

Comune di Castelfranco di Sotto (PI)

Norme tecniche di attuazione

unicoopfirenze

OGGETTO:

PROPOSTA PER UN PIANO DI RECUPERO DELL'AREA "EX LORBAC"
POSTA NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO
VIA SOLFERINO-ANGOLO VIALE EUROPA

Marzo 2019

SEVEN & SEVEN SRL

Via Salvo D'Acquisto, 44/d
56025 Pontedera (PI)

Tel.0587 59545

Fax 0587 211698

P.IVA 01965000506

REA PI - 169425

ART. 1 VALIDITA' ED AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME

Il Piano di Recupero in oggetto è redatto in conformità al vigente Regolamento Urbanistico ed è soggetto alle disposizioni nazionali in materia e a quelle della L.R. 65/2014 e smi.

Gli interventi in esso previsti sono altresì disciplinati dalle presenti norme tecniche di attuazione.

Per quanto non previsto nella presente normativa si rimanda alle norme tecniche di attuazione a corredo del Regolamento Urbanistico vigente del comune di Castelfranco di Sotto.

ART. 2 ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

- Relazione tecnica illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione Fattibilità Geologica
- Relazione di Fattibilità Idraulica
- Elaborati grafici parte opere private

Tavola 1 Inquadramento urbanistico area intervento

Tavola 2 Stato attuale

Tavola 3 Schema planivolumetrico progetto (vista prospettica)

Tavola 4 Stato sovrapposto

Tavola 5 Verifiche urbanistiche

- Relazione tecnica illustrativa opere pubbliche
- Computo metrico estimativo opere pubbliche
- Elenco prezzi opere pubbliche
- Schema di convenzione
- Elaborati grafici parte opere pubbliche

Tavola 6 Inquadramento cartografico opere pubbliche

Tavola 7 Planimetria attuale – progetto - sovrapposto

Apertura varco su parco e modifica accessibilità parcheggio pubblico

Tavola 8 Planimetria stato attuale

Rotatoria incrocio viale Europa- via Francesca Nord



Tavola 9 Planimetria stato progetto

Rotatoria incrocio viale Europa- via Francesca Nord

Tavola 10 Planimetria stato sovrapposto

Rotatoria incrocio viale Europa- via Francesca Nord

ART. 3 ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Gli interventi di attuazione del presente Piano di recupero, fatte salve le disposizioni prescrittive delle presenti N.T.A. e della convenzione, si attuano mediante rilascio del Permesso di Costruire.

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano di recupero per la successiva redazione dei progetti edilizi e relative varianti, nonché in generale per l'attuazione degli interventi previsti i seguenti dati:

- **SUL massima: mq. 1.750**

- **Sup. coperta massima: mq 1.450**

- **Altezza massima: mt. 10,00**

- **Limite edificabile:** perimetro entro il quale dovrà essere contenuta la sagoma edilizia di nuova costruzione come rappresentato nella TAV. 05 VERIFICHE URBANISTICHE, fatti salvi eventuali volumi tecnici, rampe, banchine e tutti gli altri elementi costruttivi non costituenti SUL, secondo le definizioni dei parametri edilizi ed urbanistici regionali vigenti, che potranno essere collocati anche al di fuori di esso.

Il progetto planivolumetrico approvato con il Piano di recupero, ivi compresa la posizione sul lotto degli edifici di progetto, potrà essere variato in sede di presentazione del Permesso di Costruire, nel rispetto del predetto "limite edificabile" e nel rispetto dei parametri urbanistici prescrittivi senza che ciò comporti variante al Piano di recupero approvato.

ART.4 DESTINAZION D'USO

Le destinazioni d'uso previste dal Piano di recupero, in conformità a quelle specificate nelle norme tecniche d'attuazione del Regolamento Urbanistico vigente per le zone B1 (cfr. art. 27.2) sono nello specifico le seguenti:

- **artigianale di servizio** alla residenza e artigianali di servizio alle imprese assimilabili;



- **commerciale:** esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino a mq. 1.200 di superficie di vendita; pubblici esercizi;
- **direzionale;**
- **di servizio** pubbliche e private.

Tali destinazioni potranno essere variate e/o inserite in sede di presentazione del permesso di costruire e relative varianti.

ART.5 PARAMETRI URBANISTICI

Le dimostrazioni urbanistiche sono riportate nelle tavole grafiche allegare al piano nello specifico **“Tavola 5 Verifiche Urbanistiche”**

In particolare dovranno essere soddisfatti:

- Distanza da confini (cfr art.15.4 NTA);
- Distanza dalle strade (cfr art.15.6 NTA);
- Fasce rispetto reti elettriche alta tensione (cfr art.20.7 NTA);
- Spazi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 (cfr art.17.4.1 NTA);
- Spazi sosta relazione ai sensi L.R. 28/2005 e smi reg. 15/r/2009 (cfr art.17.4.2 NTA);
- Alberature e posti auto della L.R. 28/2005 e smi reg. 15/r/2009 (cfr art.17.4.2 NTA);
- Posti auto ai sensi della L.R. 28/2005 e smi reg. 15/r/2009 (cfr art.17.4.2 NTA)
- Superficie permeabile ai sensi d.p.g.r. 64/r/2013 art.28;

ART.6 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI FABBRICATI

6.1 SISTEMA COSTRUTTIVO

Il sistema costruttivo adottato sarà quello idoneo ad accogliere le funzioni previste nel progetto planivolumetrico approvato con il Piano di recupero, in particolare con ricorso alla prefabbricazione per la realizzazione del fabbricato destinato ad ospitare la nuova media struttura di vendita.

6.2 FINITURE ELEMENTI ESTERNI

Le finiture esterne degli edifici faranno ricorso ad un linguaggio architettonico che ben si integrerà nel contesto ambientale (tinte neutre e tonalità tradizionali) con rivisitazioni in chiave contemporanea per una migliore riconoscibilità ed unicità dell'intervento.



ART.7 SPAZI A PARCHEGGIO

Il Piano di Recupero prevede il reperimento, all'interno del relativo perimetro, degli spazi di cui all'Art.3 del DM 1444/1968 nella misura del 50%, pari a 0,4 mq/mq SUL, destinandoli interamente a parcheggio.

Tali parcheggi saranno asserviti ad uso pubblico ma resteranno di proprietà del soggetto attuatore con manutenzione a proprio carico.

Sarà consentito al soggetto attuatore procedere alla monetizzazione degli standard di cui al DM 1444/1968 ai sensi dell'art.15.37 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, con facoltà di destinare in tal caso i predetti parcheggi a parcheggio per la sosta di relazione.

Per le nuove costruzioni a carattere produttivo e commerciale è prevista la superficie minima da destinare a parcheggi privati ai sensi della L. del 24 Marzo 1989 n. 122 e s.m. e i., coperti e/o scoperti, nella misura del 30 % della S.U.L. di progetto.

Per le attività commerciali, nelle aree di pertinenza di strutture commerciali devono essere reperite superfici di parcheggio da destinare alla sosta di relazione, ai sensi della L.R. 28/2005 e s.m. e i. e Regolamento 15/R/2009, in aggiunta a quelle minime previste dalla legge n. 122/89.

ART.8 AREE PERMEABILI

Gli spazi privati destinati a percorsi pedonali interni ed a parcheggio dovranno essere realizzati in conformità al TITOLO IV "Disposizioni generali per la tutela del paesaggio e la qualità del territorio", all' art. 62 e), capo II, della L.R: 65/2014 "Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti" e s.m.i.

Il progettista
Architetto Fabrizio Cerrai