

STUDIO PROGETTAZIONE ASSOCIATO

Colle di Val d'Elsa 53034 - loc. S.Marziale n° 16/D

tel. 0577/929935 fax 0577/1489055



Piano di Lottizzazione

AREA DI TRASFORMAZIONE AT 4.2
AREA PRODUTTIVA POSTA
IN LOCALITA' IL PIANO
CASOLE D'ELSA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Proprietà: PRISPAN S.r.l.

Tecnico: Architetto PISANESCHI ANNALISA

Data: Ottobre 2018

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Individuazione urbanistica

L' area in oggetto, ubicata in località Il Piano, è individuata nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Casole d'Elsa come zona AT 4.2, area di trasformazione per la quale è previsto un intervento unitario da attuarsi attraverso la redazione di un Piano Attuativo.

Individuazione catastale

La zona "AT 4.2" ha una superficie complessiva di mq. 4.978,00 e comprende due appezzamenti di terreno di proprietà della società Prispán SRL contraddistinti al Catasto Terreni del comune di Casole d'Elsa nel Foglio 3 con la particella 189 e porzione della particella 380.

Caratteristiche geo-morfologiche

L'area, pressoché pianeggiante, si sviluppa in adiacenza alla zona industriale. E' costeggiata, sul lato ovest dalla strada Comunale Casole-Lucciana, a sud dalla zona industriale esistente, a nord da terreni agricoli e ad est da un terreno di proprietà, attualmente agricolo, ma con la previsione urbanistica ad ampliamento della zona industriale.

Caratteristiche socio-economiche

Ci troviamo in una zona industriale situata ai piedi del centro abitato di Cavallano e del piccolo nucleo di Lucciana. E' caratterizzata dalla presenza di edifici industriali disposti lungo entrambi i lati della Strada Provinciale, in

direzione del centro abitato di Cavallano, che ospitano varie tipologie di attività industriali ed artigianali.

Obbiettivi del Piano Attuativo

Il presente Piano Attuativo Particolareggiato si colloca in un'area ormai strutturata ed infatti, la zona oggetto di intervento appare come il naturale completamento della zona industriale lungo il lato nord. Il Piano Attuativo si configura come uno strumento urbanistico di attuazione che mira a dotare la zona industriale già esistente di infrastrutture, quali parcheggi pubblici, e a prevedere interventi che portino a creare, grazie alla realizzazione di fasce di verde dotate di alberature, una schermatura e quindi un filtro tra la zona industriale ed il territorio agricolo circostante.

Il Regolamento Urbanistico ha individuato, per l'area destinata a parcheggio, una perimetrazione irregolare. In fase di progettazione, è apparso opportuno regolarizzare tale area garantendo, all'interno del parcheggio, spazi adeguati per la sosta e la manovra e destinare una piccola fascia all'allargamento della sede stradale. Tale soluzione consente, alla strada vicinale ad uso pubblico, di avere un tracciato regolare e soprattutto una dimensione adeguata. La fascia destinata all'allargamento della sede stradale sarà ceduta, come l'area destinata a parcheggio, all'Amministrazione Comunale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Piano Particolareggiato, di iniziativa privata, è redatto ai sensi del Titolo II, Capo III, Sezione II, della Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e del Titolo V, Capo IV, Sezione I, della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni, coerentemente con quanto disposto dagli artt. 93, 93.2, 95 e 96 del Regolamento Urbanistico del comune di Casole d'Elsa.

Titolo I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità

Il Piano Attuativo ha come obiettivo l'attuazione degli interventi di nuova edificazione.

In particolare le norme tecniche di attuazione costituiscono prescrizioni di dettaglio che, per quanto riguarda l'ambito territoriale di riferimento, completano ed integrano:

- le prescrizioni del Piano Strutturale del comune di Casole d'Elsa;
- le prescrizioni del Regolamento Urbanistico del comune di Casole d'Elsa ;
- quanto contenuto negli elaborati grafici del Piano Particolareggiato.

Art. 2 - Ambito territoriale di riferimento

Le presenti norme hanno per oggetto l'area "AT4.2" la cui perimetrazione risulta dalla Tavola N. B3 del Regolamento Urbanistico del comune di Casole d'Elsa.

Art. 3 – Elementi costitutivi del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo è rappresentato e costituito dagli elaborati di cui al seguente elenco:

QUADRO CONOSCITIVO

- TAV. 1: Estratto Tavv. "Planimetria Catastale", "Estratto di R.U.", "Estratto dei vincoli", "Carta Pericolosità idraulica", "Veduta Satellitare", "Carta perimetrazione Centro Urbano",
- TAV. 2: Planimetria generale e Verifiche Standards Urbanistici
- TAV. 3: Planimetria con rilievo plano-volumetrico e Sezioni Stato attuale

PROGETTO

- TAV. 4: Planimetria e Sezioni – Stato modificato
- TAV. 5: Planimetria e Sezioni – Stato sovrapposto
- TAV. 6: Schema degli impianti tecnologici : rete fognaria
- TAV. 7: Schema degli impianti tecnologici : rete elettrica, telefonica ed illuminazione pubblica
- TAV. 8: Schema degli impianti tecnologici : rete idrica e gas metano
- TAV. 9: Planimetria generale con coni visivi e sezione stradale
- Documentazione Fotografica
- Relazione illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione geologica e geotecnica
- Schema di convenzione

Art. 4 – Interventi e funzioni ammesse

All'interno dell'area di trasformazione P1 sono previsti i seguenti interventi e funzioni (art.68):

- a) nuova edificazione;

b) funzioni ammesse:

- attività produttive, industriali ed artigianali, ed artigianali di servizio con esclusione delle attività estrattive e di escavazione (art.52 del R.U.);
- commerciali all'ingrosso e depositi (art.53.1 del R.U. del R.U.);
- attività direzionali private e di interesse pubblici (art.55 del R.U.);
- attività commerciali in medie strutture di vendita (art.53 del R.U.);

Sono consentiti in una misura non superiore al 20 % del totale della Sc servizi ed attrezzature ad uso pubblico (S) di cui all'art. 58.1 del R.U. e non superiore al 10% la residenza per l'attività di custodia o abitazione del titolare per una sup. massima di mq. 110.00 di S.n.

Sono inoltre consentiti:

- spazi scoperti di uso pubblico a verde (V) di cui all'art. 58.2 del R.U.;
- spazi scoperti di uso pubblico pavimentati (Pz) di cui all'art. 58.4 del R.U.;
- infrastrutture ed attrezzature della mobilità (M) di cui all'art. 58.3 del R.U.

Art. 5 – Validità delle definizioni e dei parametri urbanistici e edilizi

Per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano si applicano le definizioni ed i parametri urbanistici di cui al Titolo II, Capo II delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del comune di Casole d'Elsa.

Art. 6 – Indici e parametri del lotto

Per l'area di trasformazione è previsto un intervento da attuarsi secondo i seguenti parametri edificatori.

- *Superficie Coperta pari a mq. 1696,00.*
- L'*altezza interna* netta (Hin) negli edifici per attività industriali e artigianali è stimata, ai fini del calcolo dell'altezza massima, pari a ml. 8,00.

Nel caso in cui il parametro relativo al dimensionamento sia espresso in superficie coperta (Sc), è ammessa, all'interno dell'altezza interna netta (Hin) consentita e a prescindere dal numero dei piani, la possibilità di realizzare spazi ad uso uffici tecnici e amministrativi e spazi espositivi connessi alle attività produttive.

Per la messa in opera di carri-ponte o di altre attrezzature strettamente legate alla produzione l'altezza interna netta (Hin) tipo potrà essere elevata, esclusivamente per quelle parti dell'edificio che ospiteranno la nuova attrezzatura, fino a ml. 11,00.

Per la realizzazione di edifici ad uso direzionale, nel caso in cui il parametro relativo al dimensionamento sia espresso in superficie coperta (Sc), sono ammessi fino a tre livelli purché l'altezza massima complessiva non superi ml. 10,70.

Nel caso di attività commerciali, se non diversamente specificato e nel caso in cui non viene indicato il numero dei piani, vale quanto specificato all'art.18 comma1 del R.U.

Nel caso di servizi ed attrezzature di uso pubblico non è stabilito un interpiano tipo, considerando pertanto libera l'altezza limite, in considerazione delle attività speciali che possono esservi ospitate.

Art. 7 – Durata del Piano

Il presente Piano ha validità di dieci anni dalla data di stipula della Convenzione.

Art. 8 – Attuazione del Piano

Gli interventi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alla nuova edificazione saranno soggetti a Permesso di Costruire.

Titolo II

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Art. 9 – Parcheggi e spazi di manovra

L'area a parcheggio pubblico sarà dotata di alberature ad alto fusto di specie tipiche locali (pioppo nero, quercia e leccio). I posti auto dovranno essere pavimentati con masselli autobloccanti di cemento color chiaro ad eccezione di quello per portatori di handicap che sarà asfaltato così come la viabilità e gli spazi di manovra.

In quest'area si prevede un posto auto riservato alle autovetture adibite a persone con ridotta capacità motoria, con dimensioni tali da rispettare le normative vigenti. Tale posto sarà appositamente segnalato nella pavimentazione e verrà dotato di cartello recante il contrassegno convenzionale. Il parcheggio sarà dotato di caditoie che consentiranno di convogliare le acque nella nuova fognatura.

Art. 10 – Illuminazione pubblica

Lungo i parcheggi saranno posizionati dei lampioni alti m 8.00, posti ad un interasse di circa m 23.00.

Per l'alimentazione della nuova illuminazione pubblica, visto che non esiste nelle vicinanze una linea elettrica pubblica facilmente raggiungibile, sarà realizzata una linea elettrica indipendente dotata di misuratore.

Per ridurre l'inquinamento luminoso ed i consumi energetici dovranno essere usate lampade con tecnologia LED e corpi illuminanti schermati per evitare la dispersione della luce verso l'alto.

Art. 11 – Reti tecnologiche

L'area risulta già dotata di rete idrica, telefonica e del gas metano e quindi verrà servita soltanto della rete fognaria.

La fognatura delle acque nere sarà convogliata nella rete fognaria pubblica esistente lungo la Strada Provinciale 27 e quella delle acque bianche nel fossetto stradale dove confluisce già naturalmente.

Per quanto riguarda la rete telefonica, dovrà essere interrata, per il tratto che interessa la realizzazione del parcheggio pubblico, la linea aerea esistente.

Le tubazioni ed i cavi dovranno essere installate ad una profondità, rispetto al piano di campagna, non inferiore a m 1.00 e dovranno svilupparsi preferibilmente lungo le strade e comunque all'interno di aree pubbliche.

Le modalità di esecuzione delle opere fognarie e della linea telefonica sono demandate al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che dovrà rispettare quanto disposto dall'ente gestore.

Titolo III L'EDIFICATO

Art. 12 – L'edificato

L'edificato di nuova realizzazione avverrà con un unico intervento.

La proposta progettuale degli elaborati del Piano Unitario di Massima ha carattere indicativo ad eccezione delle prescrizioni riguardanti le superfici coperte massime e le altezze degli edifici. Gli aspetti formali interni ed esterni saranno definiti in corso di progettazione esecutiva.

Art. 13 – Tipologia edilizia

La tipologia edilizia è quella dell'edificio industriale del tipo prefabbricato.

Art. 14 – Distanze ed allineamenti

L'ingombro della nuova edificazione riportato nelle tavole è indicativo e quindi potrà essere oggetto di modifiche in sede di redazione del progetto

esecutivo del nuovo edificio. Quest'ultimo però dovrà essere posto, lungo il lato sud, parallelamente al fabbricato già esistente. Inoltre, dovrà rispettare la distanza minima dal confine di m 5.00 e la distanza minima dagli edifici esistenti di m 10.00.

Art. 15 – Quote ed altezze degli edifici

L'edificio dovrà rispettare la quota del piano terreno stabilita nella tavola di progetto N. 4, salvo minime variazioni di circa ± 50 cm.

L'edificio dovrà rispettare le altezze massime stabilite dalle N.T.A.

Titolo IV

MODALITA' COSTRUTTIVE

Art. 16 Coperture

I tetti dovranno essere del tipo piano con o senza Sced.

a) Manto di copertura

Il manto di copertura potrà essere realizzato in elementi prefabbricati in cemento.

b) Pannelli solari e fotovoltaici

I pannelli solari o fotovoltaici dovranno essere posizionati sulla copertura. Le pompe di calore per il riscaldamento e la refrigerazione potranno essere collocate sulla copertura o a terra, debitamente schermate.

Art. 17 Paramenti murari

I tamponamenti saranno in pannelli prefabbricati in cemento.

Art. 18 Infissi esterni

Gli infissi esterni potranno essere in alluminio o in pvc. Le porte di accesso, pedonali e carrabili, saranno in alluminio.

Art. 19 Recinzioni

L'area in oggetto sarà delimitata, a confine con gli edifici esistenti, da un muretto in cls con sovrastante recinzione del tipo "orsogrill" e da un cordolo in cls e rete metallica lungo gli altri lati. Gli accessi saranno dotati di cancello metallico.

Art.20 Pavimentazioni e sistemazioni esterne

Le nuove aree di manovra e sosta, adiacenti e di pertinenza la parte produttiva, saranno rifinite con pavimentazioni di colore chiaro (asfalto o cemento o ghiaia).

Le nuove zone a parcheggio privato potranno essere rifinite in ghiaia o pavimentate con masselli del tipo autobloccante di cemento di color chiaro. Inoltre, saranno dotate di alberature ad alto fusto del tipo autoctono (pioppo nero, quercia e leccio).

Inoltre, all'interno dell'area privata, nella fascia lungo il lato nord, saranno piantumate essenze autoctone (pioppo nero, quercia e leccio) ad alto fusto per realizzare una schermatura. Tale soluzione consentirà di ridurre sensibilmente la vista e l'impatto degli edifici industriali dal territorio agricolo.