



COMUNE DI FOLLONICA

PROVINCIA DI GROSSETO

REGOLAMENTO URBANISTICO

PIANO ATTUATIVO AREA TR03a

L.R. 03/01/2005 N. 01 art.69

Il Sindaco
ELEONORA BALDI

STAFF TECNICO INTERNO

DOMENICO MELONE

Dirigente " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T. "
Responsabile della Programmazione e responsabile generale del progetto

STEFANO MUGNAINI

Funzionario " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T. "
Responsabile del progetto

FABIO TICCI

A.P. " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - Responsabile S.I.T. "
Collaboratore Tecnico

LUIGI MADEO

Dirigente " Settore 4 - Lavori Pubblici "

ALESSANDRO ROMAGNOLI

Funzionario " Settore 4 - Lavori Pubblici "

STAFF TECNICO INTERNO

STAFF TECNICO ESTERNO

FRANCO DURANTI

Geologo incaricato indagini geologiche

STAFF TECNICO ESTERNO

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

D.ssa GEMMA MAURI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

Follonica, Maggio 2013

PIANO ATTUATIVO ZONA INDUSTRIALE AREA DI TRASFORMAZIONE “TR 03a”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1. - Elementi costitutivi del Piano .

Sono elementi costitutivi del Piano gli elaborati e le tavole di seguito elencate:

1. Relazione illustrativa;
2. Norme Tecniche di attuazione del Piano Attuativo;
3. Schema di Convenzione;
4. Studio geologico.
5. TAV. 1 – stato attuale – ubicazione area di trasformazione su CTR 2k;
6. Tav. 2 – stato modificato – ubicazione area di trasformazione su CTR 2K – planimetria di progetto;
7. Tav. 3 - stato modificato – profili e sezioni – opere di urbanizzazione.

Art. 2 - Oggetto del Piano

1. La disciplina urbanistico-edilizia del presente piano attuativo è regolata dalle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico, dalle presenti norme tecniche e dagli elaborati grafici che lo costituiscono elencati al precedente articolo.

Art. 3 - Presupposti giuridici del Piano.

1. Il Piano attuativo è progettato in conformità alle prescrizioni del Regolamento Urbanistico vigente ed interviene sulle aree classificate “TR 03a” dallo strumento urbanistico comunale, destinate alla realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale ed artigianale nel rispetto degli usi disciplinati nelle presenti norme all'articolo 4.

Art. 4 - Usi consentiti.

1. Il Piano ammette le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici
- attività terziarie/direzionali
- laboratori di ricerca con i rispettivi uffici
- commercio nel rispetto dei parametri urbanistici indicati dal piano
- pubblici esercizi,

2. Ammette altresì le seguenti attività o destinazioni d'uso:

- stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto), con i rispettivi uffici
- attività private di servizio alla persona;
- esposizione e commercializzazione di merci e materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), con i rispettivi uffici;
- spazi espositivi
- spazio di portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate definito quale alloggio di servizio legato da vincolo pertinenziale, avente la superficie utile lorda compresa fra un minimo di 65 mq. e un massimo di 120 mq, per ogni lotto urbanistico di riferimento a prescindere dalla SUL produttiva esistente. Il lotto urbanistico di riferimento è quello individuato dal piano di attuativo. Fra l'attività produttiva e l'alloggio di servizio deve essere costituito specifico vincolo pertinenziale registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a spese del richiedente e a cura del Comune. Il vincolo pertinenziale deve precisare che gli alloggi di servizio realizzati ai sensi del presente comma non possono essere ceduti separatamente dall'attività produttiva alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

3. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- grande e media distribuzione del settore alimentare

4. Al fine della salvaguardia del punto di captazione ad uso idropotabile posto nel Lotto Tecnologico indicato come "T2", le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Piano Attuativo, riportate al precedente comma 2, non potranno svolgere le attività vietate dall'Art. 44, lettera a), comma 3, delle Norme per l'attuazione del R.U. vigente.

Art. 5 - Utilizzo delle superfici fondiari del Piano.

1. Le tavole del piano attuativo che rappresentano lo stato modificato sono progettate nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici e standard fissati dalle norme di attuazione del regolamento urbanistico:

PARAMETRI URBANISTICI	
COMMERCIALE	mq. 2.000 di Superficie utile lorda (S.u.l.)
SERVIZI	mq. 900 di S.u.l.
ART.LE/IND.LE	mq. 15.000 di S.u.l.
Distanza minima dalla viabilità principale	ml. 10,00
Distanza minima dai confini	ml. 7.00
Distanza minima fra fabbricati	ml. 14,00 o in aderenza
Altezze massime	ml. 10,00 per Servizi ml. 9,00 per Art.le/Ind.le ml. 7,00 per Commerciale
Altezza massima	ml. 10,00
Rapporto di copertura (R.c.)	50%
Rapporto occupazione sottosuolo (R.o.s.)	50%
Superficie permeabile	30%
DOTAZIONI STANDARD	
VERDE E PARCHEGGI (Art. 87 Norme del R.U.)	
Destinazione art.le/ind.le	10% superfici - almeno il 40% a parcheggi Parcheggi min. mq. 1.265 - Verde max. mq. 1.897
Destinazione Commerciale e Servizi	80/100 mq. superfici - almeno il 50% a parcheggi Parcheggi min. mq. 1.160 Verde max. mq. 1.160
Verde – superficie massima	mq. 3.057
Parcheggi – superficie minima	mq. 2.425

2. I lotti edificabili dovranno rispettare i suddetti parametri e dimostrare le dotazioni di standard minimi.

Art. 6 – Parametri urbanistici ed edilizi.

1. In sede di rilascio dei singoli permessi di costruire dovranno essere rispettati i seguenti standard e parametri progettuali:

DATI TECNICI DI PROGETTO	
Superficie area TR03a	mq. 37.000
Superficie area con destinazione Industriale/Artigianale	mq. 31.620 mq.
Superficie aree pubbliche	mq. 13.000 mq.
Superficie lotto Comm.le/servizi (lotto 1)	mq. 3.735
Superficie lotti Ind.li/Art.li (lotti da 2 a 9)	mq. 18.620

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO	
COMMERCIALE	mq. 2.000 di s.u.l.
SERVIZI	mq. 900 di s.u.l.
ART.LE/IND.LE	mq. 15.000 di s.u.l.
Distanza minima dalla viabilità principale	ml. 10,00
Distanza minima dai confini	ml. 7.00

Distanza minima fra fabbricati	ml. 14,00 o in aderenza
Altezze massime	ml. 10,00 per Servizi ml. 9,00 per Art.le/Ind.le ml. 7,00 per Commerciale
Rapporto di copertura (Rc)	50%
Rapporto occupazione sottosuolo (R.o.s.)	50%
Superficie permeabile	30%
DOTAZIONI STANDARD PROGETTO	
VERDE E PARCHEGGI (Art. 87 Norme del R.U.)	
Verde pubblico	mq. 2.558 < mq. 3.057
Parcheeggi pubblici	mq. 4.238 > mq. 2.425

2. In sede di progettazione potranno essere introdotte modifiche, ma non incrementi, alla volumetria stessa derivanti da specificazione esecutiva dei progetti edilizi, che non costituiranno variante al piano attuativo purchè rimanga invariata l'impostazione generale e l'impianto urbanistico del piano stesso .

Art. 7 - Viabilità di progetto.

1. La viabilità principale di accesso è individuata nelle tavole di piano e corrisponde alla Via dell'Industria. La restante maglia viaria di servizio ai singoli lotti, dovrà rispettare le dimensioni di larghezza minima della carreggiata e di fascia di marciapiede individuati nelle tavole dello stato modificato del piano attuativo.

2. Sono ammesse variazioni all'assetto dimensionale delle stesse in fase esecutiva, senza che le stesse costituiscano variante al piano attuativo, se finalizzate al miglioramento e adeguamento dell'assetto viario, previo parere del settore Lavori Pubblici e del settore Mobilità.

Art. 8 - Impianti tecnologici.

1. Sono costituiti dalla rete di: acquedotto, fognatura a reti separate, elettrodotto, pubblica illuminazione, telefonica, metanodotto. Le cabine elettriche potranno essere edificate, previo accordo con l'ente erogatore del servizio (Enel) compatibilmente con l'utilizzo funzionale di tutte le aree. L'ubicazione degli impianti, dovrà essere valutata in sede di stesura dei progetti esecutivi in ragione delle esigenze tecnico-funzionali indipendentemente dai tracciati individuati nelle tavole di piano.

Art. 9 – Oneri Concessori/Opere di urbanizzazione.

1. La realizzazione degli interventi relativi alle costruzioni o agli impianti destinati alle attività commerciali sono assoggettate al contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

2. La realizzazione degli interventi relativi alle costruzioni o agli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla presentazione di servizi comporta la corresponsione del contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. Così come determinato dal Regolamento Comunale per il pagamento degli oneri Concessori.

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, a scomputo totale o parziale del contributo di cui ai commi precedenti, , è facoltà dell'interessato obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio del comune.

Art. 10 - Modalità di attuazione del Piano.

1. Il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato alla stipulazione della convenzione con la quale, sono disciplinate le modalità attuative degli interventi, gli oneri posti a carico dell'assegnatario e le sanzioni per la loro inosservanza.

Art. 11 - Edilizia sostenibile/incentivi economici e urbanistici.

1. Progettazione integrata:

1.1. Le norme del piano attuativo richiedono per la fase esecutiva, sistemi di progettazione integrata che, valorizzino:

- la compatibilità ambientale;
- la eco-efficienza energetica;
- il comfort abitativo;
- la salvaguardia della salute dei cittadini.
- i caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente;
- il rispetto dei principi di eco - efficienza e di eco - compatibilità.

1.2. Per progettazione integrata si intende un intero e complesso processo che vede risolte principalmente, in un unico momento tecnico-ideativo le problematiche urbanistiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche, della sicurezza del cantiere, dello smaltimento dei materiali edili.

1.3. Il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale riportati ai commi precedenti, deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale. Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali sono verificati i livelli di prestazione delle stesse.

1.4. Per quanto sopra, gli elaborati di progetto finalizzati al ritiro del permesso di costruire dovranno contenere:

- il calcolo del fabbisogno annuo di energia primaria dell'immobile; ovvero redazione del certificato di qualificazione energetica e successivamente della certificazione energetica;
- la verifica dell'abbattimento di tale fabbisogno nel periodo invernale attraverso gli apporti gratuiti di energia derivanti dall'irraggiamento solare;
- la verifica dell'abbattimento di tale fabbisogno nel periodo estivo attraverso il controllo del soleggiamento e l'adozione dei sistemi di raffrescamento passivo,.

1.5. Al fine di garantire il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali locali nella progettazione si deve tener conto della possibilità di utilizzo di materiali eco e bio-compatibili, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali e riciclabili. La disposizione interna dei locali deve tenere conto della compatibilità tra funzioni dei locali ed orientamento, in riferimento ad illuminazione, calore e ventilazione.

2. Istituto della premialità:

2.1. Le norme del piano attuativo, in conformità all'art. 18 delle norme del R.U., ammettono l'istituto della premialità, prevedendo la possibilità di ridurre gli oneri concessori, del 15% rispetto ai valori tabellari deliberati al fine di promuovere l'edilizia bioclimatica ed il risparmio energetico.

2.2.. I requisiti minimi richiesti sono riportati nella tabella seguente:

	INTERVENTI BIOCLIMATICI SU EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE	REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI	REQUISITI MINIMI PER OTTENERE L'INCENTIVO DELLA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI	
RISPARMIO RISORSE	1) Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, fatto salvo documentati impedimenti tecnici, in tal caso dovranno essere realizzati interventi alternativi che consentano di ottenere un equivalente risparmio energetico.	50% Fabbisogno annuale	Almeno l' 80% del Fabbisogno annuale	
	2) Impianto centralizzato con contabilizzatore individuale del calore e/o eventuale allacciamento alla rete di teleriscaldamento.	Nel rispetto delle disposizioni generali delle Leggi dello Stato in materia.	Oltre le quattro unità immobiliari,	

	3) Isolamento termico ad alte prestazioni dell'involucro edilizio	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/07 per il 2009	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/07 per il 2009	
	4) Installazione di caldaie a basse emissioni inquinanti	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/07 per il 2009	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/07 per il 2009	
	5) Risparmio idrico mediante raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili finalizzata al riutilizzo	Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali Impianto idrico duale, utilizzo delle acque piovane per usi domestici non potabili	Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali Impianto idrico duale, utilizzo delle acque piovane per usi domestici non potabili	
CONSIDERAZIONI FINALI		L'APPLICAZIONE DEI REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI NON COMPORTA ALCUNA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI	L'APPLICAZIONE DI TUTTI E CINQUE GLI INTERVENTI BIOCLIMATICI COMPORTA LA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI MASSIMA DEL 15%	RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 15%

2.3. Gli elaborati di progetto, anche ai fini della verifica, degli adempimenti, e degli obblighi devono garantire:

- l'adeguatezza al contesto ambientale e climatico del sito in cui si interviene;
- il coordinamento tra il progetto architettonico e i progetti degli impianti, del verde, della viabilità ecc.
- la realizzazione dell'opera secondo i criteri e le tecniche costruttive biocompatibili ed ecoefficienti;
- la verifica dei risultati e la loro permanenza nel tempo.

2.4. Gli elaborati tecnico grafici, da produrre nel procedimento edilizio ai fini dell'ottenimento dell'incentivo economico, dovranno comunque contenere:

elaborato 1. Analisi del sito, propedeutica alla progettazione dei nuovi edifici, contenente tutti i dati relativi all'ambiente in cui si inserisce la costruzione; (fattori fisici, fattori climatici, fattori ambientali);

elaborato 2. Gli elaborati tecnici, sia grafici che di calcolo, atti a dimostrare il soddisfacimento dei requisiti;

elaborato 3. La tabella riepilogativa di valutazione relativo ai requisiti di progetto;

elaborato 4. Il programma delle manutenzioni;

elaborato 5. Il manuale d'uso per gli utenti contenente le prestazioni, le verifiche effettuate sulle opere realizzate, i certificati, i collaudi ed il programma di manutenzione e le istruzioni d'uso del fabbricato.

2.5. Le verifiche sulla regolarità delle opere eseguite devono essere effettuate, principalmente nella fase di abitabilità/agibilità degli edifici.

A tale scopo il direttore dei lavori deve produrre le certificazioni, i collaudi e le misurazioni necessarie a verificare la rispondenza dell'opera al livello di qualità indicato nel progetto, sia per i livelli obbligatori che per quelli che hanno dato diritto agli incentivi.

Le verifiche sulle tecniche costruttive, la posa in opera di materiali, sono eseguite in corso d'opera dal direttore dei lavori al fine di garantire l'efficacia delle verifiche e certificazioni finali.

3) Deroghe ai parametri edilizi e urbanistici.

3.1. Le presenti norme ammettono, dai computi urbanistici (SC, Volume, SUL,) e dalla applicazione delle norme relative alle distanze dai confini, dalle strade, l'esclusione:

a) dello spessore delle murature esterne superiore ai minimi fissati dal regolamento edilizio e comunque superiore ai 30 centimetri;

b) il maggior spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico;

c) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici.

3.2. In particolare, per quanto sopra, sono esclusi dai computi urbanistici e dalla applicazione delle norme relative alle distanze dai confini, dalle strade, i seguenti extra spessori:

- La parte delle murature esterne, siano esse portanti o tamponature eccedenti i 30 cm di spessore finito.
- La porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano (evidenziandone la funzione dal punto di vista dell'efficienza termica e/o acustica del progetto).
- La porzione superiore e non strutturale dei solai di copertura, l'incremento di spessore del pacchetto sarà funzionale alle caratteristiche tecniche della soluzione prescelta.