

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano Attuativo UTOE n 2 “Zona industriale Apuana”
Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,
Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

Indice:

Sezione I. Norme di carattere generale	3
Art. 1. Finalità	3
Art. 2. Contenuti, campo di applicazione e norme di interpretazione.....	3
Art. 3. Efficacia	3
Art. 4. Elementi costitutivi	3
Art. 5. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi	4
Art. 6. Perequazione urbanistica.....	5
Sezione II. Modalità d'intervento	5
Art. 7. Attuazione del Piano	5
Art. 8. Destinazioni ammissibili	5
Art. 9. Categorie d'intervento ammissibili	5
Art. 10. Dimensionamento e parametri urbanistici.....	6
Art. 11. Criteri relativi agli interventi	6
Art. 12. Criteri relativi ai parcheggi.....	7
Art. 13. Materiali e sistemazioni esterne	7
Art. 14. Barriere architettoniche	8
Art. 15. Fonti energetiche rinnovabili e di edilizia sostenibile	8
Art. 16. Titoli edilizi necessari per la realizzazione delle opere.....	8

Sezione I. Norme di carattere generale

Art. 1. Finalità

L'obiettivo del Piano attuativo (d'ora in avanti PA), in attuazione delle disposizioni dell'art 123 della disciplina del Piano strutturale e della scheda normativa FDB.2.07 in variante di cui all'Allegato A delle norme tecniche di attuazione del RU, è quello di recuperare e riqualificare parte dell'area di bordo prospiciente via Aurelia Ovest realizzando una rotatoria con connessa riconversione per funzioni di tipo commerciale/direzionali dell'area.

Nell'area è presente un fabbricato di recente costruzione a destinazione Artigianale/Industriale non ancora ultimato che sarà oggetto di completamento ed ampliamento con l'obiettivo di riqualificarle l'intero ambito.

Art. 2. Contenuti, campo di applicazione e norme di interpretazione

Il documento formato dagli elaborati elencati all'Art. 4 delle presenti norme tecniche di attuazione (NTA) costituisce il PA previsto dalla scheda normativa FDB.2.07 in variante.

L'ambito d'intervento del PA, è quello individuato nella tavola **5k_QP_1_7** del quadro progettuale del RU. Il PA, con le presenti NTA, gli elaborati grafici e la relazione di fattibilità idrogeologica disciplina gli interventi ammessi all'interno del perimetro dell'ambito.

Qualsiasi previsione delle presenti norme, della cartografia del PA. e di ogni altro atto che lo compone deve essere interpretata, nel dubbio, tenendo prioritariamente presenti i fini ed i riferimenti del PA. descritti e richiamati all'art.1.

Fermo quanto previsto in precedenza nel caso di contrasto fra la cartografia, o uno degli altri atti che compongono il p.a., e le presenti norme prevalgono quest'ultime; nel caso di contrasto fra più cartografie prevalgono quelle in scala di maggiore dettaglio.

Fermo restando la perimetrazione dell'ambito di intervento prevista dal PA., qualora si riscontrasse nell'ambito della progettazione esecutiva una diversa consistenza della superficie territoriale e della superficie fondiaria rispetto alle superfici indicate nelle schede norma, tale superficie dovrà essere automaticamente adeguata sulla base delle risultanze derivanti dalle misurazioni reali.

Art. 3. Efficacia

Il presente PA è uno strumento di pianificazione urbanistica di dettaglio del RU redatto ai sensi dell'art. 107 della LR n. 65/2014. Il PA è realizzato entro il termine massimo di dieci anni dalla data di acquisizione dell'efficacia.

Art. 4. Elementi costitutivi

Il PA è costituito dai seguenti elaborati e documenti:

A	TAVOLE GRAFICHE	
	QC_PA1	Inquadramento Urbanistico;
	QC_PA2	STATO ATTUALE – Planimetria di rilievo (Scala 1:250);
	QC_PA3	STATO ATTUALE – Pianta (Scala 1:250);
	QC_PA4	STATO ATTUALE – Sezioni Ambientali (Scala 1:250);
	QC_PA5	STATO ATTUALE – Prospetti (Scala 1:250);
	QP_PA1	STATO DI PROGETTO – Planimetria (Scala 1:250);
	QP_PA2	STATO DI PROGETTO – Verifica superfici a parcheggio, Verifica superfici permeabili (Scala 1:250);

QP_PA3	Mappa Catastale con indicazione di: aree da cedere e acquisire, sovrapposizione con progetto, individuazione proprietà immobiliari e perimetro progetto (Scala 1:500);
QP_PA4	STATO DI PROGETTO – Opere pubbliche (Rotatoria 1 – Rotatoria 2) (Scala 1:1.000);
QP_PA5	STATO DI PROGETTO – Pianta (Scala 1:250);
QP_PA6	STATO DI PROGETTO – Sezioni Ambientali (Scala 1:250);
QP_PA7	STATO DI PROGETTO – Prospetti (Scala 1:250);
QP_PA8	STATO SOVRAPPOSTO – Pianta (Scala 1:250);
QP_PA9	STATO SOVRAPPOSTO – Sezioni Ambientali (Scala 1:250);
QP_PA10	STATO SOVRAPPOSTO – Prospetti (Scala 1:250);
QP_PA11	SCHEMA FOGNATURE – Stato attuale e stato di progetto (Scala 1:500);
QP_PA12	SCHEMA IMPIANTO ENEL – Planimetria e dettaglio cabina di trasformazione (Scala 1:500 e 1:250);
QP_PA13	SCHEMA TELECOM – Planimetria (Scala 1:500 e 1:250);
QP_PA14	EX-CANALE IRRIGUO "CANALE DI DESTRA" Stato attuale con documentazione fotografica, stato di progetto e stato sovrapposto (Scala 1:500);
B	DOCUMENTAZIONE
QP_PA15	Relazione Generale;
QP_PA16	Norme Tecniche di Attuazione
	Relazione Geologica, Idraulica e Sismica;
	Modulistica regionale a firma del Dott. Marco Daguati necessaria per il deposito presso il Genio Civile della Relazione di cui al punto precedente
	Copia del Parere Congiunto con richiesta di integrazioni sul progetto della rotatoria da realizzare
	Integrazioni a firma dell'Ing. Massimo Ferrini relative al progetto della rotatoria di cui al punto precedente: a) Relazione integrativa b) Allegati - Elaborati grafici
	Schema convenzione

Art. 5. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

Gli elaborati del PA devono essere utilizzati tenendo conto delle precisazioni che seguono.

Riveste valore prescrittivo:

- l'eliminazione o l'attenuazione degli ostacoli fisici che interferiscono con le visuali

panoramiche che si aprono verso i rilievi;

- le soluzioni progettuali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica degli interventi rispetto agli assetti morfologici dei luoghi, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo;
- la limitazione dell'inquinamento luminoso degli impianti d'illuminazione esterna al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio.
- è prescrittiva l'ubicazione del fabbricato e dell'area destinata a parcheggio; sono ammesse limitate traslazioni che non mutano l'assetto planimetrico dell'insediamento ed i flussi di traffico di accesso ed uscita;

Riveste valore indicativo:

- il sedime, la forma e le destinazioni d'uso dell'edificio indicata negli elaborati. Questi potranno motivatamente subire limitate modifiche nel posizionamento sul lotto, nelle dimensioni, nelle destinazioni consentite e nelle altezze, sempre nel rispetto dei parametri urbanistici assegnati, delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dettate dalle presenti norme;
- le situazioni distributive logistiche che potranno essere variate, nel rispetto del perimetro massimo di attuazione e dei parametri urbanistici di riferimento del presente PA;
- la posizione prevista negli elaborati grafici per i parcheggi e la viabilità interna che potrà subire variazioni, purché nel rispetto delle dotazioni minime derivanti dall'applicazione degli standard;
- la sagoma ed il numero dei livelli dei parcheggi seminterrati o interrati.

Art. 6. Perequazione urbanistica

L'attuazione del PA comporta la corresponsione da parte del soggetto attuatore di un contributo per la città pubblica pari a 360 euro per ogni metro quadrato di superficie edificabile realizzata, compresa quella derivante dal recupero delle consistenze edilizie esistenti.

Sezione II. Modalità d'intervento

Art. 7. Attuazione del Piano

Il PA viene realizzato sulla base di un'apposita convenzione nella quale sono regolate le modalità operative di realizzazione e di assolvimento del contributo per la città pubblica.

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme si applicano le disposizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del RU e del regolamento edilizio comunale.

Art. 8. Destinazioni ammissibili

Le destinazioni ammissibili sono quelle riconducibili alla categoria funzionale commerciale al dettaglio, comprensiva delle attività e degli spazi ad essa connessi: magazzini, depositi e servizi complementari alle attività commerciali ed alla categoria direzionale.

L'insediamento di strutture commerciali di tipo alimentare è consentita entro la soglia massima della superficie edificabile di recupero di cui all'Art. 10.

Le destinazioni d'uso indicate nelle planimetrie di progetto potranno variare all'interno delle categorie funzionali ammissibili e nei limiti prescritti dalla presenti norme.

Art. 9. Categorie d'intervento ammissibili

Per le finalità del PA, nei limiti del dimensionamento di cui all'Art. 10, sono ammesse le seguenti categorie d'intervento edilizio ai sensi dell'art. 18 delle norme tecniche di attuazione del RU:

- manutenzione ordinaria (*Ma.o*) e straordinaria (*Ma.str*);
- restauro e risanamento conservativo (*Re/Co*);
- ristrutturazione edilizia (*Rist.cons.* e *Rist.ric.*);
- addizione volumetrica (*Add.*);
- interventi pertinenziali (*Int.pert* e (*Acc.*);
- sostituzione edilizia (*Sost.*);
- demolizione senza ricostruzione (*Dem.*);
- ristrutturazione urbanistica (*Rist.urb*);

Art. 10. Dimensionamento e parametri urbanistici

Per la definizione dei parametri urbanistici si fa riferimento al DPGR 39/R/2018.

La capacità edificatoria dell'ambito d'intervento è determinata esclusivamente dalla superficie edificabile (SE) come definita dall'art. 10 del DPGR 39/R/2018.

Gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie territoriale: 14.928 mq;
- superficie fondiaria: 12.367 mq;
- SE massima realizzabile: 3.827,60 mq, di cui 3.297,60 mq di recupero e 600 mq di nuova edificazione;
- altezza massima del fabbricato: non superiore a 12 m;
- Aree permeabili: non inferiori al 25% della superficie fondiaria;
- Area a parcheggio: devono essere rispettate le quantità minime previste:
 - o dalla L. n. 122/1989 per i parcheggi per la sosta stanziale;
 - o parcheggi per la sosta di relazione di cui alla LR n. 62/2018 e al DPGR 23/R/2020,
 - o parcheggi di uso pubblico di cui al DM n. 1444/1968.

Per la quantificazione dei parcheggi previsti dalla L. n. 122/1989 si assume la dotazione maggiore tra quella determinata dall'adozione del parametro di 0,35 mq per ogni mq di SE e quella determinata dal rapporto di 1/10 del volume virtuale come definito dall'art. 24, comma 3, lett. a) del DPGR n. 39/R/2018.

L'altezza massima consentita è riferita al piano dei parcheggi esterni, costituito dalla piastra sulla quale poggiano i fabbricati e che uniforma il piano alla quota superiore esistente contigua alla via Aurelia.

Art. 11. Criteri relativi agli interventi

Relativamente alle distanze dai confini, dalle strade pubbliche e tra gli edifici, ferme restando le norme DM n. 1444/1968, del Codice Civile, del Codice della Strada e della normativa antisismica, nonché le disposizioni del vigente RU e del Regolamento edilizio, sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

- la distanza minima da strade pubbliche non deve essere inferiore ad 1/2 dell'altezza dell'edificio con un minimo assoluto di 5 m;
- la distanza minima dai confini deve essere maggiore o uguale ad 1/2 dell'altezza dell'edificio con un minimo assoluto di 5 m;

Rispetto ai volumi interrati vanno rispettati i seguenti criteri:

- l'extrasagoma è ammissibile solo per destinazioni a parcheggio e purché venga rispettata la distanza di 1,50 m dai confini privati e di 3,00 m dalla strada pubblica,
- in conformità agli assetti idrogeologici il parcheggio interrato/seminterrato può essere realizzato anche su più livelli.

Fermo restando quanto previsto dal Codice Civile sono escluse dal regime delle distanze di cui sopra le viabilità interne di servizio e quelle ciclabili. Sono altresì escluse dal computo delle distanze gli elementi funzionali quali le rampe di accesso per servizi di carico e scarico nonché i riempimenti o i livellamenti determinati in adeguamento morfologico dell'area, giustificato dalla relazione di fattibilità idraulica.

Nelle aree per verde privato che rappresentano fasce di mitigazione è prevista la messa a dimora di essenze autoctone e riutilizzo delle essenze arboree presenti (ulivi) con integrazione di nuove essenze da posizionarsi nelle zone di delimitazione tra gli stalli dei parcheggi.

Art. 12. Criteri relativi ai parcheggi

I parcheggi sono proporzionalmente pertinenti ad ogni destinazione ed ad essa esclusivi, rispondono alle prescrizioni del DM n. 1444/68, della L. n. 122 /88 e del DPGR 23/R/2020. Ogni eventuale variazione del progetto con diversa ripartizione delle destinazioni prescinde da una riquantificazione dei parcheggi.

Le aree destinate a parcheggio comprendono sia gli spazi destinati agli stalli che alle aree di manovra e di ingresso/uscita. Gli stalli auto devono avere dimensioni minime non inferiori a 2,5x5,0 m.

Devono essere previsti stalli per motocicli nella misura di due ogni dieci posti auto o frazione di dieci, con dimensioni minime non inferiori a 2,5x1,0 m.

I parcheggi interrati, in deroga al regime sulle distanze previste dal RU, devono rispettare una distanza non inferiore a 3,00 m dalle strade ed 1,5 m dai confini. I parcheggi interrati, non eccedenti le dotazioni minime definite dalle norme statali e regionali, potranno essere realizzati anche al di fuori della sagoma dell'edificio, previa presentazione all'Amministrazione di un atto unilaterale d'obbligo - registrato e trascritto - che dovrà prevedere l'impegno del proprietario a non mutarne la destinazione d'uso, pena la riduzione in pristino.

Art. 13. Materiali e sistemazioni esterne

Al fine di garantire un adeguato livello qualitativo degli interventi edilizi devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

1. fabbricato: Il fabbricato principale costituito da un solo piano fuori terra, realizzato con sistema in parte prefabbricato ed in parte in acciaio avrà comunque finiture esterne sui paramenti verticali attraverso posizionamento di elementi di rivestimento di alcune parti grezze in materiali nobilitati di tipo metallico o sintetico con colori in armonia con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;

L'utilizzo degli infissi in struttura metallica privilegeranno la continuità visiva del vetro e le sue trasparenze;

L'elemento porticato dovrà identificare attraverso la sua geometria e l'utilizzo delle colonne inclinate una percezione visiva che identifichi in modo inequivocabile l'accesso alla struttura, con visibilità anche dalla viabilità pubblica,

2. sistemazioni esterne: Le parti esterne dovranno essere realizzate con caratteristiche sotto indicate:
viabilità di accesso ai parcheggi realizzate con pavimentazione in asfalto; detta viabilità sarà delimitata con opportune cordature a delimitazione di aiuole creanti diaframma con gli stalli di parcheggio.

Le parti che definiscono gli stalli di parcheggio saranno delimitate con aiuole ospitanti essenze arboree appartenenti alla tradizione locale, quali agrumi, lecci,

aceri, olmi o altre essenze rilevate nell'intorno cittadino con caratteristiche di definizione di parti ombreggianti.

La pavimentazione dei parcheggi dovrà essere realizzata con materiali di tipo autobloccanti o simile al fine di garantire una pavimentazione permeabile con un'integrazione di parti verdi.

Il dislivello presente tra Via Aurelia e l'area a parcheggio sarà superato mediante la realizzazione di rampe e muretti di contenimento.

Le aree a verde ricavate all'interno dell'area potranno essere eventualmente coperte da uno strato di inerti decorativi in pietra locale frantumata al fine di realizzare un giardino a secco.

Art. 14. Barriere architettoniche

In sede di progettazione edilizia degli interventi previsti nel progetto dovrà essere garantito il rispetto delle disposizioni della L. n. 13/89 e del relativo DM n. 236/89 in materia di abbattimento di barriere architettoniche, con le seguenti prescrizioni in conformità alla norma di riferimento ed in particolare:

- larghezza delle aperture sull'esterno e di accesso ai servizi igienici,
- adeguamento delle quote esterne con quelle interne attraverso livellamenti o realizzazione di rampe;
- dimensionamento dei servizi igienici dedicati all'utilizzo di portatori di handicap;
- posa in opera di apprestamenti di supporto alle azioni derivate da soggetti diversamente dotati.

Art. 15. Fonti energetiche rinnovabili e di edilizia sostenibile

Gli interventi previsti dal PA devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana;
- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico;
- inserire adeguate opere per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui;
- prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali;
- realizzare parcheggi e piazzali con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo;

Art. 16. Titoli edilizi necessari per la realizzazione delle opere

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (da realizzare a scomputo oneri di urbanizzazione), a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo e la conseguente sottoscrizione della relativa Convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna a presentare istanza di Permesso di Costruire.

Per la realizzazione delle opere relative alla sistemazione delle aree esterne ed al completamento con ampliamento del fabbricato ricadenti nel lotto privato sarà necessario presentare da parte del Soggetto Attuatore una SCIA Edilizia.

Per la realizzazione della media struttura di vendita e l'esercizio di vicinato il soggetto attuatore

dovrà presentare presso il SUAP una Domanda Unica nella quale saranno incluse le istanze di pareri ai vari enti e la SCIA Edilizia.