

COMUNE DI BARBERINO TAVARNELLE

Provincia di Firenze

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

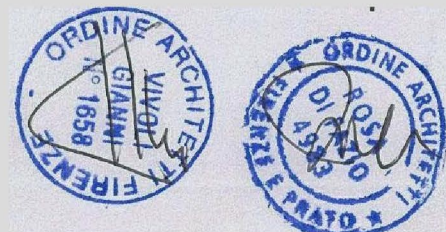
Area produttiva speciale D2.6 A.T.O.P.
Località Valcanoro

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AII.02

Proprietà:
ATOP s.p.a.

Progettisti:
Gianni Vivoli Architetto
Rosa Di Fazio Architetto



Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i.



Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati

50125 Firenze - Via G. Silvani, 24 - Tel. 055 8076232 - Fax 055 8076407 - P.Iva 05352660483 - info@vivolidifazio.it

F.314 - P.A. Luglio 2019 - Integrazioni Settembre 2019

Indice

| | |
|---|---|
| <i>Indice</i> | 1 |
| <i>Art. 1 – Generalità</i> | 2 |
| <i>Art. 2 – Elaborati di progetto</i> | 2 |
| <i>Art. 3 – Attuazione del Piano</i> | 3 |
| <i>Art. 4 - Caratteristiche edilizie del piano attuativo</i> | 4 |
| <i>Art. 5 – Caratteristiche del progetto edilizio</i> | 5 |
| <i>Art. 6 – Opere di Urbanizzazione primaria e infrastrutture private</i> | 6 |
| <i>Art. 7 – Aree a verde e alberature</i> | 7 |
| <i>Art. 8 – Abbattimento della Barriere architettoniche</i> | 8 |
| <i>Art. 9 – Interventi geologici e idraulici</i> | 8 |
| <i>Art. 10 – Efficienza energetica e sostenibilità edilizia</i> | 8 |

Art. 1 – Generalità

Le norme di cui agli articoli seguenti disciplinano la variante al Piano Attuativo redatto ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014 relativo alla Sottozona D.2.6 ATOP destinata dal R.U. all'attività produttiva .

Art. 2 – Elaborati di progetto

Il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati

- All. 1 - Relazione
- All. 2 - Norme Tecniche di attuazione
- All. 3 – Schema di convenzione
- Tav. 1 – Estratti cartografici
- Tav. 2 – Stato attuale – Rilievo - Planimetria generale e sezioni ambientali
- Tav. 3 – Stato attuale – Funzioni d'uso e calcolo superfici
- Tav. 4 – Stato attuale – Schema infrastrutture e impianti a rete privati
- Tav. 5– Stato di progetto – Azzonamento e Tabelle Urbanistiche
- Tav. 6 – Stato di progetto – Verifiche Urbanistiche
- Tav. 7 – Stato di progetto – Planimetria generale e sezioni ambientali
- Tav. 8 – Stato sovrapposto – Esempificazione del Sovrapposto degli interventi
- Tav. 9 – Stato di progetto –Nuovo Edificio - Piante, prospetti, sezioni e rendering
- Tav.10 – Stato di progetto – Sistemazioni del verde ambientale e arboreo
- Tav.11 – Stato di progetto – Schema infrastrutture e impianti a rete privati
- Tav.12 – Stato di progetto – Opere di urbanizzazione
- Rapporto ambientale – Valutazione Ambientale Strategica
- Sintesi non tecnica – Valutazione Ambientale Strategica
- Supporto geologico di fattibilità ai sensi del Regolamento Regionale N.53/R e L.R. N. 41/2018
- Supporto geologico al Piano Attuativo – Indagini e dati di base
- Relazione archeologica

Hanno carattere descrittivo, documentario e indicativo i contenuti degli elaborati grafici ad eccezione della zonizzazione dell'area, dei parametri urbanistici e lo schema di convenzione.

Art. 3 – Attuazione del Piano

Il Piano Attuativo consente l'attuazione degli interventi di iniziativa privata di riqualificazione, di ampliamento e nuova costruzione anche in lotti funzionali mediante anche il rilascio di più titoli abilitativi.

L'area di intervento, in coerenza con la scheda norma del R.U., è suddivisa nei seguenti ambiti funzionali come indicate nella Tav 5:

- ***ambito edificabile***: destinato alla edificazione e alle pertinenze degli edifici comprensive della viabilità di accesso e degli spazi di sosta pertinenziali ;
- ***ambito non edificabile dei parcheggi scoperti***: destinato alla realizzazione delle aree di sosta e viabilità pertinenziale nel quale è vietata la realizzazione di nuovi edifici salvo l'installazione manufatti temporanei di strutture precarie o di ombreggiamento;
- ***ambito non edificabile del verde privato***: destinato agli spazi a verde di integrazione e armonizzazione degli interventi con il contesto. In questo è vietata la realizzazione di edifici salvo strutture per impianti tecnici. E' ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e carrabili per l'accesso agli edifici ed aree di sosta se necessari per il rispetto dei parametri minimi richiesti.

Modifiche non sostanziali allo schema planivolumetrico e alle tipologie contenuti nelle Tav. 6-7-8 del Piano Attuativo non costituiscono variante allo stesso.

Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione, fermo restando la progettazione unitaria nel rispetto degli indirizzi e delle direttive degli elaborati grafici e dei successivi articoli, si attuano mediante il rilascio di singoli permessi a costruire.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione e nuova edificazione sono soggetti a titoli abilitativi previsti per le singole categorie d'intervento dalle norme vigenti.

Art. 4 - Caratteristiche edilizie del piano attuativo

Le caratteristiche edilizie del Piano Attuativo sono le seguenti:

- a) l'edificabilità massima consentita è indicata nella Tav. n. 5 (altezza max, superficie coperta, SUL)
- b) l'edificazione dovrà avvenire all'interno dell'"area edificabile" ed entro il perimetro delle distanze come individuati nella Tav. n. 5
- c) l'altezza utile dei piani abitabili non dovrà essere inferiore a mt. 3,00.
- d) I locali interrati adibiti esclusivamente a magazzino/deposito e wc di servizio dovranno avere un'altezza non superiore a mt. 2,40 salvo alcune limitate zone di raccordo tra i dislivelli dei corpi di fabbrica.
- e) la superficie permeabile non dovrà essere inferiore al 25%
- f) la distanza minima dai confini di proprietà è di 10 mt.

I parametri urbanistici sono quelli indicati nelle NTA del R.U. per la zona D.2.6 – ATOP e come dettagliati di seguito:

| AZZONAMENTO PIANO ATTUATIVO | |
|--|------------|
| Fascia verde di rispetto fuori zona D2.6-ATOP | mq. 3.020 |
| Superficie ambito zona D2.6 -ATOP | mq. 41.620 |
| Fascia verde di rispetto dentro zona D2.6-ATOP | mq. 400 |
| Ambito edificabile | mq. 25.030 |
| Ambito non edificabile verde privato | mq. 10.090 |
| Ambito non edificabile parcheggio scoperto | mq. 4.670 |
| Parcheggio pubblico (compresa strada) dentro comparto P.A. | mq. 1.040 |
| Verde pubblico dentro comparto P.A. | mq. 390 |

| PARAMETRI URBANISTICI PIANO ATTUATIVO | |
|--|------------|
| Superficie coperta max | mq. 12.900 |
| SUL max. | mq. 20.450 |
| H max. | mt. 10 |
| Dist. Confini propr. | mt. 10 |

Non saranno conteggiati nel calcolo della superficie coperta e della S.U.L. i locali adibiti a impianti tecnici anche se esterni alla sagoma dell'edificio.

L'altezza massima consentita potrà essere superata per motivate esigenze limitatamente agli impianti tecnici e strutture tecniche connesse al processo produttivo.

I fabbricati potranno essere articolati su più livelli anche sfalsati e collegati fra loro con percorsi pedonali e scale che non concorrono alla determinazione della superficie coperta o della S.U.L.

I fabbricati, se inseriti nell'andamento altimetrico e morfologico del terreno dovranno integrarsi con la sistemazione a verde d'insieme mediante la realizzazione di tetti pensili.

La scelta delle caratteristiche architettoniche e tipologiche e cromatiche dei vari manufatti dovrà essere studiata contestualmente per tutti gli edifici.

Gli infissi esterni possono essere in metallo e possono avere oscuranti e brise-soleil quali ombreggianti.

Potranno essere realizzate scale di sicurezza esterne di accesso ai vari piani in relazione ai dislivelli, purché coerenti con l'insieme architettonico e tipologico degli edifici. Queste non concorrono alla determinazione della superficie coperta o della S.U.L.

Art. 5 – Caratteristiche del progetto edilizio

L'andamento tipologico e morfologico degli edifici dovrà essere in armonia con la conformazione altimetrica del lotto, degli edifici esistenti e delle visuali d'insieme, mentre la tipologia e caratteristiche edilizie potranno avere caratteristiche e materiali anche differenti dagli edifici esistenti.

L'articolazione del nuovo edificio e la distribuzione interna, individuata nelle Tav. n 7 e 8, sono indicativi.

Le caratteristiche architettoniche degli edifici dovranno rispettare indicativamente quanto di seguito riportato:

Finiture esterne

Tutte le pareti esterne possono essere realizzate sia con le cromie e tipologie come quelli esistenti che in vetro strutturale con profili in metallo trattate a finitura corten.

Recinzioni

Le recinzioni con muretto potranno avere altezze fino ad un max. di mt. 1,20 oltre recinzione metallica, ad eccezione delle parti destinate all'alloggiamento degli impianti tecnici necessari per gli allacciamenti alle reti (Enel, Telecom, metano, etc.) che potranno avere diversa altezza.

Gli eventuali necessari muri di contenimento dei dislivelli saranno tinteggiati o rivestiti in pietra o mattoni a facciavista o realizzati con sistemi di ingegneria ambientale.

Le recinzioni potranno essere realizzate anche con pali di legno o acciaio e rete con affiancata vegetazione arbustiva.

Parcheggi

I parcheggi dovranno essere realizzati nelle quantità minime previste dalle norme vigenti con finitura superficiale in ghiaia, cemento architettonico o in autobloccanti in cemento colorati o green-pav secondo le esigenze e dovranno essere corredati da verde di arredo ed alberature ombreggianti con essenze tipiche del territorio rurale circostante.

Impianti tecnici

Tutti i fabbricati dovranno essere dotati di impianti tecnici coerentemente con le disposizioni del Regolamento Edilizio e di Igiene Comunale.

È ammessa la realizzazione sulla copertura di impianti di solare termico e fotovoltaico integrati coerentemente con l'aspetto esteriore e la visuale d'insieme del complesso.

Deve essere realizzato un sistema di raccolta, recupero e riutilizzazione delle acque piovane ai fini irrigui.

Distanza dai confini

La distanza degli edifici o parti di essi dai confini di proprietà e dall'ambito edificabile sono indicate nella Tav. n.5

Art. 6 – Opere di Urbanizzazione primaria e infrastrutture private

Trattandosi di interventi posti in un'area già urbanizzata e dotata di tutti i servizi a rete e senza sostanziale incidenza su questi, sono da realizzare gli interventi di

infrastrutture private interne all'area quali viabilità, fognature, parcheggi, verde di arredo e di mitigazione come previsti negli elaborati grafici.

Gli interventi di riqualificazione delle aree esterne al P.A., sia private che pubbliche, dovranno essere progettati contestualmente alla richiesta del primo titolo abilitativo e realizzati entro tre anni dalla data del rilascio del Permesso di Costruire.

Esternamente al perimetro della zona del P.A. il R.U. prevede un incremento delle dotazioni territoriali con destinazione a verde pubblico, il quale, in proporzione a quanto richiesto dai parametri del DM 1444/68, sarà realizzato secondo le modalità previste nella convenzione.

Art. 7 – Aree a verde e alberature

Lungo i confini di proprietà come indicato nel R.U. e nella scheda norma delle NTA devono essere realizzate fasce di verde di rispetto con vegetazione arbustiva e di alto fusto con essenze tipiche della zona rurale di fondo valle, integrate con il sistema vegetazionale delle aree a verde privato.

Le sistemazioni delle zone a verde interne all'insediamento sono indicative e potranno essere modificate in sede di progettazione esecutiva. Le essenze dovranno essere quelle caratteristiche presenti nel territorio agricolo circostante (pioppo cipressino, ontano nero, acero, ecc.). E' comunque vietata la piantagione di alberi inadatti dal punto di vista ambientale e climatico.

I criteri per la sistemazione del verde sono:

- a) La composizione botanica dovrà generalmente richiedere scarsa manutenzione (innaffiatura, potatura, ecc.) e resistenza contro le malattie ed i parassiti. Vengono consigliate pertanto specie spontanee selvatiche come le più adatte all'impiego specifico, e comunque quelle tipiche del paesaggio collinare della zona oggetto dell'intervento.
- b) Per le siepi dovranno essere utilizzate specie arbustive a foglia caduca e/o sempreverdi, scelte in modo che non necessitino di frequente potatura per essere mantenute ad una altezza limitata. E' consigliato di alternare e comporre tra loro più specie in modo da assicurare varietà di colore tra i fiori ed il fogliame e con un avvicendamento dei periodi di fioritura.

c) Gli alberi da disporre nelle aree a verde potranno comprendere essenze sempreverdi e piante di alto o medio fusto di specie sempreverde e/o a foglia caduca, di altezza limitata, con apparato radicale non infestante.

Le alberature disposte lungo il perimetro dovranno essere integrate da arbusti a foglia persistente che assicurino una presenza costante di verde.

d) I percorsi pedonali e carrabili ed eventuali aree di sosta temporanea potranno essere pavimentati con blocchetti di cemento colorato o cotto o legno, alternate a porzioni seminate ad erba, oppure con griglie formate da elementi collaboranti in pvc, anch'essi seminati ad erba e gli alveoli liberi, in modo da favorire un buon drenaggio uniforme su tutta la superficie e la massima compattezza del terreno.

Art. 8 – Abbattimento della Barriere architettoniche

In sede di progettazione esecutiva, compatibilmente con l'andamento morfologico del terreno, si dovranno rispettare le norme specifiche relative all'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla L. 13/89 '89 e DPGR n. 41_R 2009 al fine di eliminare le stesse e di facilitare l'uso delle strutture e degli spazi esterni da parte dei diversamente abili.

Fanno eccezione per il rispetto delle normative i marciapiedi, i percorsi pedonali e i parcheggi ove le caratteristiche morfologiche del terreno non consentono la realizzazione delle rampe a pendenza e dislivelli nei limiti normativi.

Art. 9 – Interventi geologici e idraulici

Sono quelli previsti e prescritti nella relazione geologica-idraulica allegata e quelli eventualmente discendenti dalle prescrizioni degli Enti territoriali.

Art. 10 – Efficienza energetica e sostenibilità edilizia

Gli interventi di manutenzione e/o restauro, di ristrutturazione e di nuova edificazione devono essere realizzati in coerenza con le linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana con particolare riferimento alla qualità ambientale esterna ed interna e mediante la realizzazione degli impianti con tecnologie avanzate volti al risparmio delle risorse energetiche ed idriche e con l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile mediante sia il solare termico che il fotovoltaico.