistemazioni esterne ed impiantistica dei lotti privati

I lotti dovranno avere una sistemazione iniziale il più possibile unitaria, nell'utilizzo dei materiali e delle essenze arboree.

In ogni lotto privato dovranno essere piantumati almeno un albero d'alto fusto ogni 500 mc di costruzione e posti sui lati del lotto lungo strada e su quello opposto.

Il marciapiede di protezione intorno gli edifici dovrà essere di larghezza minima di 1.20 ml e dovrà essere pavimentato con esclusione della finitura con asfalto.

I parcheggi interni ad uso privato, dovranno essere pavimentati con elementi che assicurino almeno parzialmente la permeabilità.

Tutte le superfici pertinenziali non impegnate dall'edificio, da marciapiedi, da percorsi veicolari, piazzali di manovra o per lo stoccaggio dei materiali/merci, dovranno essere sistemati ad aree verdi (prato, siepi, alberi, arbusti) e tutte cordonate e drenate.

Tali aree dovranno avere la dimensione minima per assicurare, nel complesso, il rispetto del limite del 35% di permeabilità dei suoli, come indicato dall'apposito elaborato grafico del PdL.

Nel complesso, i relativi titoli autorizzativi edilizi dovranno prevedere un apposito progetto del verde di arredo e rispettare i criteri insediativi di cui all'art. 13.29 delle Discipline del PTCP 2010 e smi.

La localizzazione delle aree di recupero acque interne ai lotti andranno specificate in sede di rilascio dei relativi Permessi di Costruire.

Le nuove attività produttive, in sede di primo insediamento, dovranno prevedere la dotazione di depuratori individuali e non consortili, idonei rispetto alle necessità di depurazione della specifica attività. La realizzazione sarà oggetto di relativa autorizzazione allo scarico. Questo per tutti quegli scarichi che non rientrano nella tabella 1 – Allegato 2 al DPGR 46-R del 08/09/2008.

Modifiche della tipologia di attività saranno soggette alla verifica circa l'adeguatezza di tali depuratori ai caratteri dei nuovi cicli produttivi.

L'approvvigionamento di gas metano potrà avvenire anche attraverso forniture individuali, da stoccare in appositi depositi. In questo caso, questa previsione dovrà essere esaminata in sede di rilascio del relativo titolo autorizzativo edilizio per la realizzazione dell'edificio correlato, per le valutazioni circa le modalità di insediamento in sicurezza.

E' ammessa la realizzazione di tettoie aperte su tutti i lati o aperte su tre lati, qualora realizzate in aderenza al fabbricato principale, con la sola funzione di coprire macchinari non diversamente posizionabili negli edifici previsti nel lotto o a copertura dei materiali stoccati all'aperto.

Ciò dovrà avvenire nel rispetto della percentuale minima di permeabilità dei suoli, senza consumo di SUL e quindi senza possibilità di essere computate in successivi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente per un massimo del 100% (vedasi delibera C.C. n. 38 del 08/04/2014) della SUL ammessa per il lotto stesso.

Art. 9 – Sulla risorsa generale idrica

Il Pdl andrà attuato attraverso modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque - potabili e per uso irriguo – ed attraverso corrette modalità di captazione e/o di uso dei pozzi e delle sorgenti, come prescritto nelle norme vigenti.

E' prescritto l'obbligo, per ogni singolo lotto, di dotarsi di adeguati bacini di raccolta delle acque piovane.

Salvo motivate eccezioni deve essere prevista la realizzazione di reti idriche duali, anche attraverso la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche.

È ammesso l'approvvigionamento autonomo (anche parziale) per gli usi non potabili purché compatibile con la tutela della risorsa ad uso pubblico.

Art. 10 – Raccolta delle acque meteoriche

Come previsto dalle linee guida regionali per l'urbanizzazione dei nuovi comparti edificatori, i piani attuativi dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di appositi sistemi per la raccolta di acque piovane, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo utilizzo, da ubicarsi al di sotto della sede stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali sistemi dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 litri/mq.

I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione, anche temporanea delle acque, sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza.

Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

Art. 11 – Uso di energie rinnovabili

Nel caso di utilizzo di energie da fonte rinnovabile nella misura superiore ai minimi indicati dal Regolamento Comunale di Edilizia Sostenibile, anche nella presente lottizzazione a destinazione produttiva, potranno essere riconosciuti i benefici da esso previsti.

Anche a tal scopo, sono ammessi impianti a produzione energetica interna ai lotti sulle coperture degli edifici, anche per la loro integrale estensione quindi anche oltre i bisogni legati all'autoconsumo.

La pubblica illuminazione dovrà utilizzare luci a tecnologia LED ed essere alimentata da pannelli fotovoltaici.

Anche a tale scopo, è ammessa la realizzazione di pensiline fotovoltaiche sui parcheggi pubblici o ad uso pubblico.

Art. 12 – Messa in sicurezza idraulica

Gli interventi di trasformazione dell'area compresa nel PdL (aree, costruzioni e manufatti pubblici e privati) dovranno rispettare le prescrizioni previste nella relativa Relazione Geologica. e quanto richiesto dagli enti preposti al rilascio di un parere di competenza.

Tutte le opere di messa in sicurezza idraulica previste dal Pdl, incluse quelle relative alla realizzazione delle vasche di compensazione, nonché ulteriori opere sul reticolo esistente e di progetto incluse quelle sulla Doccia, sono da intendersi alla stregua delle altre opere di urbanizzazione primaria dell'area ed in quanto tali vanno realizzate congiuntamente con esse, previste e garantite nella relativa Convenzione Urbanistica di PdL.

La loro realizzazione vincola la possibilità di attestare l'agibilità degli edifici produttivi privati.

La sua realizzazione dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni del genio civile dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, dell'Amministrazione Provinciale, di eventuali altri enti competenti e delle discipline del PTCP 2010 art. 10.1.

Nelle procedure di autorizzazione degli interventi edilizi previsti dal PdL (urbanizzazioni, edifici, impianti e volumi tecnici, ecc) dovrà essere integralmente rispettato il disposto di cui all'art. 10.1.3. delle Discipline del PTCP 2010 e s.m.i.

Art. 13 – Convenzione

La convenzione dovrà:

- Prevedere la cessione gratuita da parte dei privati, su semplice richiesta del Comune, dell'opera di competenza in quota parte, necessaria alla realizzazione del futuro nuovo casello autostradale. Tale cessione interesserà una superficie di circa 12.000,00 mq;
- Prevedere la cessione gratuita dal parte del Comune, su semplice richiesta dei privati, della quota parte della strada comunale "La Stradella" , che risulta inglobata nella superficie fondiaria di lottizzazione;
- Prevedere la possibilità o l'obbligo della gestione da parte dei privati di tutto o parte del verde relativo alle fasce di mitigazione.
- Prevedere l'obbligo di interrimento della linea elettrica presente nell'area d'intervento.
- Prevedere l'obbligo dell'intubamento della "Doccia" presente nell'area d'intervento, solo se consentito dagli enti competenti (URTAT) e di qualsiasi ulteriore intervento autorizzato o prescritto sulla rete idrica superficiale.

Art. 14 - Gestione del piano attuativo

Non determinano variante al PdL:

- Modifiche delle dimensioni dei lotti entro il 40 % senza limiti di accoglimento.
- Trasferimento di SUL fra lotti entro il 40 % senza limiti di accoglimento (soggetto ad atto trascritto e registrato da depositare in Comune) ferme restando le quantità massime sopra previste.
- Trasferimenti di superfici di tettoie entro il 40 % senza limiti di accoglimento (soggetto ad atto trascritto e registrato da depositare in Comune) ferme restando le quantità massime sopra previste.
- Le modifiche delle dimensioni delle aree pubbliche, (a parità di superficie) del 5%;
- L'accorpamento di due lotti, rispetto a quanto graficizzato nel PUA
- La suddivisione di un lotto in due, rispetto a quanto graficizzato nel PUA (massimo due volta in tutto il PdL)
- La modifica di accesso ai lotti, purché ciò non comporti modifica all'andamento della rete stradale o detrimento degli spazi collettivi.
- Le modifiche di cui sopra dovranno prevedere, in ogni caso, la realizzazione, anche se in posizione e con andamento diverso, del percorso di servizio per l'ENEL, l'interramento della corrispondente linea elettrica e la canalizzazione della Doccia.