



Comune di Capannoli

Provincia di Pisa

Settore I "Uso e Assetto del Territorio"
UFFICIO URBANISTICA

PROGETTO : Legge 22/10/1971, n. 865, articolo 27.

PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

UBICAZIONE : Capoluogo, località Reggina

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Responsabile del Procedimento

Arch. VOCINO Maria Antonietta

Il Progettista

Arch. VOCINO Maria Antonietta

Marzo 2011

ADOZIONE: Delibera di C.C. n° 23 del 11/06/2011

APPROVAZIONE: Delibera di C.C. n° 38 del 16/09/2011

P.I.P.

Località Reggina/NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

Art. 1 Elenco degli elaborati che compongono il Piano attuativo:

- 1) Relazione illustrativa;
- 2) Presente Normativa Tecnica di Attuazione;
- 3) Tavole di progetto:
 - n° 1 Stralcio di R.U. – estratto di mappa catastale scala 1:2.000
 - n° 2 Individuazione catastale lotti e urbanizzazioni scala 1:1.000
 - n° 3 Planimetria generale scala 1:1.000
 - n° 4 Acquedotto – fognatura bianca e nera scala 1:1.000
 - n° 5 Gas – Enel – Telecom – pubblica illuminazione scala 1:1.000
- 4) Notizia urbanistiche;
- 5) Verifica standards urbanistici e utilizzazione aree;
- 6) Stima di massima degli oneri e dei costi richiesti per l'acquisizione delle aree per le sistemazioni generali e per l'urbanizzazione della zona;
- 7) Studio di fattibilità geologica di supporto al P.A.;
- 8) Scheda norma dell'A.U.P. 1.2 Ambito Unitario di Progetto "Il margine della Pianura dell'era e la nuova viabilità (P.I.P. 3);

Art. 2 Caratteristiche e inquadramento dell'ambito.

Nel rispetto delle previsioni del Regolamento Urbanistico l'Ambito Unitario di Intervento si estende per circa 38.690 mq. e si colloca fra la zona produttiva di Reggina, a confine con il P.I.P. 1-2 e l'area destinata a servizi di interesse pubblico (campo fotovoltaico pubblico di progetto, depuratore e magazzino comunale, centro rottamazione e stazione ecologica); fra l'area in esame e quella destinata a servizi di interesse pubblico è prevista la nuova arteria stradale ipotizzata a livello sovra comunale come circonvallazione dell'abitato, per l'alleggerimento del traffico urbano sulla Volterrana.

Art. 3 Destinazioni d'uso ammesse.

Sono ammesse le attività produttive consentite nelle zone P.I.P. a carattere artigianale, industriale, commerciale.

Con riferimento alla L.R. 28/2005 le attività commerciali potranno svolgere la vendita dei beni oggetto di produzione limitatamente ad esercizi di vicinato e previa verifica della dotazione di parcheggi di relazione in aggiunta a quelli stanziali.

Per il commercio all'ingrosso si fa espresso riferimento alla normativa di settore; sono ammesse attività di commercio all'ingrosso che svolgano, comunque, un processo di lavorazione.

Non sono ammesse attività di logistica.

Per i capannoni esistenti nella zona P.I.P. 1-2, ultimati da oltre 10 anni, sono ammesse anche attività direzionali, commerciali e servizi non comprese nelle destinazioni produttive che caratterizzano le aree P.I.P. subordinatamente a variazione della destinazione d'uso degli immobili e alla dotazione di standards di parcheggio da reperire nelle quantità previste dalla normativa di settore.

Il progetto dei nuovi capannoni può prevedere la realizzazione di 1 unità immobiliare a servizio dell'azienda di superficie massima pari a 70 mq. da destinare a foresteria per gli ospiti e per il personale di custodia, con esclusione della destinazione di residenza fissa, purché tale unità risulti localizzata in modo da garantire condizioni di sicurezza e salute rispetto a fiumi, rumori, scarichi, ecc....

Non sono ammesse aziende a rischio d'incidente rilevante e aziende insalubri di I^a classe; le aziende insalubri di II^a classe (testo Unico leggi sanitarie) dovranno preventivamente documentare l'assenza di rischi alla incolumità del vicinato.

Art. 4 Aggregazione e suddivisione dei lotti.

E' ammessa l'aggregazione o la suddivisione dei lotti . Il Comune potrà adottare fusione o il frazionamento dei lotti edificabili per adattarne la superficie alle richieste di mercato.

Tali modifiche non comportano la variante al Piano Attuativo e sono subordinate alla presa d'atto della Giunta Comunale; nel caso in cui la nuova suddivisione dei lotti comporti modifiche non sostanziali sugli spazi pubblici, comunque non aventi rilevanza esterna, le modifiche andranno sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale.

Art. 5 Parametri e dati edilizio-urbanistici e dimensionali.

Indice di fabbricabilità fondiaria

Indice max consentito: 3,5 mc/mq.

Rapporto di copertura per la costruzione dei nuovi capannoni

3° comparto non inferiore al: 60%

Altezza massima : 9,50 mt escluso ciminiere, silos, extra corse scale/ascensori e altri volumi tecnici.

Distanze dalle strade: mt. 7,50; per la parte di P.I.P. già attuata (P.I.P. 1-2) per gli adeguamenti volumetrici e potenziamento lotti già edificati è consentita una distanza inferiore dalla strada pubblica fino a mt. 5,00.

Distanza da confini e aree pubbliche: si fa rinvio al Regolamento Edilizio.

Accessi carrabili da aree pubbliche: possono essere concessi passi carrabili dalle aree pubbliche diverse dalla strada con delibera di G.C., a condizione che non si arrechi pregiudizio al regolare uso di tali aree.

Conteggio del volume: Il volume dei fabbricati è quello, misurato vuoto per pieno, risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato, altezza misurata dal piano di imposta del marciapiede fino all'intradosso del solaio di copertura dei capannoni, anche nel caso di solaio piano per le parti che non interessino soprastanti edificazioni o terrazzi agibili. Per volumi interrati, volumi tecnici, aggetti e quant'altro si fa rinvio al Regolamento Edilizio.

La Tav. n° 2 di progetto riporta la ripartizione delle volumetrie ammissibili; una piccola quantità di volume è stata utilizzata nella zona PIP 1-2, per le aree ove è stata dismessa la funzione di standards; sono destinate al potenziamento dei lotti contigui già edificati.

Per i capannoni esistenti o in costruzione alla data di adozione del R.U. (parte del PIP già attuata: PIP 1-2) è consentito:

- a) l'esaurimento della eventuale volumetria residua secondo i parametri edificatori ammessi dal precedente Piano degli Insediamenti Produttivi;

- b) l'ampliamento una-tantum dei capannoni del 10% del volume esistente e fino ad un massimo di superficie di calpestio pari a mq. 180, h max della parte ampliata mt. 9,50, a condizione che le dimensioni del lotto consentono i distacchi minimi consentiti da confini, strade, fabbricati, etc..
- c) la ristrutturazione edilizia, anche con frazionamento delle unità immobiliari produttive con un minimo di superficie di calpestio per ogni unità immobiliare non inferiore a mq. 140;
- d) cumulare le possibilità edificatorie indicate ai precedenti punti a) e b) e quella eventualmente riservata per potenziamento lotti già edificati (vedi tavola della ripartizione delle volumetrie ammissibili). Tali interventi di potenziamento sono subordinati alle seguenti condizioni, anche se viene utilizzata la volumetria assegnata ai vari sub lotti:
 - verifica della superficie permeabile su tutto il lotto;
 - h max mt. 9,50;
 - verifica dei distacchi minimi consentiti da confini, strade, fabbricati, etc..

Art. 6 Sistemazione dei lotti.

Le recinzioni dei lotti non dovranno superare l'altezza di mt. 1,80.

Si dovrà prevedere la quantità minima di parcheggi privati prevista dalla legge 122/89 e dalle normative di settore, a seconda delle attività da svolgere.

Sono consentite, in deroga alle volumetrie, le sistemazioni elencate all'art. 13, comma 4, della NTA del R.U., nelle quantità massime indicate all'art. 73 del R.E.-

Non è fatto obbligo di arretrare i cancelli carrabili rispetto al filo recinzioni; si dovrà obbligatoriamente munire i cancelli carrabili di sistema di apertura automatizzata.

I passi pedonali, i passi carrabili e ogni qualsiasi altra apertura che immetta su aree pubbliche dovranno essere dotate di idonee griglie di raccolta delle acque meteoriche.

Nell'escavazione di pozzi si dovrà osservare quanto indicato all'art. 51 della NTA del R.U.

Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e di impianti, ivi comprese aree di carico e scarico merci e spazi di manovra.

Art. 7 Caratteri architettonici delle costruzioni.

Il progetto delle nuove volumetrie dovrà essere accompagnato da uno studio di inserimento paesaggistico ambientale con analisi delle percezioni dell'edificato dalle direttrici di accesso e dai principali punti di vista della piana.

Tutti i fabbricati dovranno essere progettati ed eseguiti tenendo presente che tutti i prospetti hanno la stessa importanza, sia per l'unità e la coerenza architettonica di ogni edificio sia per l'equilibrio che deve instaurarsi tra l'insieme costituito all'intero insediamento e l'ambiente circostante.

I fabbricati realizzati con Tecnologie tradizionali: (struttura portante in laterizio in c.a. e tamponamento esterno con pannelli prefabbricati) dovranno avere le superfici esterne tinteggiate.

Sono prescritte coloriture esterne in tinte consone al carattere della zona e dell'ambiente precostituito.

Per l'applicazione dell'art. 89, comma 6, del R.E. il progetto di insegne pubblicitarie che prevede dimensioni dei manufatti superiori a quelle consentite dovrà ottenere il parere favorevole preventivo dell'U.T.C.

Art. 8 Tutela ambientale e della distribuzione viaria.

All'interno di ciascun lotto le acque provenienti dalle lavorazioni che non sono da assimilarsi a scarichi civili dovranno avere apposite canalizzazioni distinte dalle altre.

Prima dell'immissione nella fognatura pubblica dovranno essere sottoposte a cura e a spese degli interessati a quei trattamenti chimici o di altro tipo che si renderanno necessari per eliminare gli eventuali inquinamenti di carattere chimico-fisico non biodegradabili attraverso il normale uso del depuratore comunale.

E' comunque fatto obbligo ai richiedenti comunicare al Comune, all'atto della richiesta dell'area:

- la prevedibile presenza di rifiuti liquidi, solidi, o gassosi, particolarmente inquinanti sia come tipo che come quantità;
- se l'azienda rientra tra quelle classificate dal Testo Unico delle Leggi Sanitarie insalubri di seconda classe;
- un prevedibile forte carico di traffico indotto dall'attività da insediare;
- un prevedibile forte consumo di acqua nel ciclo produttivo dell'attività da insediare;

Per questi casi è facoltà del Comune rifiutare l'assegnazione quando ritenga di essere in presenza di azienda particolarmente inquinante o impattante sulle infrastrutture e servizi del comparto e/o dell'ambito territoriale di riferimento.

Lo schema degli scarichi delle acque dovrà essere predisposto secondo normativa dell'Ente gestore. Le emissioni in atmosfera sono disciplinate secondo la vigente normativa in materia di tutela dell'inquinamento acustico ed ambientale in generale.

Gli studi di impatto acustico, le valutazioni di clima acustico e/o le progettazioni che interessino requisiti acustici passivi degli edifici devono risultare compatibili con la classe acustica in cui è inserito l'ambito del PCCA (piano della classificazione acustica comunale).

Art. 9 Condizioni alla trasformabilità.

All'interno del nuovo P.I.P. 3 il progetto di costruzione dei nuovi capannoni deve prevedere l'installazione di impianti relativi alla produzione di energie rinnovabili nella quantità minima pari a 2 Kw fatto salvo un maggior obbligo per normative superiori.

In considerazione che la zona è strutturalmente sensibile di perdite di carico idraulico, le nuove utenze si dovranno dotare di impianto autonomo con serbatoio di accumulo (a gestione privata) tipo autoclave per regolare le pressioni e le portate.

Il Comune incentiverà le misure sottoelencate tese alla conservazione, risparmio, riutilizzo e riciclo delle risorse essenziali, attraverso l'attribuzione di punteggi da inserire nel regolamento per la cessione dei lotti edificabili:

- realizzazione di rete idriche duali fra uso potabile ed altri usi;
- Riutilizzo delle acque meteoriche;
- Impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato, installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari;
- Dotazione di impianto di produzione energie alimentate da fonti rinnovabili che copra il fabbisogno energetico preventivato.

A tutela delle falde acquifere e della geotecnica delle costruzioni sui lotti edificabili è consigliata la realizzazione di pozzi artesiani. Nel caso in cui si voglia realizzare pozzi a sterro si dovrà produrre, unitamente al deposito della D.I.A., un più approfondito studio geologico che contenga norme di tutela ambientale e di tutela geotecnica delle costruzioni esistenti e di quelle costruibili nel raggio di 100 mt.

Si intendono espressamente richiamati gli artt. 51-52 e 53 della NTA del R.U.

Il Comune potrà utilizzare le aree pubbliche per installazione impianti di produzione energie rinnovabili.

Art. 10 Parametri disciplinanti gli interventi, utilizzazione degli indici edificatori, unità aziendale minima.

Per l'utilizzazione edilizia di un lotto da parte di più aziende che presentino in forma unitaria la richiesta di assegnazione o da parte di altri soggetti che possono ottenere l'assegnazione dei lotti su cui vengono costruite più unità immobiliari, è fatto obbligo di presentare, unitamente alla richiesta di assegnazione, un planivolumetrico che disciplini l'utilizzo delle volumetrie, l'uso degli spazi liberi, gli accessi e gli allacci alle urbanizzazioni. Il frazionamento del lotto edificabile è posto a cure e spese degli assegnatari che dovranno sostenere anche tutte le spese per modifiche degli allacci alle utenze delle pubbliche forniture.

Il planivolumetrico è obbligatorio anche nel caso in cui fra lotti confinanti si intenda costruire in aderenza o a distanza inferiore dal confine.

E' consentito il trasferimento di capacità edificatoria fra lotti edificabili, alle condizioni espresse al comma 3 dell'art. 54 della N.T.A. del R.U., dietro preventiva autorizzazione del Comune.

Le capacità edificatorie dei lotti dovranno essere esaurite nella quantità minima del 25%.

Il Comune potrà concedere deroghe solo per comprovate ragioni di carattere tecnico, correlate alla tipologia delle attività produttive a cui è destinato il lotto edificabile.

L'intervento edificatorio può essere suddiviso in più lotti;

La costruzione dei lotti dovrà avvenire in un arco decennale, a partire dalla data di stipula dell'atto di assegnazione del lotto edificabile.

L'unità aziendale minima non potrà risultare inferiore a mq. 140 di superficie di calpestio.

Art. 11 Norme per l'accessibilità degli spazi e per la funzionalità del sistema drenante.

Tutti gli spazi pubblici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire un'accessibilità senza ostacoli e secondo quanto previsto nella normativa di settore.

Nella progettazione degli edifici e degli spazi pertinenziali, nonché nella sistemazione dei piazzali e resedi esterni si dovrà osservare la normativa di abbattimento barriere architettoniche.

Per la funzionalità del sistema drenante si procederà come indicato all'art. 13 della NTA del P.S.

Preventivamente all'approvazione del Piano Attuativo verrà richiesto il parere preventivo dell'Autorità Idraulica sul nuovo assetto idraulico della zona che prevede una corretta sistemazione del reticolo idrografico minore interessato (canalette campestri e capifosso).

Art. 12 Modalità per il rilascio dei Permessi di costruire.

Entro 6 mesi dalla stipula dell'atto di acquisizione del lotto edificabile dovrà essere presentata l'istanza relativa al Permesso di Costruire, documentata come da Regolamento Edilizio.

Il progetto dovrà contenere, inoltre:

- uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto, nel contesto della viabilità territoriale di riferimento, tenuto conto della tipologia di attività produttiva che verrà insediata;
- lo studio dettagliato delle sistemazioni esterne con quote; è fatto divieto di sopraelevare la quota dei piazzali rispetto a quella stradale, se non espressamente autorizzate dal Comune in sede di rilascio del Permesso di Costruire,

Art. 13 Norme finali.

Per quanto non espressamente previsto nella presente NTA si farà riferimento a quanto contenuto nelle NTA del Regolamento Urbanistico, nel Regolamento Edilizio in Leggi o Regolamenti di settore.

Il Progettista

Arch. VOCINO Maria Antonietta