



COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO
Provincia di Pisa

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
U.T.O.E. di CHIMENTI (C3D) – ISOLATO 1 – ZONA D4

NORME TECNICHE
D'ATTUAZIONE

NORME TECNICHE

ART. 1 - REGOLAMENTI

Gli interventi edificatori all'interno della presente lottizzazione sono regolati, oltre che dalle leggi nazionali, regionali e regolamenti comunali, dalla Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico comunale vigente e dalle norme di attuazione di cui ai successivi articoli.

ART. 2 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Tutti i lotti edificabili avranno la destinazione urbanistica conforme a quanto riportato nelle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico.

La realizzazione dei nuovi insediamenti avrà pertanto la seguente destinazione:

- a) Industriale e artigianale;
- b) Commerciale. Esercizi di vicinato, medie strutture di vendita di prodotti legati alle attività produttive;
- c) Commerciale all'ingrosso e depositi;
- d) Direzionale;
- e) Di servizio pubbliche e private.

ART. 3 – PARAMETRI URBANISTICI

La superficie territoriale risulta di mq.18048.

La superficie fondiaria complessiva risulta di mq.14538 è suddivisa in n°3 lotti edificabili come risulta dalla tavola n°5 di progetto.

Sui singoli lotti edificabili applicano i seguenti indici urbanistici:

Rapporto di copertura R.C. (S.C./S.F.) = 40%

Superficie utile lorda S.U.L. (S.L.C./S.T.) = 40%

Altezza massima dei fabbricati = mt.7,00

Dall'applicazione di detti indici risultano le seguenti superfici realizzabili:

Superficie coperta mq. 5815,20

Superficie lorda di calpestio: mq. 7219,20

Il tutto come meglio evidenziato nella tabella caratteristiche dei lotti riportata nella tavola n°5 del Piano di Lottizzazione,

ART. 4 – DISTANZE MINIME

I fabbricati da costruirsi sui singoli lotti dovranno osservare le seguenti distanze minime:

- Distanza Minima dai Confini: DC = 5,00 ml.
- Distanza Minima sede parcheggi: DC = 5,00 ml.
- Distanza Minima Sede Stradale S.P. n°15: DS = 10,00 ml.
- Distanza Minima tra Edifici: DF = 10,00 ml.

Sono consentiti aggetti di gronda.

Le cabine elettriche private, in deroga agli standard urbanistici (compreso le distanze dai fabbricati, dalle strade e dai confini), potranno essere realizzate lungo i muri di cinta attestanti le aree pubbliche.

I lotti possono subire variazioni nel numero e consistenza senza che ciò costituisca variante al piano stesso, purché vengano rispettati gli indici urbanistici di riferimento e fermo restando in ogni caso la conformazione e la quantità delle aree pubbliche.

ART. 5 - METODI DI CALCOLO

Per quanto riguarda i metodi di calcolo della superficie coperta, della superficie lorda di calpestio, delle altezze e delle distanze, si fa riferimento a quanto previsto dal D.P.G.R. 11/11/2013 n° 64/R.

ART. 6 – TIPOLOGIE EDILIZIE E MATERIALI DA IMPIEGARE

Ogni progetto dovrà essere studiato sia dal punto di vista tecnico-distributivo che da quello estetico in modo da dare un assetto pregevole e decoroso all'insediamento e strutture tecnicamente valide ed aggiornate. Le sagome dei fabbricati riportati nella tav.3 di progetto sono indicative nell'assetto distributivo e nel numero dei fabbricati e potranno quindi realizzarsi anche più fabbricati per lotto.

I fabbricati potranno essere realizzati con struttura portante in cemento armato sia prefabbricato che in opera.

La copertura di tutti gli edifici dovrà essere realizzata con strutture piane, indipendentemente dalle tecniche e dai materiali impiegati, oppure strutture di

diversa forma con soluzioni tali da configurarsi esternamente come copertura piana.

Il tamponamento esterno potrà essere realizzato con pannelli prefabbricati in calcestruzzo coibentato disposti sia in senso orizzontale che in senso verticale con finitura esterna liscia fondocassero opportunamente tinteggiato o preferibilmente in graniglia di marmo o ghiaietto di fiume lavato con diverse variazioni cromatiche.

L'illuminazione naturale dei vari locali dovrà essere garantita da finestre a parete preferibilmente del tipo a nastro ed eventualmente integrata con illuminazione dalla copertura mediante shed.

In alternativa alla pannellatura prefabbricata sopra descritta può ammettersi il tamponamento in muratura di laterizio facciavista o splitbloc.

La zona uffici potrà differenziarsi dal resto del fabbricato sia per la sagoma e forma sia per i materiali di finitura esterna (tipo facciata continua a vetri o altro) che bene caratterizzano e diversificano la zona amministrativa dai magazzini-laboratori.

I piazzali devono essere dotati di pavimentazioni adeguate all'utilizzo, per le pavimentazioni delle zone permeabili, ove di norma è richiesto l'impiego di materiali autodrenanti, è fatto divieto di realizzare superfici totalmente impermeabilizzate ed asfaltate ad eccezione dei casi in cui siano previste attività che presentano rischi di inquinamento del terreno; è suggerito l'impiego di pavimentazioni con masselli in cls, autobloccanti o simili, aventi sottofondo permeabile, o aree a verde.

ART. 7 - RECINZIONI

La recinzione lungo tutto il perimetro del lotto di proprietà non dovrà avere un'altezza maggiore di m. 2,00.

La realizzazione delle recinzioni dovrà costituire un manufatto omogeneo ed appartenere ad un insieme architettonico che ben si rapporti con l'ambiente circostante.

ART. 8 - DECORO GENERALE

Gli edifici di qualunque natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le tende, le insegne delle attività, i cartelloni pubblicitari, le indicazioni stradali private ed i numeri civici, devono avere un ordine ed un decoro, tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

ART. 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate in conformità a quanto previsto dagli elaborati grafici di progetto ed effettuate nel rispetto delle norme tecniche volute dagli Enti eroganti.

Qualsiasi opera da compiere sarà soggetta in fase di realizzazione al rilascio del permesso di costruire ed alla supervisione dell'U.T.C. che ne giudicherà la corretta esecuzione.