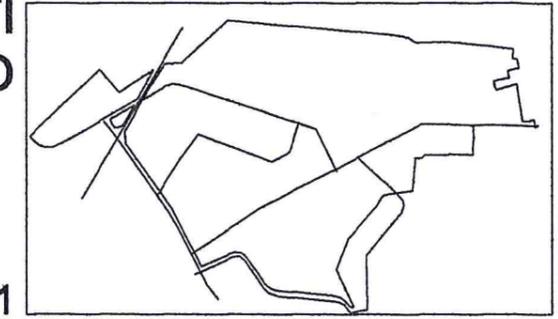


PICCHIANTI PIANO PARTICOLAREGGIATO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/1

Art. 2 – Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme si adotta la seguente definizione:

- I_f = indice di fabbricabilità inteso quale rapporto tra il volume massimo e la superficie fondiaria, espresso in mc/mq.

Per le definizioni non specificate si fa riferimento al vigente Regolamento Edilizio.

Art. 3 - Aree edificabili per attività produttive

L'area comprende sia le aree nelle quali sono insediate le attività produttive sia le aree destinate alla costruzione di nuovi edifici per attività produttive.

Nell'area è ammessa la formazione di lotti di dimensione da 1500 a 20.000 mq; è peraltro consentita la formazione di lotti di entità diverse a fronte di riconosciute necessità produttive ed aziendali.

Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- sostituzione;
- ampliamento nel rispetto degli indici urbanistico-edilizi indicati al successivo comma.

Gli interventi di nuova edificazione devono essere eseguiti nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- Indice di fabbricabilità $I_f = 4$ mc/mq;
- Rapporto di copertura massimo: 55% per lotti fino a 3000 mq; 50% per lotti oltre 3000 mq;
- Arretramento minimo dalla recinzione del lotto, lato strada, **esclusi i volumi tecnici**: ml 10, salvo diversa indicazione contenuta nelle schede normative da 3.1.1 a 3.1.5. Nelle aree

dove sono presenti fili edilizi diversi è consentito allinearsi a tali fili.

- Distanza minima dai confini, **esclusi i volumi tecnici**: ml 6,00; previo accordo con le proprietà confinanti le costruzioni possono sorgere anche sui confini laterali o tergalì del lotto.

La fascia di arretramento della recinzione dai fili stradali dovrà essere sistemata a verde, come indicato nella tavola 3.1.7, con arbusti per la formazione di siepi e alberi di alto fusto in misura non inferiore a una pianta ogni 50 mq.

Lungo la recinzione potrà essere realizzato un marciapiede della larghezza di ml 1 al fine di evitare interruzioni dei marciapiedi esistenti.

L'area interna ai lotti dovrà essere sistemata per almeno 1/10 a verde con alberi di alto fusto per almeno 1/10 della superficie del lotto stesso.

Nell'Area sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive;
- artigianato di servizio;
- attrezzature e impianti di interesse generale;
- commercio all'ingrosso.

Sono comprese nella destinazione principale le funzioni a supporto dell'attività insediata quali residenza del custode, attività espositive, attività di ricerca, laboratori, attività miste socio-sanitarie, attività commerciali, attività di deposito. Tali funzioni sono ammesse solo se strettamente connesse con l'attività principale insediata.

Sono escluse attività di costruzione, di riparazione, di deposito e manutenzione di containers, case di spedizione, autotrasporti, attività di magazzinaggio connesse al trasporto e attività di raccolta, di demolizione e di rottamazione di autoveicoli. È inoltre vietato il deposito di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione.

Sull'area compresa tra Via dell'Artigianato, Via dei Cordai, Via dei Soffiatori del Vetro e Via degli Arrotini è consentita la costruzione di un termovalorizzatore in conformità a quanto previsto dal Piano Provinciale dei rifiuti.

Art.4 - Aree edificabili per attività non produttive

L'area comprende aree destinate alla costruzione di edifici per attività non produttive, individuate nella tavola 3.0.1 con le sigle SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6 e SR-9, **SR-12** aree sulle quali insistono edifici a carattere non produttivo, individuate con le sigle SR-7, SR-8, SR-10 e, SR-11, **SR-13, SR-14, SR-15, SR-16**, nonché edifici esistenti individuati nella tavola 3.0.2.

Sugli edifici esistenti nelle aree SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5 e SR-6, **SR-12, SR-13, SR-14, SR-15, SR-16**, con esclusione degli edifici da demolire indicati nella tavola 3.0.2, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione.

Sugli edifici esistenti nelle aree SR-7, SR-8, SR-10 e SR-11 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- ampliamento nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di cui all'art. 3.

Nelle aree di cui al primo comma **SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-9, SR-12** sono consentiti interventi di nuova edificazione in conformità alle previsioni contenute nelle schede normative.

La tavola 3.0.2 individua gli edifici da demolire preliminarmente all'intervento di nuova edificazione e gli edifici da conservare.

Sugli edifici da demolire sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

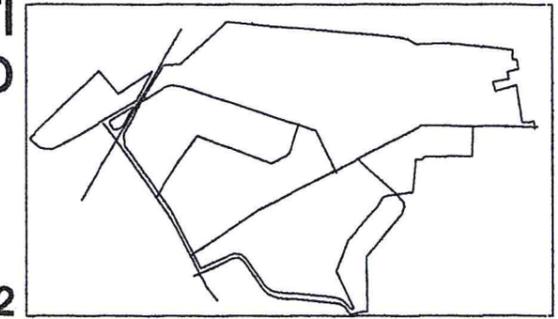
- ordinaria manutenzione;

Art. 1 – Contenuti del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato del Picchianti disciplina:

- le aree destinate alle attività produttive ed ai relativi servizi;
- le aree destinate alle attività non produttive;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

L'ambito sottoposto a Piano Particolareggiato è individuato dalla Tavola 3.0.0.



- straordinaria manutenzione;
- restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso;
- demolizione.

~~Sugli edifici da conservare sono ammessi i seguenti interventi edilizi:~~

- ~~— ordinaria manutenzione;~~
- ~~— straordinaria manutenzione;~~
- ~~— restauro e risanamento conservativo;~~
- ~~ristrutturazione edilizia.~~

Nelle aree SR da ~~1 a 10 e da 12 a 16~~ sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianato di servizio
- commercio al dettaglio, nei limiti dimensionali previsti dall'art. 53 del R.U.
- attività terziarie
- attività pubbliche o di interesse pubblico
- centri di ricerca
- attività di servizio alle persone e alle imprese
- attività di servizio alle persone.

Nell'area SR-11 sono ^{ALTRESI} ~~esclusivamente~~ consentite attrezzature di interesse generale quali presidi di emergenza sanitaria e di protezione civile.

L'Amministrazione comunale, in caso di inerzia del proprietario, si riserva la facoltà di espropriare gli immobili di proprietà privata inseriti nelle aree indicate con le sigle SR-1, SR-4 e SR-6 nella tavola 3.0.1 nei termini previsti dall'art. 20 della L. 1150/42.

Art. 5 - Zone di rispetto - verde privato

Nella tavola 3.0.1 sono individuate le zone di rispetto le quali, pur facendo parte del lotto di intervento, non potranno essere edificate e dovranno essere sistemate a verde.

Art. 6 - Aree a servizi

Le aree a servizi indicate nella tavola 3.0.1 sono disciplinate dall'art. 37 delle NTA del Regolamento Urbanistico

Art. 7 - Comparti di edificazione

Il Piano individua tre comparti di edificazione (PR-1, PR-3 e PR-4), indicati rispettivamente nelle tavole 3.1.1, 3.1.3 e 3.1.4, all'interno dei quali è necessaria una progettazione coordinata tra i soggetti attuatori.

Per ogni singolo comparto viene individuata una scheda normativa di riferimento con uno schema planimetrico e le indicazioni progettuali da rispettare in merito a:

- allineamento fisso dei fronti principali;
- area di concentrazione dell'edificato;
- realizzazioni coordinate delle infrastrutture.

Art. 8 - Prescrizioni di carattere geomorfologico ed idraulico

La Tavola 3.0.3 individua con lettere da A ad H le aree da trasformare sulle quali sono previste le seguenti prescrizioni:

Zona A

A1 - Aspetti geomorfologici

La fattibilità è condizionata alla presentazione di una indagine geologica con relazione geotecnica finalizzata alla definizione della tipologia e dimensionamento delle fondazioni, alla verifica dei cedimenti e alla compatibilità dell'intervento in relazione alle opere di sostegno della scarpata esistenti.

Le fondazioni dovranno essere di tipo profondo e realizzate con tecniche che non prevedano iniezioni d'acqua nel terreno.

I piazzali, in deroga a quanto esplicitato dai disposti normativi vigenti, dovranno essere totalmente impermeabilizzati.

Gli edifici dovranno mantenere una distanza dalla sommità della scarpata pari a 10 m..

A2 - Aspetti idraulici

Tutti gli atti concessori futuri potranno essere rilasciati solo dopo che l'A.C. avrà ottenuto la deperimetrazione dalla classe di pericolosità idraulica IV.

Zona B

B1 - Aspetti geomorfologici

La fattibilità è condizionata alla presentazione di una indagine geologica con relazione geotecnica finalizzata alla definizione della tipologia e dimensioni delle fondazioni e alla verifica dei cedimenti.

B2 - Aspetti idraulici

La fattibilità è condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica.

Zona C

C1 - Aspetti geomorfologici

La fattibilità è condizionata alla presentazione di una indagine geologica con relazione geotecnica finalizzata alla definizione della tipologia e dimensioni delle fondazioni e alla verifica dei cedimenti.

C2 - Aspetti idraulici

Potranno essere rilasciati atti concessori fermo restando che non potrà comunque essere rilasciata certificazione di abitabilità o agibilità fino al completamento della realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.

Si richiama il rispetto di cui al disposto normativo D.C.R.T. 12/2000 "Approvazione del P.I.T." ed in particolare alla regolamentazione che attiene gli ambiti A1 e A2.

Zona D

D1 - Aspetti geomorfologici

La fattibilità è condizionata alla presentazione di una indagine geologica con relazione geotecnica finalizzata alla definizione della tipologia e dimensioni delle fondazioni e alla verifica dei cedimenti.

D2 - Aspetti idraulici

Potranno essere rilasciati atti concessori fermo restando che non potrà comunque essere rilasciata certificazione di abitabilità o agibilità fino al completamento della realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.

In relazione alla bassa classe di pericolosità attestata dal P.S., l'A.C. procederà alla richiesta di modifica del perimetro dell'area R.I.3 presso la

Regione Toscana su specifica istanza del richiedente accompagnata da una relazione idraulica.

Zone E - F - G - H

E1 - Aspetti geomorfologici

La fattibilità è condizionata alla presentazione di una indagine geologica con relazione geotecnica finalizzata alla definizione della tipologia e dimensioni delle fondazioni e alla verifica dei cedimenti.

E2 - Aspetti idraulici

L'area non è interessata da rischio idraulico.

Art. 9 - Aree per la viabilità

Le indicazioni progettuali in materia di viabilità interna al Piano Particolareggiato hanno valore puramente indicativo.

La progettazione esecutiva potrà pertanto introdurre modifiche a tali indicazioni senza che ciò comporti variante urbanistica.

Art. 10 - Particolari modalità attuative

Nelle aree individuate con la sigla SR1, SR-2, SR-3, SR-5, SR-6 nella tavola 3.0.1 "zonizzazione" gli interventi di nuova edificazione si attuano con concessione convenzionata. Nella convenzione dovranno essere disciplinati gli aspetti relativi alla cessione delle aree e quelli connessi con l'attuazione delle schede normative di progetto.

Sono da attuarsi con Attestazione di conformità (D.I.A.) gli interventi di nuova costruzione e ampliamento degli edifici nell'area normativa di cui all'art. 3. ai sensi e per gli affetti della legge regionale n.52/99. Gli elementi tipologici, formali e costruttivi per la progettazione sono specificati nella Tavola 3.1.8.