



PIANO DI MASSIMA UNITARIO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA n. 4.12

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPROVATO CON DELIBERAZIONE

C.C./G.C. n° 148 del 29/09/2009

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Rodolfo Baldi)



Art. 1 - Generalità

Le presenti norme tecniche valgono per la realizzazione delle opere ricadenti all'interno del perimetro del Piano di Massima Unitario n. 4.12, sinteticamente PMU, relativo alla "zona D2 produttiva di espansione" ricompresa fra via Tosca Fiesoli e il prolungamento di via Castronella, come da Regolamento Urbanistico Comunale adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 201 del 02.12.2004 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 90 del 20 luglio 2005 e successivamente modificato con variante adottata con Del.C.C. n. 72 del 19.07.2007 ed approvata con Del.C.C. n. 118 del 13.10.2008.

Il P.M.U è disciplinato dalle seguenti norme: L.1150/42 e successive modifiche e integrazioni, D.Lgs n.380/2001 ed in particolare l'art.12 e l'art.16, LR n°1 del 03/01/2005, art. 32 del D.Lgs. 163/2005, D.M. 1404/1968 e 1444/1968, Piano Strutturale adottato con Del C.C. n. 65/2003 e definitivamente approvato con Del. C.C. n 122 del 27/09/2004, R.U.C. adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 201 del 02.12.2004 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 90 del 20 luglio 2005 e successivamente modificato con variante adottata con Del.C.C. n. 72 del 19.07.2007 ed approvata con Del.C.C. n. 118 del 13.10.2008.

Per quanto non espressamente indicate nelle presenti norme, valgono le norme generali del R.U.C., del Regolamento Edilizio Comunale, nonché le Leggi Nazionali e Regionali in vigore. In caso di discordanza, prevale la normativa del vigente R.U.C. senza che ciò comporti variante al presente piano attuativo.

Costituiscono parte integrante delle presenti norme di attuazione gli elaborati del P.M.U.

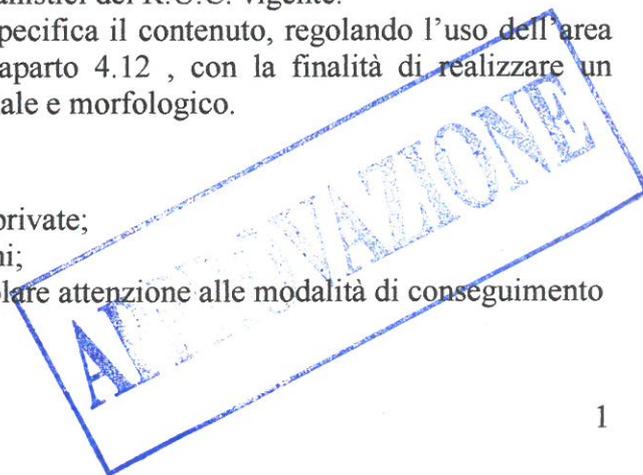
Art. 2 - Contenuto del P.M.U.

Il P.M.U pone norme e vincoli per la realizzazione di un complesso di edifici ad uso produttivo, spazi pubblici e privati nel rispetto dei parametri urbanistici del R.U.C. vigente.

Esso non modifica le previsioni di R.U.C., ma ne specifica il contenuto, regolando l'uso dell'area ricadente all'interno della perimetrazione del comparto 4.12, con la finalità di realizzare un insieme integrato di edifici dal punto di vista funzionale e morfologico.

In particolare disciplina:

- l'articolazione delle aree pubbliche e le aree private;
- l'articolazione e la distribuzione delle funzioni;
- le caratteristiche dell'edificazione con particolare attenzione alle modalità di conseguimento della certificazione ambientale ;



- la distribuzione e i caratteri tipologici degli edifici;
- le caratteristiche degli spazi pubblici.

Le fasi di attuazione sono quelle riportate nella convenzione allegata al PMU.

ELABORATI:

- Tav. n° 1 - Estratto di Ruc- Catastale – Piano strutturale – Fotogrammetrico
- Tav. n° 2 - Rilievo strumentale dell'area
- Tav. n° 3 - Sovrapposizione Catasto Ruc – Tabella proprietà
- Tav. n° 5 - Planimetria – Tipi edilizi: piano terra – Tabella standard lotti
- Tav. n° 6 - Tipi edilizi: Piante piano primo
- Tav. n° 7 - Tipi edilizi: prospetti/ sezioni
- Tav. n° 8 - Rendering
- Tav. n° 12 - Documentazione fotografica
- Tav. n° 13 - Progetto del verde
- Tav. n° 15 - Verifica standard parcheggi e manovra
- Tav. n° 16 - Verifica standard di permeabilità
- Tav. n° 17 - Planimetria con definizione dei lotti
- Rel. n° 1 - Relazione tecnica
- Rel. n° 3 - Relazione progetto del verde
- Rel. n° 4 - Relazione geologica
- El. n° 1 - Rapporto enti e preventivi
- El. n° 2 - Certificazioni ambientali
- El. n° 3 - B.A.L.

N.T.A.

Bozza di Convenzione

Progetto preliminare di opera pubblica:

- Tav. n° 4 - Area ad uso Pubblico /Particelle
- Tav. n° 4a - Tabella aree da cedere
- Tav. n° 9 - Planimetria opera pubblica
- Tav. n° 10 - Viabilità
- Tav. n° 11 - Computo metrico estimativo
- Tav. n° 14 - Opere di autocontenimento idraulico
- Tav. n° 18 - Verifica rispetto quantità parcheggio pubblico
- Rel. n° 2 - Relazione tecnica opera pubblica
- Rel. n° 5 - Relazione idraulica

Art. 3 -Descrizione delle aree

Le aree interne al PMU per una SUPERFICIE TERRITORIALE DI MQ 65.096 ed oggetto delle presenti norme si dividono in:

- AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA

- aree destinate alla realizzazione della strada interna mq 3.310
- aree per parcheggi pubblici mq 1.670
- ulteriori aree a verde di rispetto o pubblico mq 5.000
- aree per Circonvallazione Est del Comune mq 3.800
- aree per casse di autocontenimento idraulico mq 4.600

- AREE DESTINATE ALL'EDIFICABILITA'

- aree destinate all'edificazione produttiva mq 40.380
- aree destinate alla realizzazione dell'impianto di carburanti mq 2.800

- AREE RIPERIMETRATE AI SENSI DELL'ART. 11 DELLE NTA DEL RUC

Ai sensi dell'art. 11 comma 6 il perimetro del PMU riportato nella cartografia del RUC è rettificato ed adeguato agli elementi materiali del territorio come strade, confini catastali, recinzioni, fossati ecc. Il nuovo perimetro è quello di cui all'allegato alle presenti NTA.

Per le aree oggetto di ripermimetrazione il disegno del Piano di Massima è puramente indicativo.

Art. 4 - Aree a Destinazione Pubblica

Per l'esatta definizione del disegno delle urbanizzazioni si rimanda al progetto esecutivo da approvarsi da parte dell'Ufficio lavori pubblici competente in materia prima della stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo. La progettazione esecutiva farà riferimento alla variante al Ruc adottata in data.... Con Del C.C. attualmente in misura di salvaguardia, alla progettazione preliminare delle opere di urbanizzazione del PMU, sarà effettuata secondo le seguenti prescrizioni ed indicazioni generali

- **parcheggi pubblici:** la pavimentazione degli stalli di sosta dovrà essere in materiale drenante, autobloccanti con alberature e siepature. Ogni 4/8 posti auto dovrà essere prevista la messa a dimora di un albero (tiglio), ogni 50 posti auto ne è stato previsto uno per i portatori di Handicap;
- **sede stradale e marciapiedi :** dovranno essere adeguatamente asfaltate e i marciapiedi dovranno essere fruibili per garantire la piena percorrenza ai portatori di handicap. I cordonati a contatto con la sede stradale o con i parcheggi saranno costituiti da "lista" martellinata da cm. 25, i cordonati di delimitazione della rotatoria dovranno essere del tipo "sormontabile".
- **verde pubblico:** sarà evitata la realizzazione di reliquati di verde formanti piccole aiuole di difficile gestione e manutenzione e comunque ne è prevista la realizzazione con green paver o similari;
- **aree destinate all'autocontenimento:** saranno piantumate con essenze arboree costituite da pioppi secondo un progetto esecutivo redatto da un tecnico competente che definirà nel dettaglio il disegno delle aree;
- **recinzioni:** lungo la strada potranno essere realizzate recinzioni costituite da muretto di altezza massima 0.60ml e ringhiere, per un'altezza totale massima di 2.20 ml. Il disegno delle recinzioni, compreso quello degli alloggiamenti dei contatori, sarà unitario per ogni singolo lotto

Le aree destinate alla realizzazione della circonvallazione ~~pubbica~~, fino alla concreta realizzazione della viabilità da parte dell'Amministrazione Pubblica, saranno attrezzate a verde da definirsi nel progetto esecutivo dell'opera pubblica.

Art. 5 -Aree a destinazione produttiva

La progettazione degli edifici e delle relative aree pertinenziali seguiranno i seguenti criteri generali:

- **Certificazione Ambientale:** ogni singolo edificio previsto nell'ambito del P.M.U dovrà conseguire la certificazione ambientale facendo di massima riferimento a quanto indicato nell'elaborato E2 "Certificazioni ambientali" del P.M.U che non è da considerarsi vincolante.
- Il Posizionamento degli edifici sul lotto è puramente indicativo: per le distanze degli edifici dai confini di proprietà e per le distanze fra i fabbricati sono di riferimento le NTA del RUC vigente così come modificate dalla Variante adottata con Del.C.C. n. 72 del 19.07.2007 ed approvata con Del.C.C. n. 118 del 13.10.2008. ed in particolare gli articoli 41, 42, 43.

- non sono di norma, ammesse recinzioni all'interno dei singoli lotti al fine di mantenere un libero godimento degli spazi salvo i casi in cui sia dimostrabile la completa autonomia dell'edificio di riferimento in particolare per quanto riguarda gli standard urbanistici, inerenti i parcheggi, la viabilità e il verde sia per quanto concerne la sicurezza antincendio. Sono al contrario ammesse recinzioni di divisione fra i macrolotti
- nel definire l'orientamento, i lineamenti, le altezze, i profili, le coperture, i materiali delle facciate, dovrà essere tenuto costantemente presente il riferimento all'unitarietà della progettazione dell'intera area soggetta alle presenti norme e ricadente all'interno della perimetrazione del PMU nel rispetto di quanto indicato nelle tavole n°7 dei prospetti e n° 8 del rendering.
- Per quanto riguarda l'impianto di distributore carburanti previsto nel lotto n°4, si rimanda alle leggi e ai regolamenti vigenti in materia.
- In riferimento al lotto n°4, una volta approvato il progetto definitivo della "Variante Ovest" alla via Barberinese il Comune metterà a disposizione a titolo gratuito le aree necessarie per la realizzazione degli accessi carrabili all'impianto di distribuzione carburanti secondo una progettazione di dettaglio che abbia quale finalità principale la sicurezza della circolazione stradale.
- vista la previsione del passaggio dell'acquedotto industriale (G.I.D.A) si prevede l'allaccio a tale acquedotto per tutte le attività che non richiedano acqua potabile

Le aree edificabili si dividono in n° 4 lotti:

- Lotto n°1 a destinazione produttiva (D2)
- Lotto n°2 a destinazione produttiva (D2)
- Lotto n°3 a destinazione produttiva (D2)
- Lotto n°4 aree per la distribuzione del carburante (Carb)

Parametri urbanistici dei singoli lotti:

Lotto n° 1

Superficie lotto = 20.630 mq
 Superficie massima copribile = 10.315 mq
 Superficie coperta = 10.315 mq così suddivisi:

- Edificio A mq 1.931
- Edificio B mq 3.700
- Edificio C mq 2.184
- Edificio D mq 2.500

Altezza massima = 12 ml
 Distanze minime confini del lotto = 7.50 ml
 Distanza minima tra pareti finestrate = 15.00 ml
 Distanza minima dal verde pubblico = 5.00 ml

Lotto n° 2

Superficie lotto = 11.990mq
Superficie massima copribile = 5.995mq
Superficie coperta = 5.995 mq così suddivisi:
• Edificio A mq 2.372
• Edificio B mq 3.623
Altezza massima = 12 ml
Distanze minime confini del lotto = 7.50 ml
Distanza minima tra pareti finestrate = 15.00 ml
Distanza minima dal verde pubblico = 5.00 ml

Lotto n° 3

Superficie lotto = 7.760mq
Superficie coperta = 3.880mq
Superficie massima copribile = 3.880mq
Altezza massima = 12 ml
Distanze minime confini di lotto = 7.50 ml
Distanza minima tra pareti finestrate = 15.00 ml
Distanza minima dal verde pubblico = 5.00 ml

Lotto n° 4 (area distribuzione carburante)

Superficie lotto = 2.800 mq
Superficie coperta = 250 mq
Superficie massima copribile = 250 mq
Altezza massima pensiline = 6.50 ml
Altezza massima fabbricato = 4.50 ml

Art. 6- Modalità d'intervento

Ciascun singolo lotto può essere attuato attraverso un unico Permesso a Costruire oppure attraverso singoli Permessi di Costruzione riferiti a ciascun edificio ricadente nel lotto, nel rispetto dell'assetto planimetrico risultante alla tavola n°5 e delle quantità sopra indicate.

In tal caso insieme al progetto del primo edificio dovrà essere presentato anche quello dell'area esterna estesa all'intero lotto.

I progetti presentati in un secondo tempo potranno prevedere la successiva realizzazione di porzioni di aree esterne in conformità alle previsioni quantitative di cui alle tabelle sopra e alle previsioni planimetriche del PMU e di estensione tale da assicurare gli standard urbanistici e l'autonomia funzionale inerenti l'edificio/i del progetto/i in questione.

Dovrà essere garantita in ogni fase di attuazione del lotto e quindi su ogni singolo progetto la dotazione di parcheggi pertinenziali richiesta di legge.

Gli operatori che interverranno successivamente avranno l'obbligo di ripristinare a regola d'arte le parti eventualmente danneggiate durante il corso dei lavori.

Art. 7 - Termini e validità del P.M.U – Modalità di attuazione

Il piano ha validità di 10 anni dalla sua approvazione definitiva.

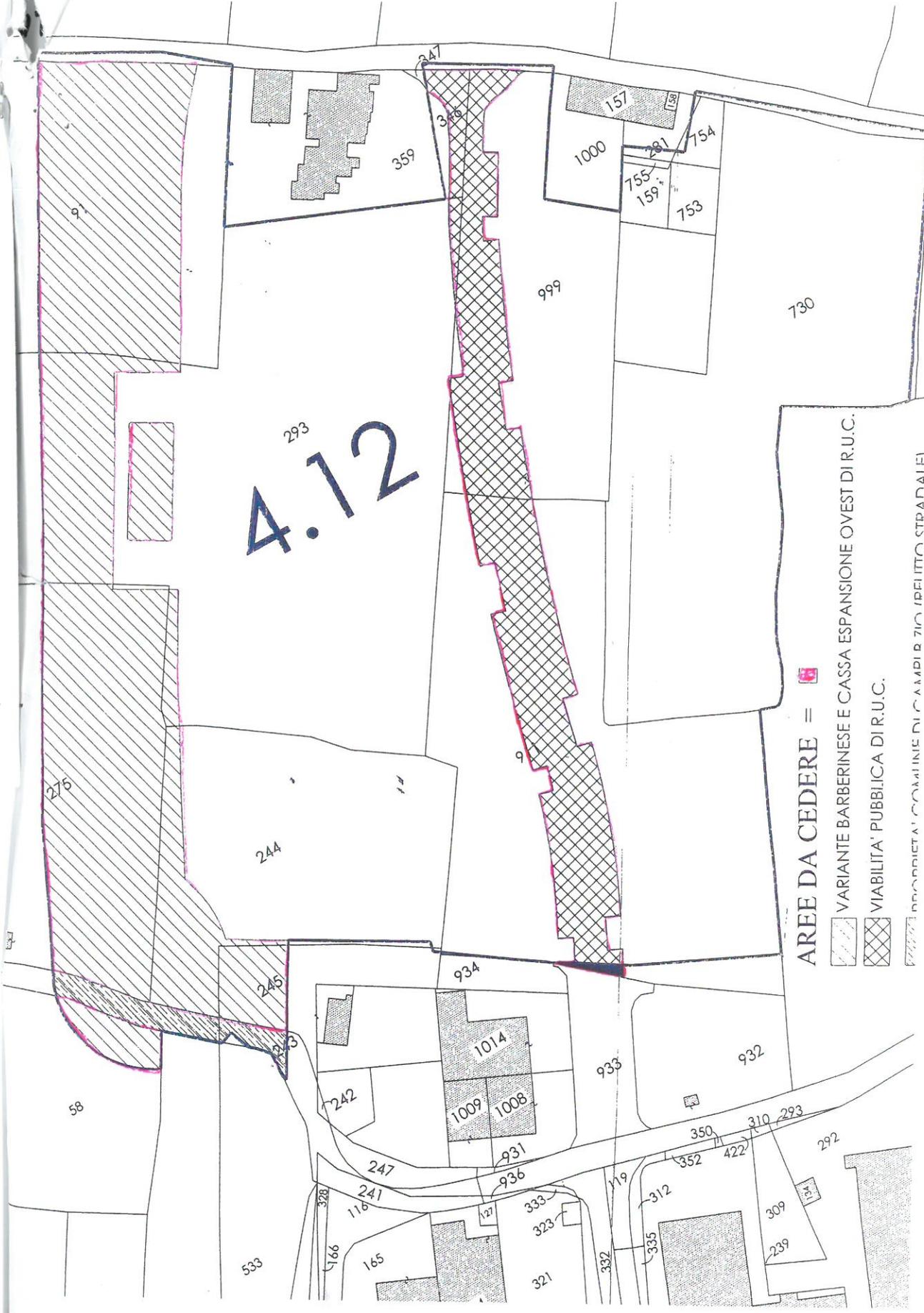
Comportano variante al presente Piano di Massima Unitario:

- le modifiche riferite alle quantità assegnate ai singoli lotti pur consentendo il raggiungimento della superficie massima copribile prevista per il lotto

Non comportano variante al Piano di Massima Unitario :

- il diverso posizionamento dei fabbricati sul lotto di pertinenza fermo restando il rispetto dell'art. 41, 42 e 43 delle NTA del RUC vigente
- il raggiungimento all'interno di ogni singolo lotto della superficie massima copribile così come indicato nella tabella della tav. n°5 se viene rispettato l'assetto planivolumetrico indicato in tale tavola
- la variazione del numero delle unità immobiliari rispetto a quelle previste nei tipi edilizi
modifiche funzionali che si rendessero necessarie relativamente alle opere pubbliche nel rispetto delle quantità minime delle aree da cedere

4.12



AREE DA CEDERE =

-  VARIANTE BARBERINESE E CASSA ESPANSIONE OVEST DI R.U.C.
-  VIABILITA' PUBBLICA DI R.U.C.
-  PROPRIETA' COMUNALE DI CAMPI R. 710 (PERILLO STRADALE)