

Comune di Castelfranco di Sotto
(Pisa)

Piano di Lottizzazione
Espanzione del

"MACROLOTTO INDUSTRIALE"

ISOLATO n. 61

Stralcio funzionale

Normativa tecnica di attuazione

VARIANTE 1

Settembre 2015

ART.1 CONTENUTO DEL PROGETTO E NORMATIVA DI ATTUAZIONE

Il progetto di variante 1 al Piano di Lottizzazione dell'isolato n. 61 1° Stralcio
si compone dei seguenti elaborati :

- Tav.1 Stato attuale approvato scala 1:1.000 -
- Tav.2 Planimetria di progetto Tabella urbanistica e dei lotti scala 1:2.000
Planimetrie estratto del R.U. (estratto della Tav 2 e della tav 4 del R.U.)
- Tav.3 Stato sovrapposto Scala 1/2000
- Tav. 4 Sovrapposizione catastale Elenco proprieta' interessate
- Relazione tecnica
- Norme tecniche di attuazione
- Considerazioni integrative sulla pericolosita' idraulica in riferimento alla Variante 1 al P.d.L. Iso 61 Castelfranco di Sotto .
- Dichiarazioni assenza vincoli e rispondenza alle indagini geologiche
- Relazione sul regolamento Bio Eco Sostenibile
- Relazione sulla rilevazione dell'induzione magnetica ai sensi del DPCM 08/07/2003 e del RES del Comune di Castelfranco
- Pareri degli enti e tavole di progetto (FOGNATURE, ILLUMINAZIONE PUBBLICA, RETE DI DISTRIBUZIONE E CABINA ELETTRICA MT/BT, DISTRIBUZIONE GAS METANO, RETE DI TELECOMUNICAZIONE, ACQUEDOTTO CIVILE, ACQUEDOTTO INDUSTRIALE

Pareri e permessi gia' acquisiti :

- Autorita' di bacino, parere del 20/10/2010 prot.4854
- Autorita' di bacino parere del 08/11/2013 prot 4150 (allegato in copia)
- Permesso di costruire cabina Enel n. 237 P.E. 78/2014 del 07/08/2014
- Permesso di costruire per Vasche di compenso maggiori Volumi n. 239 P.E. 55/2014 del 15/09/2014

ART. 2 - ZONIZZAZIONE

Il Progetto prevede l'organizzazione viaria e la suddivisione del territorio secondo le zone individuate nel R.U. vigente :

1. *UTOE P3B Zona D4 aree di espansione produttiva*
2. *Superficie fondiaria comparto di perequazione urbanistica.*
3. *Verde Pubblico*
4. *Sedi viarie principali, percorsi e piazzali di manovra viabilità interna.*
5. *Aree a parcheggio*

Si precisa che fa parte dello stralcio anche la part. n. 824 11 del foglio di mappa 38 (ex part.lla 11) per una superficie di 3365 mq

Data la posizione della particella, limitrofa alla stralcio ma difficilmente relazionabile con l'impianto urbanistico di zonizzazione, abbiamo considerato che nello stralcio la sua destinazione sia verde pubblico destinato alla realizzazione di vasca di compenso per i maggiori volumi in ottemperanza a quanto previsto nei pareri dell'Aut. Di Bacino sopracitati.

Nel futuro completamento dell'isolato 61 la superficie, nonche il volume della vasca suddetta potra' essere ' trasferita come verde pubblico dove previsto nel completamento del progetto di P.d.L.

ART. 3 - Caratteristiche dei fabbricati.Volumi Tecnici.

Nei vari interventi dovranno essere previste le realizzazioni di tipi edilizi con caratteristiche omogenee, sia per impianto urbanistico sia per tipologie architettoniche, sia per uso dei materiali da costruzione, al fine di rendere apprezzabile in senso positivo il risultato d'insieme.

I fabbricati potranno all'occorrenza essere provvisti di una gronda aggettante per non oltre ml 6,00 dal muro perimetrale, che non verrà conteggiata ai fini del calcolo dell'indice di sfruttamento fondiario.

Detta gronda dovrà comunque avere la distanza minima di ml 3,00 dal confine.

Rimangono esclusi dalle verifiche dei dati urbanistici :

1) le CABINE ELETTRICHE da cedere all' Ente preposto alla gestione, per le quali che si precisa che :

- è consentita la possibilità di variare la localizzazione ed il numero delle cabine elettriche su richiesta dell'ENEL all'interno degli spazi pubblici del P.d.L. in deroga agli standards urbanistici compreso le distanze da strade, confini e fabbricati in quanto volumi tecnici e previa richiesta di Permesso a Costruire.

CABINE ELETTRICHE PRIVATE ALL'INTERNO DEI LOTTI:

- è data facoltà di costruire sui muri di cinta attestanti le strade, cabine private per la fornitura di energia elettrica in media tensione in deroga agli standards urbanistici compreso le distanze da strade, confini e fabbricati in quanto volumi tecnici.

2) Possono essere realizzati in deroga agli standards urbanistici, fino ad una superficie utile coperta pari al 7% della superficie copribile del lotto, con un massimo di mq 150 utili escluso i muri, ed inoltre in deroga alle distanze da strade, confini e fabbricati, tutti i VOLUMI TECNICI ivi compreso gli impianti di cogenerazione, centrali termiche, cabine elettriche, scale antincendio, ascensori, montacarichi e tutti gli impianti per il trattamento delle acque reflue. Possono essere realizzati in deroga agli standards urbanistici rientrando, in quanto sopra previsto, rispettando le distanze da strade, fabbricati e confini, i depositi di sostanze infiammabili.

I depositi di sostanze infiammabili saranno adeguatamente separati dalle restanti parti edificate e in particolare dalle cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

Tutti gli elementi aventi rilevanza per la prevenzione incendi (locali di deposito sostanze infiammabili, centrali termiche, scale antincendio, uscite di sicurezza, montacarichi, ascensori, ecc.) devono essere individuati nel progetto allegato alla richiesta di Concessione Edilizia, dovranno avere il parere favorevole e dovranno essere presentate le necessarie documentazioni agli Organi competenti (U.S.L., ENEL, Vigili del Fuoco, ecc.) prima del rilascio del certificato di agibilità.

I piazzali devono essere dotati di pavimentazioni adeguate all'utilizzo (carico e scarico, movimentazioni varie, stoccaggio temporaneo, ecc.). Per le pavimentazioni nelle zone permeabili, ove e' di norma richiesto l'impiego di materiali autodrenanti, è fatto divieto di realizzare superfici totalmente impermeabilizzate ed asfaltate; è suggerito l'impiego di pavimentazioni con masselli autobloccanti o simili, aventi sottofondo permeabile, o aree a verde.

Le coperture di tutti gli edifici industriali dovranno essere realizzate obbligatoriamente con strutture piane, indipendentemente dalle tecniche e dai materiali impiegati, oppure strutture di diversa forma con soluzioni tali da configurarsi esternamente come strutture piane.

Le recinzioni dei diversi Lotti potranno avere una altezza massima di ml 2.00 lungo i confini con altri lotti e di 1,00 ml sui fronti stradali, fatta eccezione per le porzioni di muro realizzate per l'alloggio contatori o a sostegno dei cancelli pedonali e carrabili, in questo caso potranno avere un'altezza di ml 2.00.

Parametri urbanistici di P.d.l.

I parametri urbanistici per l'edificazione all'interno dei lotti sono quelli delle tavole grafiche del presente progetto di Piano di Lottizzazione così come riepilogati nella tabella della tavola n° 2.

LOTTO	1	2	3	SC		SC da perq. C	SLC		SLC da perq. G	SC TOT A+B+C	SLC TOT E+F+G
	SF mq	SF DI PERQ. mq	TOT 1+2 mq	SC DI 1 45% A	SC DI 2 45% B		SLC DI 1 90% E	SLC DI 2 90% F			
	LOTTI TOT										
1	1697	560	2257	763,65	252,00	98,15	1527,30	504,00	196,31	1113,80	2227,61
2	1514	500	2014	681,30	225,00	87,64	1362,60	450,00	175,27	993,94	1987,87
3	1474	486	1960	663,30	218,70	85,18	1326,60	437,40	170,37	967,18	1934,37
4	2729	285	3014	1228,05	128,25	49,95	2456,10	256,50	99,91	1406,25	2812,51
5	3330	1157	4487	1498,50	520,65	202,79	2997,00	1041,30	405,58	2221,94	4443,88
7	6049	2124	8173	2722,05	955,80	372,28	5444,10	1911,60	744,56	4050,13	8100,26
TOT.	16793	5112				896,00			1792	10753,25	21506,50
6	3091	0	3091	1390,95	0,00	0,00	2781,90	0	0	1390,95	2781,9
9	5006	0	5006	2252,70	0,00	0,00	4505,40	0	0	2252,70	4505,4
8	2833	0	2833	1274,85	0,00	0,00	2549,70	0	0	1274,85	2549,7
10	1979	0	1979	890,55	0,00	0,00	1781,10	0	0	890,55	1781,1
TOT. C	29702	5112	34814	13365,90	2300,40	896,00	26731,80	4600,80	1792	16562,30	33124,60

H max 15,00 metri

Per il calcolo degli indici e parametri edilizi come, S.L.C. (superficie lorda di calpestio), R.C.(Rapporto di Copertura), S.C(Superficie coperta) S.L.C.max., (Superficie lorda di calpestio massima, S.U. (Superficie utile)si rimanda a quanto stabilito nelle Norme tecniche di attuazione del R.U. vigenti alla data di presentazione del piano di lottizzazione

Distanze Minime	
Distanze dai confini	5 ml.
Distanze dai fabbricati	10 ml.
Distanze dalle strade	7.50 ml.
Distanze dal verde pubblico	5 ml.
Altezze Massime	
Altezza fabbricato	15 ml

In ogni unità immobiliare della zone D4, può essere previsto l'appartamento per il custode.

ART. 4 - AREE DI PARCHEGGIO PUBBLICO

Le aree di parcheggio sono quelle riportate nelle tavv. di progetto.

In queste aree è prevista la costruzione di cabine elettriche e di altri impianti tecnologici (impianti di cogenerazione ecc.) previo parere della Giunta Com.le

ART. 5 -AREE A VERDE PUBBLICO

Le aree a verde pubblico sono quelle riportate nelle tavv. di progetto allegata

La realizzazione avviene in conformità dei seguenti criteri:

- potrà essere autorizzata l'installazione di impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico (cabine ENEL, impianti di sollevamento idrico e fognario, cabine di monitoraggio, pozzi artesiani ed eventuali vasche di accumulo, ecc.), purché opportunamente schermati con essenze vegetali;*
- è proibita qualunque opera di impermeabilizzazione del terreno; nuovi piazzali e/o percorsi saranno realizzati con superfici che garantiscono anche se solo parzialmente la percolazione delle acque piovane (autodrenanti);*
- l'area deve rimanere accessibile al pubblico in tutte le direzioni, con percorsi che saranno privi di qualsiasi barriera architettonica;*
- non sono previste attrezzature,*
- l'area sarà mantenuta con prato erboso e oleandri nello spartitraffico centrale*

ART. 6- AREE DI PERTINENZA AI MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI ALL'INTERNO DELLO STRALCIO - Zone F3-

Per gli edifici esistenti e le loro aree di pertinenza escluse dalla lottizzazione, vale quanto stabilito dal vigente regolamento urbanistico all' art 12.2 comma 7

“ In caso di non adesione i proprietari degli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza, identificabile come resede catastale esistente al momento della adozione del primo R.U., ovvero un lotto corrispondente agli indici di edificabilità fondiaria del comparto rapportato all'edificio esistente, possono realizzare solo gli interventi di cui all'art.18 fino alla Ristrutturazione Edilizia nel rispetto delle distanze,

salvo allineamenti preesistenti; la sostituzione edilizia è possibile, purché all'interno della resede attuale del fabbricato da sostituire. Ai fini del calcolo dei parametri urbanistici (S.U.L., S.C.) si rimanda a quanto stabilito dalle normative vigenti alla data di presentazione degli interventi.

Sono consentite le pertinenze di cui all'art.15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art.21.

Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici esistenti sono quelle definite Ai sensi dell'art. 8 delle presenti norme

ART. 7 - NORME PER LA SALVAGUARDIA DEL PAI

Si fa riferimento ai pareri rilasciati dalla competente autorità di Bacino del fiume Arno

- Autorità di bacino, parere del 20/10/2010 prot.4854*
- Autorità di bacino parere del 08/11/2013 prot 4150 e relazione allegata.*
- Permesso di costruire per Vasche di compenso maggiori Volumi n. 239 P.E. 55/2014 del 15/09/2014*

ART 8 DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono: industriale, commerciale, artigianale, direzionale, turistico ricettivo, attività del ciclo produttivo conciario.

ART 9 PEREQUAZIONE URBANISTICA

L'art 13 del Regolamento urbanistico vigente alla data di presentazione del P.d.L. prevedeva per l'isolato 61 il criterio perequativo

Nel progetto del P.d.L. sono stati ritrovati 5112 mq di superficie fondiaria perquativa a cui sono stati corrisposti 24070 mq di parco fluviale in parte nell'isolato 64 e in parte nell'isolato 65

Il progetto di Variante non ha modificato i dati di perquazione che restano pertanto invariati

I tecnici

Ing. Cristiano Cristiani

Ing. Roberto Masoni