

Corsivo Blu = Aggiunte **Barrato Rosso = ~~Eliminazioni~~**



VARIANTE GENERALE AL PIANO ATTUATIVO UNITARIO

U T 7.9 - ATTIVITA PRODUTTIVE - S.S.L7.D.4

7.9a - Piano per gli insediamenti produttivi

7.9b - Piano particolareggiato di esecuzione

Norme tecniche di attuazione

Art. 1 – Ambito di applicazione ed Obiettivi

1. La variante generale ha come ambito di intervento il Piano Attuativo Unitario approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 103 del 17.12.2001 contestualmente alla variante al Regolamento Urbanistico.
2. L'oggetto è l'intera unità territoriale 7.9 individuata dal Piano regolatore generale;
3. L'UT è suddivisa in due parti: la 7.9a è la zona di ampliamento (con I.T. pari a 0,3 mq SLP/mq SP) soggetta a Piano per gli Insediamenti Produttivi ex art. 27 L.865/71; la parte 7.9b è la parte già edificata con un Piano di Lottizzazione ed è soggetta, in questa variante generale, a Piano Particolareggiato di Esecuzione di cui all'art. 13 della Legge 17 agosto 1942, n° 1150.
4. Lo scopo della variante è quello di rendere gli interventi del piano attuativo unitario, fattibili in termini di costi, soprattutto, per le opere di urbanizzazione e più consoni alle necessità produttive della nostra zona, in considerazione anche dei necessari spostamenti di attività attualmente presenti in altre zone, non aventi tale destinazione.
5. L'obiettivo è quello di rivedere la configurazione delle aree edificabili, delle opere di urbanizzazione, riqualificando al contempo la possibilità edificatoria dell'intero comparto, alla luce delle nuove soluzioni proposte per la "risagomatura" del Fosso del Bufalone di cui all'allegato Progetto preliminare redatto dall'Ing. Fernando Muccetti e del nuovo disegno delle

Corsivo Blu = Aggiunte ~~Barrato Rosso = Eliminazioni~~

opere di urbanizzazione di cui all'allegato progetto preliminare redatto dall'Ing. Luciano Della Lena .

6. La variante al piano attuativo unitario rientra tra quelle di cui all'art. 30 della L.R. 5/95, con le procedure di adozione ed approvazione di cui all'art. 30 della stessa legge regionale.

Art.2 - Elaborati della variante al piano attuativo

Gli elaborati del piano sono i seguenti :

- **Tav. n. 1** - Estratto aereofotogrammetrico. con individuazione del perimetro di piano - 1:1.000
- **Tav. n. 2** - Estratto Planimetria del P.R.G. con indicazione delle aree oggetto di piano - 1:2.000
- **Tav. n. 3** - Rilievo - 1:1.000
- **Tav. n. 4** - Planimetria generale di progetto - Viabilità ed azzonamento - 1:2000.
- **Tav. n. 5** - Planivolumetrico di progetto - 1:2.000
- **Tav. n. 7** - Sezioni di progetto- 1:200
- Relazione illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Tabella Standards urbanistici
- Documentazione fotografica
- Piano particellare di esproprio delle aree interessate dal piano sulle mappe catastali e relativo elenco delle proprietà - 1:2.000
- Valutazione degli effetti ambientali
- Studio geologico tecnico e verifica idraulica redatto dal Dott. Geol. Reno De Cassai, costituito da:
 - Memoria tecnica

Corsivo Blu = Aggiunte **Barrato Rosso = Eliminzioni**

- Allegato 1 – calcoli idraulici
 - Allegato 2 indagini in situ
 - Tavola 1 . Inquadramento invasivo
 - Tavola 2 - Definizione sottobacini
 - Tavola 3 - Deflussi superficiali
 - Tavola 4 - Geologia bacino
 - Tavola 5 - Permeabilità bacino
 - Tavola 6 - Diffusione della vegetazione
 - Tavola 7 - Stato attuale ambiti/zone di tutela
 - Tavola 8 - Rilievo di dettaglio - aspetti morfologici
 - Tavola 9 - Verifica idraulica
 - Tavole 10 A/B/C - Sezioni idrauliche
 - Tavola 11 - Opere idrauliche in progetto
 - Tavola 12 - Indagini "in situ" dati di base
 - Tavola 13 - Sezioni geotecniche
 - Tavole 14 A/B Allegato fotografico
- Quadro conoscitivo costituito dagli estratti, in scala 1: 2.000 delle tavole 1B6 ,1C1 ,1C2, 1F1 ,1F2 , 3.2./1 del Piano Strutturale e dagli estratti della zona interessata, delle tavole dell'Atlante Territoriale relative a "USO DEI PIANI TERRA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI ED USO DEL SUOLO" e dello "STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E STATO FISICO DEI SUOLI", nonché della "CARTA DELLA FATTIBILITÀ" già allegate al Regolamento Urbanistico.

Art. 3 – Individuazione delle aree

L'articolazione delle aree comprese nel piano unitario è così suddivisa:

- aree destinate alle strade veicolari e pedonali pubbliche (esistenti e di progetto)
- aree destinate a verde pubblico (esistente e di progetto)
- aree destinate a parcheggi pubblici (esistenti e di progetto);
- aree destinate ad insediamenti produttivi di progetto;
- aree di completamento ricomprese nell'insediamento esistente;
- aree destinate a servizi per le imprese;

Art. 4 – Viabilità

1. La **viabilità principale** del piano è indicata in Tav. 4 – Planimetria generale di progetto, non ha valore vincolante, e pertanto deve essere confermata o modificata con l'approvazione del relativo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.
2. Le dimensioni e le caratteristiche costruttive delle strade sono precisate dagli elaborati di piano (Tav. 6); il progetto delle opere di urbanizzazione potrà prevedere dimensioni diverse a seconda dei casi e delle necessità .
3. L'accesso ai singoli lotti sarà individuato, in seguito, in base al Regolamento di assegnazione degli stessi, nell'ambito del progetto di realizzazione degli edifici.
4. La viabilità secondaria di servizio non comporta

Corsivo Blu = Aggiunte **Barrato Rosso = Eliminzioni**

diminuzione della capacità edificatoria assegnata fermo restando il rispetto della percentuale minima di area filtrante.

Art. 5 - Verde pubblico

1. Le aree di **verde pubblico** sono individuate nella Tav. 4 Planimetria generale di progetto
2. L'individuazione delle aree a verde pubblico non è vincolante, queste potranno essere modificate con il progetto delle opere di urbanizzazione, fermo restando la quantità minima indicate nella Tabella Standards allegata al presente Piano Unitario.
3. Su tali aree non sono ammesse utilizzazioni edificatorie, potrà essere consentita la realizzazione di percorsi pedonali, piste ciclabili, arredo urbano, impianti di interesse pubblico generale.

Art. 6 - Parcheggi

1. Le aree a **parcheggio pubblico** sono individuate nella Tav. 4 - Planimetria generale di progetto.
2. L'individuazione delle aree a parcheggio pubblico non è vincolante, queste potranno essere modificate con l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, fermo restando la quantità minima indicate nella Tabella Standards allegata al presente Piano Unitario.

Art. 7 - Aree per insediamenti produttivi (U.T. 7.9a)

1. Le aree per gli insediamenti produttivi sono individuate nella Tav. 4 - Planimetria generale di progetto e sono suddivise in lotti, contraddistinti con i numeri da **1 a 39**. E' previsto inoltre un lotto - contraddistinto con il numero **40** che non ha capacità edificatoria e che potrà essere utilizzato per depositi di materiali all'aperto. La suddivisione in lotti non ha valore prescrittivo e può essere modificata sulla base delle richieste di assegnazione e, quindi in base al relativo Regolamento, ed ai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e/o di riduzione del rischio idraulico, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici del P.I.P.
2. L'utilizzazione ed eventuale ulteriore suddivisione dei lotti avverrà in base al relativo Regolamento di assegnazione in conformità alle previsioni del regolamento di cessione delle aree fermo restando che l'unità minima di intervento, all'interno del lotto assegnato, dovrà essere di almeno **500 mq di SLP**;
3. Sono ammessi più edifici aderenti o un unico edificio con più unità immobiliari, con ulteriori suddivisioni per destinazioni d'uso anche diverse, aventi necessità di una superficie minore, purchè sia mantenuta l'unità minima di intervento, con la presentazione di un progetto unitario attuabile per stralci.
4. Su dette aree sono consentite realizzazioni di edifici per l'insediamento di attività produttive, ~~Attività Urbane limitatamente alle attività commerciali e attività per~~

Corsivo Blu = Aggiunte Barrato Rosso = Eliminazioni

~~la ristorazione e pubblici esercizi così come definite dalla Legge Regionale Toscana 28/2005 e successivo Regolamento di attuazione, inclusi gli spazi per uffici amministrativi, servizi per gli addetti e simili, volte alla produzione e trasformazione di beni, deposito e stoccaggio e commercio all'ingrosso,~~

Destinazioni d'uso Urbanistiche:

- *Attività Produttive;*
- *Attività Ricettive;*
- *Attività urbane, comprendenti: attività commerciali; attività per la ristorazione e pubblici esercizi; attività di sportello, agenzie; attività direzionali e d'ufficio, studi professionali; attività artigianali di servizio; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale; attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste.*

5. con la osservanza delle norme previste dall'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni.
6. Sono esclusi gli impianti compresi nella prima classe dell'elenco previsto dall'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie nonché quelli pericolosi ad eccezione di quelli simili ad impianti già esistenti nella zona 7.9b, quando gli uni o gli altri risultino nocivi per l'ambiente esterno, sulla base di apposito parere tecnico.
7. I parametri urbanistici per i lotti di tale area sono i seguenti:
 - destinazione d'uso Urbanistica : **Attività Produttive, Attività Urbane — limitatamente alle attività commerciali e attività per la ristorazione e pubblici esercizi**

Destinazioni d'uso Urbanistiche:

- *Attività Produttive;*
- *Attività Ricettive;*

Corsivo Blu = Aggiunte ~~Barrato Rosso = Eliminazioni~~

- *Attività urbane, comprendenti: attività commerciali; attività per la ristorazione e pubblici esercizi; attività di sportello, agenzie; attività direzionali e d'ufficio, studi professionali; attività artigianali di servizio; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale; attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste.*
- indice di edificabilità fondiaria, (con esclusione del Lotto 0): **0.478 mq di SLP /mq SF;**
- massimo rapporto di copertura: **70 %**
- altezza massima per le costruzioni: **10,00 ml;** Sono esenti dal limite di altezza le strutture tecnologiche dell'impianto insediato (camini, torri di lavorazione, silos e simili).
- distacco minimo tra pareti finestrate: **10 ml**, a tal fine non si considerano finestrate le aperture degli edifici produttivi con le caratteristiche di luci, gli accessi alle attività, finestrate e non, le aperture di vetrine o di mostre, vani scale.
- distacco minimo dai confini con altri lotti destinati ad insediamenti produttivi **3,00 ml**, è ammessa comunque la costruzione sul confine, in aderenza o meno con altri edifici;
- distacco minimo dal confine stradale: **5,00 ml;**
- superficie filtrante minima : **30%**. della superficie del lotto.
- L'edificazione non è consentita nelle fasce di rispetto stradali, sulla servitù del metanodotto e nelle fasce di rispetto dei pozzi.
- Per i Lotti contraddistinti dai numeri 30-31-32-33-35-36-37-38 e 39 l'edificabilità, comprese le tettoie,

Corsivo Blu = Aggiunte ~~Barrato Rosso = Eliminazioni~~

deve avvenire all'interno del filo fisso di **ml. 15,00** dal confine nord come rappresentato in Tav. 4.

- E' ammessa la realizzazione di un solo alloggio per residenza, per l'intervento minimo previsto di cui al comma 2, con un massimo di **mq. 80,00** di Superficie Lorda di pavimento.
- Nel caso l'intervento minimo sia a servizio di più imprese è consentito comunque un solo alloggio.
- Le dotazioni pertinenziali ai sensi dell'art. 41 sexies l. n. 1150/42 devono essere ritrovate all'interno dei lotti; nel caso di impianti produttivi con altezza superiore ai 3,00 ml. il volume è comunque computato rapportando l'altezza a 3 ml.
- E' ammessa, in deroga all'indice di edificabilità fondiaria ma nel rispetto del rapporto massimo di copertura, la realizzazione di costruzioni per alloggiamento di impianti tecnici connessi a forniture di energia e depurazione, fermo restando il rispetto dell'area filtrante.
- E' ammessa , in deroga all'indice di edificabilità fondiaria ma nel rispetto del rapporto massimo di copertura, la realizzazione di tettoie, anche sul confine con altri lotti destinati ad insediamenti produttivi, con altezza massima di ml. 3,00 fermo restando il rispetto dell'area filtrante.

Art.8 - Aree ricomprese nell'insediamento esistente (U.T.7.9b)

1. Le aree degli insediamenti esistenti sono individuate

Corsivo Blu = Aggiunte ~~Barrato Rosso = Eliminazioni~~

nella Tav. 4 - Planimetria generale di progetto

2. I lotti sono suddivisi in:
 - lotto A per attività di servizi per le imprese o Attività Produttive.
 - lotti B per gli insediamenti produttivi di completamento
 - lotti degli insediamenti produttivi già edificati.

3. I parametri urbanistici sono i seguenti,

Per il lotto A:

- destinazione d'uso Urbanistica :
 - Attività ricettive
 - Attività urbane – limitatamente ad attività per la ristorazione e pubblici esercizi; attività di sportello, agenzie; attività direzionali e d'ufficio, studi professionali;
 - Attività Produttive
- edificabilità massima oltre all'esistente:
 - mq. 2.500 di S.L.P. ~~in caso di destinazione d'uso di Attività Urbane - limitatamente ad attività per la ristorazione e pubblici esercizi; attività di sportello, agenzie; attività direzionali e d'ufficio, studi professionali e/o Attività ricettive;~~

Destinazioni d' uso Urbanistiche:

- **Attività Produttive;**
- **Attività Ricettive;**
Attività urbane, comprendenti:attività commerciali; attività per la ristorazione e pubblici esercizi; attività di sportello,agenzie; attività direzionali e d'ufficio, studi professionali; attività artigianali di servizio; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale; attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste.

Corsivo Blu = Aggiunte ~~**Barrato Rosso = Eliminazioni**~~

- 0.544 mq S.L.P. / mq. S.F. in caso di destinazione d'uso di Attività Produttive (in tal caso l'edificabilità massima è comprensiva dell'esistente).

Non sarà consentito il cambio di destinazione d'uso da attività produttive a altra destinazione .

- massimo rapporto di copertura: **70 %**
- altezza massima per le costruzioni: **10,00 ml**;
- distacco minimo tra pareti finestrate: **10,00 ml**, a tal fine non si considerano finestrate le aperture degli edifici produttivi con le caratteristiche di luci, gli accessi alle attività, finestrate e non, le aperture di vetrine o di mostre, vani scale.
- distacco minimo dai confini **3,00 ml**, è ammessa comunque la costruzione sul confine, in aderenza o meno con altri edifici;
- distacco minimo dal confine stradale: **5,00 ml**;
- superficie filtrante minima : 30%. della superficie del lotto o, nei lotti già edificati, con Area Filtrante minore del 30%, almeno il mantenimento di quella esistente.

Per i lotti destinati ad insediamenti produttivi, sia di completamento che esistenti, compreso il lotto A, qualora si scelga la destinazione d'uso di Attività Produttive:

- ~~• destinazione d'uso Urbanistica:~~
- ~~—Attività Produttive;~~
- ~~—Attività urbane, comprendenti:~~
 - ~~—attività commerciali;~~
 - ~~—attività per la ristorazione e pubblici esercizi;~~

Corsivo Blu = Aggiunte Barrato Rosso = Eliminazioni

- ~~— attività di sportello, agenzie; — attività direzionali e d'ufficio, studi professionali;~~
- ~~— attività artigianali di servizio;~~
- ~~— attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale;~~
- ~~— attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste.~~

Destinazioni d' uso Urbanistiche:

- *Attività Produttive;*
 - *Attività Ricettive;*
 - *Attività urbane, comprendenti: attività commerciali; attività per la ristorazione e pubblici esercizi; attività di sportello, agenzie; attività direzionali e d'ufficio, studi professionali; attività artigianali di servizio; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale; attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste.*
- indice di edificabilità fondiaria: **0,544** mq di SLP /mq SF;
 - massimo rapporto di copertura: **70 %**
 - altezza massima per le costruzioni: **10,00 ml**; Sono esenti dal limite di altezza le strutture tecnologiche dell'impianto insediato (camini, torri di lavorazione, silos e simili).
 - distacco minimo tra pareti finestrate: **10,00 ml**, a tal fine non si considerano finestrate le aperture degli edifici produttivi con le caratteristiche di luci, gli accessi alle attività, finestrate e non, le aperture di vetrine o di mostre, vani scale.
 - distacco minimo dai confini con altri lotti destinati ad insediamenti produttivi **3,00 ml**, è ammessa comunque la costruzione sul confine, in aderenza o meno con altri edifici;
 - distacco minimo dal confine stradale: **5,00 ml**;

Corsivo Blu = Aggiunte **Barrato Rosso = Eliminazioni**

- superficie filtrante minima : **30%**. della superficie del lotto
- Le dotazioni pertinenziali ai sensi dell'art. 41 sexies I. n. 1150/42 devono essere ritrovate all'interno del lotto; nel caso di impianti produttivi con altezza superiore ai 3 mt. il volume è comunque computato rapportando l'altezza a 3,00 mt.
- Le dotazioni pertinenziali per la sosta di relazione e stanziale di cui all'Articolo 10 della D.C.R. n° 233/99 , con le modalità e la disciplina di cui agli Articoli 9 e 10 della citata Delibera Consiglio Regionale, devono essere ritrovate all'interno del lotto;
- E' ammessa, in deroga all'indice di edificabilità fondiaria ma nel rispetto del rapporto massimo di copertura, la realizzazione di costruzioni per alloggiamento di impianti tecnici connessi a forniture di energia e depurazione, fermo restando il rispetto dell'area filtrante.
- E' ammessa la realizzazione di un solo alloggio per residenza per l'intervento minimo previsto di cui al comma 2 del precedente articolo 7 legato ad attività produttive, con un massimo di **mq. 80,00** di Superficie Lorda di pavimento.
- Nel caso l'intervento minimo sia a servizio di più imprese è consentito comunque un solo alloggio.
- E' ammessa, in deroga all'indice di edificabilità fondiaria ma nel rispetto del rapporto massimo di copertura, la realizzazione di tettoie, anche sul confine con altri lotti destinati ad insediamenti produttivi, con altezza massima di **ml. 3,00** fermo restando il rispetto dell'area filtrante.

Art. 9 – Attuazione del piano

1. Gli interventi previsti dalla Variante generale al piano attuativo unitario U.T. 7.9 sono subordinati:
 - All’approvazione del progetto esecutivo del rischio idraulico da parte dell’Ufficio Regionale per la tutela del territorio della Regione Toscana.
 - Alla progettazione, omologazione da parte della competente autorità di bacino e realizzazione degli interventi di riduzione del rischio idraulico di cui alla relazione geologico tecnica ai sensi della normativa regionale vigente.
 - Alla osservanza e rispetto delle prescrizioni e raccomandazione di cui allo studio geologico tecnico e verifica idraulica – paragrafo 4 della memoria tecnica.
2. Gli interventi previsti nella zona 7.9a si attuano, anche per stralci funzionali così come indicati nella Tav. 4 con le lettere A – B e C mediante:
 - Acquisizione delle aree necessarie, anche per stralci funzionali così come indicati nella Tav. 4 con le lettere A – B e C, da parte dell’Amministrazione Comunale e successiva assegnazione tramite bando pubblico.
 - Utilizzazione delle aree della zona 7.9a per la realizzazione degli impianti produttivi secondo le modalità precisate nel regolamento di cessione che disciplinerà altresì le modalità, i prezzi, le condizioni per l’assegnazione agli interessati delle aree, in proprietà o in diritto di superficie.

Corsivo Blu = Aggiunte ~~Barrato Rosso = Eliminazioni~~

- Progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche per stralci funzionali così come indicati nella Tav. 4 con le lettere A – B e C, da parte dall'Amministrazione comunale salvo diversa convenzione da stipulare con gli assegnatari interessati;
 - con intervento diretto sui singoli lotti, tramite concessione da rilasciare dopo l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
 - le attrezzature, impianti ed allacciamenti interessanti i singoli lotti sono a carico degli assegnatari.
3. Gli interventi previsti nella zona 7.9b si attuano:
- con intervento diretto sui singoli lotti in cui il piano stesso è articolato, tramite concessione edilizia e pagamento degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge al momento.

Art. 10 - Scarichi e fognature

1. Non sono consentiti gli scarichi in fognature e canali senza preventiva depurazione da eseguirsi a cura e a carico degli interessati secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dagli uffici competenti in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.
2. Le acque nere (industriali, domestiche e cloacali) dovranno avere apposite canalizzazioni distinte da quelle che servono alle acque pluviali.
3. Le acque nere, prima di uscire da lotto dovranno

Corsivo Blu = Aggiunte ~~Barrato Rosso = Eliminazioni~~

essere fatte passare in una camera facilmente ispezionabile dalla quale il Comune avrà la facoltà di far rilevare campioni in qualunque momento.

Art. 11 - Recinzioni

1. Le recinzioni dei lotti non potranno superare l'altezza di ml. 2,00 e saranno realizzate con cancellate continue o come da art. 11 del R.U.
2. L'altezza di eventuali muri di recinzione non potrà superare i ml. 2,00 rispetto al piano strada antistante.

Art 12 - Materiali da costruzione

1. Per gli interventi relativi agli impianti tecnologici e di interesse generale previsti dal presente piano attuativo unitario sono ammessi materiali da costruzione anche diversi da quelli di cui all'art. 11 del Regolamento Urbanistico, in base al tipo di attività svolta all'interno della destinazione d'uso ammissibile.

Art 13 - Norme finali

1. Per tutto quanto non specificato nella presente normativa valgono le disposizioni previste nella legislazione urbanistica, nello strumento urbanistico generale e nelle normative vigenti al momento della concessione edilizia.
2. Fino all'approvazione definitiva del presente piano nella zona 7.9b sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e degli impianti e servizi pubblici. Nella zona 7.9a sono consentiti solo interventi di sistemazione e regimazione idraulica previa autorizzazione dell'autorità competente.