



Studio Architettura Arch. Guiggi Alfonso

COMUNE DI TERRICCIOLA

COMMITTENTE

IMMOBILBEST
di Magozzi Graziella & C. SAS

Via Valdera P. 109 - 56038 Ponsacco

PROGETTO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
ATTIVITA' PRODUTTIVE
IN LOCALITA' LA ROSA

UBICAZIONE

TERRICCIOLA - VIA SALAIOLA

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

Via Fontana n.2
56037 Peccioli
Tel. 0587-635722
alfonsoguggiarch@tiscali.it

Collaboratori :
Ingegnere Adriano Guiggi
Disegnatore Roberto Guiggi
Disegnatrice Eletta Guiggi

MARZO 2017

PRATICA N. 17.01

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.d.L.

INDICE

TITOLO I

NORME GENERALI DI ATTUAZIONE.

ART. 1

Scopo delle Norme.

ART. 2

Elaborati dei Piani di Lottizzazione

ART. 3

Gestione ed attuazione.

ART. 4

Convenzione

ART.5

La disciplina del piano

ART.6

Rilascio del Permesso a Costruire

ART.7

Destinazioni d'Uso

Art.8

Durata della validità del Piano Attuativo.

TITOLO II

MODALITA' DI INTERVENTO - PARAMETRI URBANISTICI

ART. 9

Suddivisione in stralci funzionali

ART.10

Parametri urbanistici di progetto

ART.11

Criteri dimensionali lotti

ART.12

Volumi Tecnici

ART.13

Prescrizioni urbanistiche generali

TITOLO III

CARATTERISTICHE EDILIZIE E TECNOLOGICHE DEGLI EDIFICI

ART.14

Caratteristiche strutturali

ART.15

Impiantistica

TITOLO IV

L'AMBIENTE URBANO

ART. 16

Caratteri Architettonici degli Edifici

ART. 17

Viabilità pertinenze e sistemazioni esterne

ART. 18

Alberature e verde di arredo dei lotti e delle aree pubbliche

Art 19 Tubazioni, condutture e canalizzazioni.

TITOLO I

NORME GENERALI DI ATTUAZIONE.

ART. 1

SCOPO DELLE NORME.

Le presenti norme disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione di una nuova Area di Lottizzazione , posta in località La Rosa Frazione del Comune di Terricciola, indicata nel P.R.G. vigente come “D3 - Area Produttiva di Nuova Attuazione”, il tutto conformemente a quanto specificato dall’ Art.36 delle N.T.A. Regolamento Urbanistico del Comune di Terricciola.

La finalità primaria del Piano di Lottizzazione è l'attuazione degli interventi previsti nella sottozona D3 la cui urbanizzazione ed edificazione costituiscono un significativo avanzamento del processo di completamento dell'insediamento produttivo nella zona industriale-commerciale-artigianale e di servizio esistente.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione e la Relazione Tecnica Illustrativa di accompagnamento al P.d.L., definiscono il tipo di intervento e le prescrizioni esecutive consentite per il controllo delle attività edilizie all'interno dell'area interessata.

ART. 2

ELABORATI DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE.

Il presente Piano di Lottizzazione si compone dei seguenti documenti: consta, unitamente alla Relazione illustrativa di Piano ed alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, dei seguenti elaborati grafici:

- RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO e ALLEGATO GRAFICO
- RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITÀ

Elenco elaborati grafici

Tav. 1.01 – UBICAZIONE - Scala 1:5000, 1: 2000

Tav. 1.02 – STATO DEI LUOGHI Scala 1: 500

Tav. 1.03 – ZONIZZAZIONE- Scala 1:500

Tav. 1.04 – IPOTESI AGGREGATIVE LOTTI – Scala 1:500

Tav. 1.05 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO-Scala 1:500

Tav. 1.06a – PROFILI REGOLATORI - Scala 1:200

Tav .1.06b – TIPOLOGIE EDILIZIE

Tav. 1.07 – CESSIONE DELLE AREE Scala 1:500

Tav. 1.08 – FASI ATTUATIVE- Scala 1:500

Tav. 1.09 – PLANIMETRIA PARCHEGGI STANZIALI E DI RELAZIONE

Tav. 1.10 – VIABILITA', PARCHEGGI, SEGNALETICA, VERDE PUBBLICO E PRIVATO
Scala 1:500

Tav. 1.11 - ARREDO URBANO E VERDE PUBBLICO

Tav. 1.12 – PARTICOLARI ARREDO URBANO

Tav. 1.13 – RENDERING

Tav. 1.14 – PLANIMETRIA GENERALE ,INTERVENTO COMPLETO CON VERIFICA
SPAZI A PARCHEGGIO Scala 1:500

V.E.A. art.42 Regolamento Urbanistico

RELAZIONE TECNICA V.E.A. e FATTIBILITA'

Tav. 2.1 – UBICAZIONE

Tav. 2.2 -SCHEMA IMPIANTO IDRICO, ADDUZIONE GAS - Scala 1:500

Tav. 2.3 – SCHEMA LINEA ENEL-TELECOM Scala 1:500

Tav. 2.4 – FOGNATURE BIANCHE/NERE RIFIUTI SOLIDI - UMUS Scala 1:500

Tav. 2.5– IMPIANTI ILLUMINAZIONE PUBBLICA Scala 1:500

Tav. 2.5 – REGIMAZIONE ACQUE METEORICHE - PERMEABILITA Scala 1:500

ART. 3

GESTIONE ED ATTUAZIONE.

Il presente P.d.L., di cui agli articoli 111 e 115 della L.R.T. 65/2014, è attuato secondo quanto previsto dall' art. 36 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

La gestione e l'attuazione del presente Piano di Lottizzazione avviene per n° 3 fasi attuative :

-1° FASE: comprende il primo comparto costituito dal lotto edificabile denominato **a1**) con relativo fabbricato di progetto ad uso prevalentemente commerciale ma anche in parte destinato eventualmente a laboratori artigianali / industriali e/o a spazi riservati ad attività del settore terziario , la prima porzione di strada pubblica che si immette sulla provinciale Sp41 e parte dei parcheggi pubblici;

-2° FASE:comprende il secondo comparto costituito da un numero massimo di tre lotti denominati a2)-1, a2)-2, a2)-3, con la strada pubblica antistante e i relativi parcheggi ;

-3° FASE: comprende il terzo comparto costituito da un numero massimo di due lotti edificabili denominati a3)-1 e a3)-2 con la restante parte di strada pubblica e parcheggi rimanenti.

Ad esclusione del fabbricato del primo lotto, da realizzare nella prima fase attuativa, i fabbricati previsti negli altri due comparti sono da definire nelle fasi successive di attuazione in quanto, le possibilità aggregative dei lotti al loro interno hanno più di una soluzione, così come si evince dagli elaborati grafici allegati.

ART. 4

CONVENZIONE

Il Comune autorizza il Piano di Lottizzazione subordinandolo alla stipula di una convenzione da trascriversi a cura dei proprietari che preveda:

- 1) la cessione gratuita entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione, precisate l'art. 4 della Legge 29 settembre 1964 n. 847 e al punto 4 l' art. 62 della Legge Regionale 65 /2014.
- 2) L'assunzione a carico dei proprietari del comparto degli oneri relativi alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria relative alla lottizzazione e realizzazione del tratto di strada di PRG per accedere al comparto;
- 3) I termini non superiori a dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo.
- 4) Garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi a carico dei lottizzanti derivanti dalla convenzione.

La convenzione è approvata contestualmente alla delibera consiliare di adozione del P.d.L. nei modi e forme di legge vigenti. Il rilascio dei Permessi a Costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di Urbanizzazione primaria come disciplinata dai contenuti della convenzione.

Delle presenti norme farà parte integrante la convenzione e le modalità approvate in essa contenute.

Il Piano di Lottizzazione individua tre comparti costituenti da un minimo di 3 ad un massimo di 5 unità fabbricabili con speciale modalità di costruzione e di adattamento.

I proprietari dei terreni devono regolare i loro reciproci rapporti in modo da rendere possibile l'attuazione del piano, ai sensi dell'art. 870 del Codice Civile e dell'art. 23 della legge 1150 del 1942. All'interno del P.d.L., in sede di rilascio del Permesso a Costruire, non costituisce variante al P.d.L., l'eventuale aggregazione e frazionamento dei lotti previsti come da Tavola

delle ipotesi aggregative allegata.

ART.5

LA DISCIPLINA DEL PIANO

Gli interventi edificatori si attuano secondo il disposto delle norme contenute nella LEGGE REGIONALE N° 65 del 2014 e dovranno contenere i requisiti relativi al rispetto di tutte le specifiche prescrizioni richieste dal Vigente Regolamento Edilizio e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 6

RILASCIO DEL PERMESSO A COSTRUIRE

Il rilascio del Permesso a Costruire per ogni singolo lotto o più lotti è soggetto alle seguenti condizioni:

- Stipula della convenzione di cui al precedente art. 4 con la quale i titolari del comparto si obbligano alla esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione ed alla cessione gratuita al Comune delle stesse e delle aree a destinazione pubblica
- Rilascio preventivo del Permesso a Costruire relativo alla realizzazione delle opere di Urbanizzazione che deve avvenire prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici produttivi serviti dalle opere stesse.

Art.7

DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso dei fabbricati sarà conforme a quanto riportato all'art 36) delle NTA del R.U del Comune di Terricciola che recita così : "le destinazioni d' uso ammesse sono: artigianale, industriale, commerciale e per la distribuzione, magazzini, attrezzature di servizio, compreso spazi per uffici, laboratori, mostre e quant' altro

connesso con le attività produttive e specificatamente previsto nelle singole sottozone ed UTOE”.

Sono esclusi gli insediamenti di attività insalubri, nocive ed inquinanti.

In particolare, per quanto riguarda l'edificio A1, si prevede che la maggior parte della sua volumetria sia destinata a spazi Commerciali con relative zone a magazzino e a deposito, per quanto, è ammesso che parte della volumetria possa essere destinata anche a laboratori artigianali e/o industriali.

In base a quanto previsto dalla normativa suddetta, una volumetria non superiore al 30% di quella destinata all'attività principale potrà essere destinata anche ad attività appartenenti al settore terziario ossia a uffici, banche, studi professionali, ecc. e ad attività di ristorazione .

Per ogni attività produttiva è ammesso inoltre la realizzazione di un solo alloggio destinato al personale di sorveglianza, integrato con il volume edificato, di superficie utile compresa tra 90 mq e 110 mq. La superficie di tale alloggio non potrà comunque superare in nessun caso il 20% della superficie coperta destinata all'attività produttiva.

Sempre nel rispetto della normativa vigente , anche per gli altri lotti, le destinazioni previste per gli eventuali fabbricati potranno spaziare tra quelle sopra descritte.

Art.8

DURATA DELLA VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO

La durata della validità del presente P.d.L. in analogia con quanto previsto per i Piani Attuativi. all'art. 16 della L. 1150/42 sue successive modificazioni ed integrazioni, e' stabilità in 10 anni a decorrere dalla pubblicazione della delibera di approvazione del Piano stesso, sul B.U.R.T. .

TITOLO II

MODALITA DI INTERVENTO – PARAMETRI URBANISTICI

Art. 9

SUDDIVISIONE IN STRALCI FUNZIONALI

Come indicato all'art. 3 l'attuazione del PDL avverrà per fasi funzionali vedi Tav 1.08 e pertanto dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione indispensabili e necessarie a permettere un corretto insediamento edilizio previsto in ogni singola fase .

L'attuazione di ogni singolo stralcio funzionale comporterà la realizzazione di una serie di infrastrutture quali la viabilità pubblica , il nuovo accesso dalla via provinciale, i parcheggi e il verde pubblico il tutto in maniera proporzionale alle dimensioni e al tipo di attività previsto in ogni singola fase attuativa. Saranno inoltre definite le aree di pertinenza alle singole unità produttive previste e le aree urbanizzate da cedere all'amministrazione comunale .

Art. 10

PARAMETRI URBANISTICI DI PIANO

DATI URBANISTICI COME DA ART 37 N.T.A.

-R.C. 60% di "S.f."

-U.t. 70% di " S.t."

-H max. = ml 10,00 salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla Legge 2.2.74 n. 64 e D.M. 24/01/1986;

- Distanza min. dalle strade : ml 10,00 dalla strada Pubblica

ml.5,00 dalle strade private di penetrazione interna.

- Distanza min. dai confini = ml 5,00 con possibilità di costruire sul confine in accordo tra i confinanti;

-Distanza min. dai limiti di zona = ml 5,00 con possibilità di costruire a distanza inferiore o sul limite di zona qualora il terreno sia dello stesso proprietario;

DATI DI PIANO ATTUATIVO:

SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	MQ. 25.064,60
SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)	MQ. 15.684,30
SEDE STRADALE.....	MQ. 4.035,70
SUPERFICIE A VERDE E A PARCHEGGI.....	MQ. 5.344,60
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA (SC max =60%Sf)=.....	MQ. 9.410,58
S.U.L. max = 70% St =.....	MQ 17.545,22
U.T. max = S.U.L./St =	70% max

VERIFICHE 1°IPOTESI AGGREGATIVA:

VEDI TAVOLA 1.04

Sag-I max=MQ. 7.344,17(46,83% Sf)

SC max di P.D.L. (60 % Sf)=MQ. 9.410,58

MQ 7.344,17 (46,83% Sf) < MQ 9.410,58 (60% Sf)

S.U.L.di progetto=MQ 14.279,06 (56,97% St)

S.U.L. max di P.D.L.= 70,00% St =..... MQ 17.545,22

MQ 14.279,06 (56,97% St) < MQ 17.545,22 (70%St)

ALTEZZA VIRTUALE (H Vir.)=..... 3,50 ml

VOLUME max= S.U.L. max x H Vir.= 17.545,22 x 3,50 =..... Mc 61.408,27

I.F. = VOLUME / SUP.FONDIARIA= 61.408,27/15.545,22=.....3,97 Mc/Mq

ART 36) COMMA 3) DELLE N.T.A. DEL R.U. DEL COMUNE DI TERRICCIOLA:

SUPERFICIE STANDARD PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO =20% (ST-S. Strada)

$$\underline{20\% (25.064,60 - 4.035,70) = MQ 4.205,78}$$

SUPERFICIE A PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO DI P.D.L.=MQ 5.344,60

$$\underline{MQ 5.344,60 > MQ 4.205,78}$$

VERIFICA ART. 5 COMMA 2) D.M. N. 1444 DEL 2 APRILE 1968

-SUPERFICIE STANDARD (Sd) PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO = 80 Mq DI SPAZIO
OGNI 100 Mq DI SUL AD ATTIVITA' COMMERCIALE ESCLUSE SEDI VIARIE;

-SUPERFICIE MIN. A PARCHEGGIO PUBBLICO = ALMENO 40 Mq OGNI 80 Mq DI
SUPERFICIE STANDARD

-S.U.L. MAX ad attività commerciale per superf. di vendita calcolata su P.D.L.= Mq 6.100,00

Mq 6.100,00 x 80%=Mq 4.880,00 da DESTINARE A STANDARD

Mq 4.880,00 x 50%=Mq 2.440,00 A PARCHEGGIO PUBBLICO

SUPERFICIE STANDARD DI P.D.L.=..... Mq 5.344,60

$$\underline{Mq 5.344,60 > Mq 4.880,00}$$

SUPERFICIE STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO DI P.D.L.=Mq 3.740,74

$$\underline{Mq 3.740,74 > Mq 2.440,00}$$

DATI DI PROGETTO E VERIFICA STANDARD URBANISTICI PER FASE ATTUATIVE

PRIMA FASE ATTUATIVA:

SUPERFICIE TERRITORIALE Mq 8.466,30
SUPERFICIE LOTTO a1)..... Mq 5.045,40
SEDE STRADALE Mq 1.362,65
PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO 1°FASE ATTUATIVA :.....Mq 2.058,25
SUL MAX CONSENTITA =.....Mq 4.000,00
SUL MAX A COMMERCIALE =Mq 2.500,00
IN LUOGO DI OGNI Mq DI SUL DESTINATO A COMMERCIALE POTRA' ESSERE
REALIZZATO 1,6 Mq DI SUL A CARATTERE INDUSTRIALE O AD ESSO ASSIMILABILE.

VERIFICA Legge N. 22 DEL 24 MARZO 1989:

PARCHEGGI STANZIALI (Mq = Mc/10):

VOLUME EDIFICIO =..... Mc 6.172,00

Mq DI PARCHEGGIO = 6.172,00 :10 =Mq 617,20

Mq DI PARCHEGGI STANZIALI DI P.D.L.=Mq 936,60

Mq 936,60 > Mq 617,20

VERIFICA L.R. N. 11/2009 ART 29 comma N. 1: PARCHEGGI DI RELAZIONE:

SUPERFICIE DI VENDITA PIANO TERRA = Mq 776,00

SUPERFICIE min di parcheggi = Mq 776,00 X 1,5 =1.164,00 Mq Min.

PARCHEGGI DI RELAZIONE DI P.D.L.= Mq 1.489,62

Mq 1.489,62 >1.164,00

VERIFICA ART 36) COMMA 3) DELLE N.T.A. DEL R.U. DEL COMUNE DI TERRICCIOLA:

SUPERFICIE STANDARD: PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO:

20% (S.t-S.strada) = 20% (8.466,30 - 1.362,65) = Mq.1.420,73

Mq 2.058,25 > Mq 1.420,73

SUPERF. COPERTA Max = (Mq. 8.466,30 X 60%) =Mq 3.027,24

Sag-I max = Mq 2.690,00

Mq 2.690,00 < Mq 3.027,24

VERIFICA ART. 5 COMMA 2) D.M. N. 1444 DEL 2 APRILE 1968

-SUPERFICIE STANDARD (Sd) PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO = 80 Mq DI SPAZIO
OGNI 100 Mq DI SUL AD ATTIVITA' COMMERCIALE ESCLUSE SEDI VIARIE;

-SUPERFICIE MIN. A PARCHEGGIO PUBBLICO = ALMENO 40 Mq OGNI 80 Mq DI
SUPERFICIE STANDARD

-S.U.L. MAX ad attività commerciale per superf. di vendita calcolata su P.D.L.= Mq 2.500,00

Mq 2.500,00 x 80%=Mq 2.000,00 da DESTINARE A STANDARD

Mq 2.000,00 x 50%=Mq 1.000,00 A PARCHEGGIO PUBBLICO

SUPERFICIE STANDARD DI P.D.L.= Mq 2.058,25

Mq 2.058,25 > Mq 2.000,00

SUPERFICIE STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO DI P.D.L.=Mq 1.310,03

Mq 1.310,03 > Mq 1.000,00

2° FASE ATTUATIVA

SUPERFICIE TERRITORIALE...(S.t a2).....	Mq 9.425,64
SUPERFICIE Lotto a2)	Mq 6.617,40
SEDE STRADALE.....	Mq 1.085,09
SUPERFICIE STANDARD (Sd a2) DI P.D.L.....	Mq 1.723,15
SUPERF. COPERTA Max = Mq 6.617,40x 60% =.....	Mq 3.970,44
Sag-l max =.....	Mq 3.674,72

$$\underline{Mq 3.674,72 < Mq 3.970,44}$$

SUL MAX CONSENTITA =.....	Mq 8.360,72
SUL MAX A COMMERCIALE =	Mq 2.000,00

IN LUOGO DI OGNI Mq DI SUL DESTINATO A COMMERCIALE POTRA' ESSERE
REALIZZATO 4,18 Mq DI SUL A CARATTERE INDUSTRIALE O AD ESSO ASSIMILABILE

VERIFICA ART 36) COMMA 3) DELLE N.T.A. DEL R.U. DEL COMUNE DI TERRICCIOLA:

SUPERFICIE STANDARD: (Sd a2) =.....	20% (S.t a2 - S.strada)
20%(S.t a2 - S.strada) = 20% (9.425,64 - 1.085,09) =.....	Mq. 1.668,11

$$\underline{Mq 1.723,15 > Mq 1.668,11}$$

VERIFICA Legge N. 22 DEL 24 MARZO 1989:

PARCHEGGI STANZIALI (Mq = Mc di progetto /10)

VERIFICA ART. 5 COMMA 2) D.M. N. 1444 DEL 2 APRILE 1968

-SUPERFICIE STANDARD (Sd) PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO=80 Mq DI SPAZIO
OGNI 100 Mq DI SUL AD ATTIVITA' COMMERCIALE ESCLUSE SEDI VIARIE

-SUPERFICIE MIN. A PARCHEGGIO PUBBLICO = ALMENO 40 Mq OGNI 80 Mq DI
SUPERFICIE STANDARD

-S.U.L. MAX ad attività commerciale per superf. di vendita calcolata su P.D.L.= Mq 2.000,00

Mq 2.000,00 x 80%=Mq 1.600,00 da DESTINARE A STANDARD

Mq 1.600,00,00 x 50%=Mq 800,00 da DESTINARE A PARCHEGGIO PUBBLICO

SUPERFICIE PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO DI P.D.L.= Mq 1.723,15

$$\underline{Mq 1.723,15 > Mq 1.600,00}$$

SUPERFICIE STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO DI P.D.L. = Mq 1.003,37

$$\underline{Mq 1.003,37 > Mq 800,00}$$

3° FASE ATTUATIVA:

SUFERFICIE TERRITORIALE...(S.t a3)..... Mq 7.172,66

SUPERIFICIE Lotto a3)Mq 4.021,50

SEDE STRADALE..... Mq 1.587,96

SUPERFICIE STANDARD (Sd a3) DI P.D.L.....Mq 1.563,20

SUL MAX CONSENTITA =.....Mq 5.184,50

SUL MAX A COMMERCIALE =Mq 1.600,00

IN LUOGO DI OGNI Mq DI SUL DESTINATO A COMMERCIALE POTRA' ESSERE
REALIZZATO 3,24 Mq DI SUL A CARATTERE INDUSTRIALE O AD ESSO ASSIMILABILE

VERIFICA ART 36) COMMA 3) DELLE N.T.A. DEL R.U. DEL COMUNE DI TERRICCIOLA:

SUPERFICIE STANDARD: (Sd a3) =.....20% (S.t a2 - S.strada)

20%(S.t a3 - S.strada) = 20% (7.172,66 - 1.587,96) =.....Mq 1.116,94

Mq 1.563,20 > Mq 1.116,94

SUPERF. COPERTA Max = Mq 4.021,50 x 60% =..... Mq 2.412,90

Sag-I max =..... Mq 2.010,00

Mq 2.010,00 < Mq 2.412,90

VERIFICA Legge N. 22 DEL 24 MARZO 1989:

PARCHEGGI STANZIALI (Mq = Mc di progetto /10)

VERIFICA ART. 5 COMMA 2) D.M. N. 1444 DEL 2 APRILE 1968

-SUPERFICIE STANDARD (Sd) PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO=80 Mq DI SPAZIO
OGNI 100 Mq DI SUL AD ATTIVITA' COMMERCIALE ESCLUSE SEDI VIARIE

-SUPERFICIE MIN. A PARCHEGGIO PUBBLICO = ALMENO 40 Mq OGNI 80 Mq DI
SUPERFICIE STANDARD

-S.U.L. MAX ad attività commerciale per superf. di vendita calcolata su P.D.L.= Mq 1.600,00

Mq 1.600,00 x 80%=Mq 1.280,00 da DESTINARE A STANDARD

Mq 1.280,00,00 x 50%=Mq 640,00 da DESTINARE A PARCHEGGIO PUBBLICO

SUPERFICIE PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO DI P.D.L.= Mq 1.563,20

Mq 1.563,20 > Mq 1.280,00

SUPERFICIE STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO DI P.D.L. = Mq 1.053,95

Mq 1.053,95 > Mq 640

Art. 11

CRITERI DIMENSIONALI LOTTI

Con lo schema di seguito riportato viene assegnato ad ogni singolo fabbricato, un dimensionamento di riferimento sia a livello di superficie coperta che a livello di S.U.L , il quale potrà variare, al momento della progettazione esecutiva, in aumento o in diminuzione rispetto alla tabella sotto riportata. L'insieme dei fabbricati dovrà comunque rientrare all'interno dei dati urbanistici di piano attuativo, mentre le relative variazioni planimetriche dovranno rispettare lo schema di impianto proposto e comunque variare la dimensione all'interno degli ingombri massimi riportati nella tavola n. 1.04 allegata a queste N.T.A.

Con lo schema di seguito riportato viene assegnato ad ogni singolo lotto il valore massimo edificabile consentito, in termini di superficie coperta e di superficie utile lorda " SUL".

Le sagome dei fabbricati di progetto sono solo indicative, in quanto al momento della progettazione esecutiva, potranno variare la loro conformazione, ma sempre nel rispetto dei valori massimi assegnati ai lotti ,come indicato nella tabella sotto riportata. L'insieme dei valori dimensionali di progetto dovrà comunque rientrare all'interno dei dati urbanistici generali del piano attuativo, mentre le relative variazioni planimetriche potranno variare ma solo all'interno degli ingombri massimi riportati nella tavola n. 1.04 allegata a queste N.T.A.

Dimensionamento di riferimento per i singoli lotti

	Sup. coperta MAX		SUL MAX	
Fabbricato a1)	mq.	3.027,24	mq.	4.000,00
Fabbricato a 2)-1	mq.	1.123,08	mq.	1.605,58
Fabbricato a 2)-2	mq.	1.073,40	mq.	2.640,00
Fabbricato a 2)-3	mq.	1.773,96	mq.	4.115,14
Fabbricato a 3)-1	mq.	1.368,24	mq.	3.037,76
Fabbricato a 3)-2	mq.	1.044,66	mq.	2.146,74
TOTALE	mq.	9.910,58	mq.	17.545,22

Art. 12

VOLUMI TECNICI

I volumi tecnici relativi a cabine elettriche e gruppi di continuità potranno essere realizzati, in deroga dalle distanze dalle strade, a confine con la strada pubblica di accesso ai lotti.

Art 13

PRESCRIZIONI URBANISTICHE GENERALI

Ai fini della esecuzione di qualsiasi intervento edilizio e urbanistico, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni generali conformi a quanto previsto dal DPGR 64R del 11 novembre 2013.

Per Superficie Utile lorda (Sul)

1. Si definisce “superficie utile lorda” (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi come riportati al comma 2 dell’Art. 10 del DPGR 64R /2013 ad esclusione delle superfici riportate ai commi 3-4 della suddetta Legge.

In particolare tra le superfici da escludere dal calcolo della SUL rientra anche la superficie delle Tettoie che non devono superare il 10% della superficie fondiaria (Sf) così come indicato al punto 2) dell’Art 36 NTA del Regolamento Urbanistico.

- Sc- Superficie Coperta

1. Si definisce “superficie coperta” (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell’ingombro planimetrico massimo dell’edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell’edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.

2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le

tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.

3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutte le superfici indicate al punto 3)-4)-5) dell'Art. 15 del DPGR 64R /2013.

In particolare per la realizzazione di nuove tettoie le cui superficie non superi il 10% della

superficie fondiaria (Sf), le superficie sono da considerarsi aggiuntive a quelle massime consentite dai dati urbanistici del Lotto così come indicato al punto 2) dell'Art 36 NTA del Regolamento Urbanistico.

- H. MAX. – ALTEZZA MASSIMA

Per la definizione di altezza massima (H. MAX) si fa riferimento all' ART 18 del D.p.g.r. 64R.

Il calcolo e il criterio della misura massima dell'altezza degli edifici con copertura piana è definito dalla linea verticale compresa tra la quota di riferimento (marciapiede) e l'estradosso della copertura. Per le coperture piane ma realizzate in elementi prefabbricati, copponi curvi o travature precomprese l'altezza è rappresentata dalla linea verticale compresa tra la quota di riferimento (marciapiede) e la quota d'imposta costituita dalla trave principale di copertura. Per quanto riguarda gli edifici con copertura inclinata o di altro tipo si rimanda all'Art 18 di cui sopra .

- Df. – Distanza Minima fra i Fabbricati e' la lunghezza del segmento minimo congiungente la parte di sagoma più sporgente del fabbricato, (esclusi pensiline, coperture, terrazzi, scale, aggetti ornamentali, con sbalzo non superiore a ml. 1,60) e l'edificio prospiciente.

Per i nuovi edifici e ampliamenti è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate. L'obbligo del

rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte; non opera invece quando le costruzioni, pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante; in questo caso la distanza minima tra gli spigoli non dovrà essere inferiore a mt. 3.00 misurata con il metodo del raggio.

Il rispetto delle distanze di m.10 tra pareti finestrate e fabbricati antistanti non si applica nei seguenti casi:

- a) alle strutture di arredo urbano (ad esempio gazzebi, pensiline, cabine, pergolati, specchi d'acqua ornamentali e tendoni); ai manufatti completamente interrati;
- b) alle pensiline in genere a servizio di strutture di arredo stradale;

- Di- Distanza dai Confini :

a) **di proprietà** è la misura del segmento minimo congiungente la parte di sagoma più sporgente del fabbricato ed il confine di proprietà, ad esclusione di pensiline, coperture, terrazzi, scale, aggetti ornamentali, con sbalzi non superiore a ml. 1,60 e volumi tecnici e pertinenze come già precedentemente definiti al punto precedente.

Tale distanza minima è di ml. 5 ed è derogabile con accordo tra confinanti, scritto e registrato alla conservatoria dei registri immobiliari.

b) **di zona**, il corpo di fabbrica può essere costruito sul confine di zona e potrà essere superato esclusivamente da pensiline, coperture, terrazzi, scale, aggetti ornamentali, con sbalzi non superiore a ml. 1,60 e volumi tecnici.

c) **dalle aree pubbliche**, previste dal P.d.L., parcheggi, verde pubblico, , ecc., valgono le distanze previste dai confini di proprietà.

- Ds- Distanza dalle Strade: è la misura del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti inferiori a ml 1,60) ed il confine stradale così come definito all'art.3 punto 10 del Decreto Legislativo 285/92 e successive

modifiche ed integrazioni. Le presenti norme stabiliscono la misura minima di ml. 5,00 la distanza dalle costruzioni alle strade private e ml 10,00 dal fabbricato alla strada pubblica vedi elaborati grafici di Piano.

TITOLO III

CARATTERISTICHE EDILIZIE E TECNOLOGICHE DEGLI EDIFICI.

Art.14

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

Premesso che tutte le strutture dovranno essere conformi alle vigente normativa antisismiche si elencano le principali caratteristiche che questo tipo di edificio a carattere produttivo potrà avere :

- Fondazioni a plinto con platea in c.a. opportunamente armata con doppia rete elettrosaldata;
- Struttura del tipo a telaio e copertura a sched o in lastre in elementi prefabbricati in C.A.P
- Partizioni esterne saranno sempre in prefabbricato in C.A.P. con rivestimento a ghiaietto o in cemento a vista pitturato. In alternativa si potranno utilizzare muratura ordinaria intonacata o a mattoni e blocchi f.v. sono inoltre ammessi rivestimenti con pannellature metalliche a vista.
- Le coperture preferibilmente saranno di tipo piano con calpestio praticabile o con copponi e lastre in cap . Le strutture saranno convenientemente coibentate e adattabili per ricevere gli impianti fotovoltaici richiesti per legge. Il piano di calpestio potrà essere rivestito con uno strato di ghiaia.

ART. 15

IMPIANTISTICA

Linea Idrica

L'impianto idrico a servizio degli edifici sarà collegato alla linea principale posta sulla nuova via pubblica di progetto mediante tubazione in polietilene di adeguata sezione.

Sistema fognario

Gli scarichi saranno realizzati con tubazioni in polietilene a tre strati del tipo silenziato , nel rispetto delle norme di legge D.P.C.M. 05.12.97.

Il sistema fognario così come è indicato nelle tavole di progetto si articola in due distinte fognature rispettivamente per lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere.

Lo smaltimento delle acque nere avverrà mediante l'utilizzo di 6 Fosse Imhoff corredate da pozzetti degrassatori, pozzetti sifonati e quant'altro, da installare nelle vicinanze dei sei edifici artigianali/commerciali .

Dalle rispettive Imhoff, i liquami, debitamente pretrattati, saranno convogliati mediante tubazioni in P.V.C. di mm.125-160 nel tratto di fognatura esistente passante per via Salaiola

Per le acque bianche è prevista un sistema di tubazioni in P.V.C. di 125-160 mm, pozzetti tipo Pisa e pozzetti di raccordo, ai quali si allacciano anche le griglie per la raccolta delle acque superficiali. Le acque meteoriche saranno recuperate e raccolte nelle cisterne di progetto , mentre quelle in esubero verranno direttamente convogliate nelle fosse campestri.

Il sistema di smaltimento reflui adottato non interferisce in alcun modo né con la circolazione idrica superficiale né con quella sotterranea.

Impianto di Riscaldamento

Per questo tipo di impianto vista la specificità di ogni tipologia di intervento si potranno avere più soluzioni anche diversificate tra loro. La progettazione di dettaglio dovrà comunque impiegare le soluzioni più avanzate e tecnologicamente più attuali come l'impiego delle piastre radianti a pavimento con caldaia a basso consumo del tipo a condensazione alimentata a gas metano, oppure impianti geotermici di profondità o di superficie. Dovranno comunque essere installate batterie di pannelli solari e di impianti fotovoltaici .

Si prescrive che siano rispettate le indicazioni normative per quanto riguarda la sostenibilità ambientale, in particolare ai fini del risparmio energetico si rende obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili così

come stabilito dalla L.R. n. 17/2008.

Impianto Elettrico Esterno

All'esterno l'illuminazione degli edifici (soprattutto nelle zone d'accesso), sarà garantita da lampade Cut Off ad alta efficienza luminosa del tipo al sodio ad alta pressione ossia completamente schermati verso l'alto.

Nei percorsi privati è previsto l'utilizzo di lampade elettroniche a basso consumo quali segnapasso e/o altri dispositivi totalmente schermati verso l'alto.

Lungo la strada carrabile saranno collocati, a debita distanza l'uno dall'altro, lampioni con lampade ad alta efficienza, come quelle sopra descritte ,per garantire un illuminazione rivolta verso il basso e quindi esclusivamente della sede stradale.

TITOLO IV

L'AMBIENTE URBANO

Art. 16

CARATTERI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI

I caratteri architettonici degli edifici previsti nel piano attuativo potranno avere anche diversa connotazione in quanto saranno proprio le specifiche destinazioni che definiranno più precisamente la tipologia di ogni singolo progetto. Proprio per questa molteplicità di possibili destinazioni dei futuri edifici è necessario attenersi ad alcune indicazioni anche di carattere prescrittivo che di seguito riportiamo.

Come già indicato al precedente Art.7, il piano attuativo già fin d'ora individua due zone ben distinte , la prima sul fronte strada (lotto a1 con utilizzazione in prevalenza commerciale) la seconda nella parte retrostante (lotti a2 – a3 a vocazione artigianale e servizi).

Questa distinzione ha orientato l'articolazione volumetrica in maniera diversa , infatti sono previsti nel lotto a1 volumi articolati prevalentemente su un livello con la possibilità di elevare al massimo fino al secondo, mentre per la zona dei lotti a2-a3 si è prevista la possibilità di elevare l'edificio anche parzialmente con tipologia a gradoni fino al terzo livello fino al raggiungimento dell'altezza max di ml.10,00.

I corpi di fabbrica sono di tipo lineare è comunque possibile creare degli arretramenti realizzando corti aperte ma mantenendo almeno per una parte del fabbricato l'allineamento obbligatorio del fronte principale.

Al fine di realizzare una maggiore articolazione volumetrica i fabbricati potranno essere dotati di porticati al piano terra e di logge anche profonde poste sugli altri piani.

Le aperture saranno previste al piano terra del lotto a1 con delle vetrine a tutta altezza mentre per gli altri lotti sarà possibile l'utilizzo di aperture continue di tipo a nastro o anche a tutta altezza . I portoni dovranno essere di forma e finitura simile per tutti gli edifici di tipo a libro / scorrevoli , basculanti.

Per quanto riguarda la cartellonistica pubblicitaria le attività potranno essere segnalate con insegne montate su appositi tralicci verticali da prevedersi uno per ogni area di intervento e inseriti negli spazi aperti dei lotti e nelle aree a parcheggio.

Le insegne delle attività al primo piano e dei negozi potranno essere sistemate, nelle parti sottostanti i portici e le logge .

Non sono ammesse insegne posizionate sui fronti degli edifici.

Gli impianti di condizionamento, le antenne, le parabole, le caldaie, ecc. dovranno essere previste, al momento della progettazione dei volumi e delle pertinenze, in modo da integrarsi con l'organismo edilizio e con gli spazi aperti senza costituire elemento di degrado.

Art. 17

VIABILITA' PERTINENZE E SISTEMAZIONI ESTERNE

-La viabilità di progetto consiste nella realizzazione di una nuova strada pubblica di penetrazione interna alla lottizzazione collegata alla via provinciale Salaiola , gli spazi di manovra ai parcheggi pubblici e la viabilità privata di servizio ai vari lotti e alle aree di sosta .

La dimensione della strada principale di penetrazione sarà di ml.7.50 la carreggiata, ml.1,50 il marciapiede , le strada per la manovra dei parcheggi pubblici a senso unico ml. 5.00.

- Le pavimentazioni esterne sono previste di diverse tipologie:

-il manto stradale sia del tratto pubblico di strada carrabile sia delle strade interne dell'insediamento a1) dovranno essere realizzate in asfalto .

-La pavimentazione dei vialetti pedonali e dei marciapiedi sarà realizzata in autobloccanti così come in parte gli stalli dei parcheggi privati,

- Le aree di pertinenza diretta dei fabbricati come i resedi potranno risultare anche semplicemente inghiaiate .

Le restanti aree scoperte saranno sistemate a prato e corredate da piante autoctone e siepi sempre verdi.

Le sistemazioni esterne dei lotti su cui verranno edificati gli edifici dovranno uniformarsi alle quote della nuova strada di servizio al comparto.

All'interno del lotto in ottemperanza di quanto prevede l'art. 16 del D.P.G.R. Toscana del 9 febbraio 2007, n. 2/R si dovrà garantire una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria del lotto.

-Le recinzioni dei singoli lotti dovranno essere di tipo simile onde conseguire l'obiettivo della unitarietà ed omogeneità costruttiva. L'altezza non potrà eccedere i ml 2,00 e sul fronte strada dovranno essere realizzate con muretto non eccedente i mt 0,70 e sovrastante profilati metallici per un'altezza complessiva non superiore a ml 2,00; nei fronti interni a delimitazione delle proprietà private potranno essere realizzate anche con diritti in profilato metallico e rete metallica a maglia sciolta, zincata o plastificata ancorata su muretto di base in calcestruzzo armato faccia vista o muratura di qualsiasi genere, o siepe. La proprietà pubblica sarà delimitata con semplici cordonature in cav.

I progetti relativi al nuovo insediamento artigianale o industriale dovranno prevedere anche gli elaborati della recinzione e le sistemazioni del lotto.

Art. 18

ALBERATURE E VERDE DI ARREDO DEI LOTTI E DELLE AREE PUBBLICHE

All'interno del lotto privato e nella realizzazione del verde pubblico dovranno essere piantumate specie arboree autoctone di alto o medio fusto come indicato dall'art.26 delle NTA del R.U. e nel rispetto della Delibera G.R. 230/1994

Per gli altri spazi liberi in fregio alla viabilità pubblica le aree saranno sistemate a prato con una bordatura in siepi sempre-verdi.

Le piante consigliate sono:

- prato misto costituito da festuca arudinacea, olium perenne, festuca ovina;
- siepi in Alloro, oleandro, rose, pittosporum, photinia, Nandina, laurus
- piante ornamentali, piante aromatiche (lavanda, rosmarino, salvia), ed arbusti Forsythia, Prunus Triloba,
- alberature in cupressus sempervirens, Tilia, liquidambar styraciflua, quercus Rubra, quercus Robur fastigiata, melograno, olivi, prunus, acero campestre.

ART. 19

TUBAZIONI, CONDUTTURE E CANALIZZAZIONI.

Le reti di condutture e tubazione di qualsiasi tipo per i trasporti di acqua, gas, elettricità, nonché cavi telefonici, etc. dovranno comunque essere interrate; gli allacciamenti con i fabbricati degli enti debbono essere effettuati in modo da risultare nascosti alla vista.

Le colonne montanti per l'adduzione di gas metano, poiché per motivi di sicurezza dovranno necessariamente essere situate all'esterno dei fabbricati, saranno poste in modo tale da non deturpare con la loro presenza gli edifici, scegliendo preferibilmente i prospetti secondari degli edifici e comunque le parti meno evidenti e più nascoste dello stesso.

L'illuminazione pubblica dovrà essere garantita mediante l'utilizzo di lampioni stradali a basso consumo, schermati verso l'alto collegati e comunque alla rete dell'illuminazione pubblica

Peccioli, Marzo 2017

IL TECNICO

(Dott. Arch. A. Guiggi)