

Provincia di

FIRENZE

Comune di

VICCHIO

Progetto

PIANO ATTUATIVO del "PROGETTO PER LA
REALIZZAZIONE DEL CENTRO PRODUTTIVO
AGROALIMENTARE LUNICA ORTOFRUTTICOLA
s.r.l.- Capofila P.I.F. Multifiliera Mugello "

Ubicazione

Frazione Gracchia 98/a/b/c

Proprietà

LUNICA ORTOFRUTTICOLA MUGELLO s.r.l.
Amm. - Meglini Mauro

Progettista

SARA BINDI FORTONI arch.

Coordinatore

Alessandro Bassi geom.

Gruppo di progetto

Francesco Bassi, Maximilian Muller, Nicola Cozzi

Parte di Progetto

DOCUMENTI E RELAZIONI

Oggetto

Norme tecniche di attuazione

Data

Luglio 2015

Archivio

0136

N. Pratica

Funzionario

Data del rilascio

D03

INDICE

SOMMARIO

| | |
|--|---|
| indice | 2 |
| TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI..... | 3 |
| ART. 1 – Presupposti normativi..... | 3 |
| ART. 2 – Elaborati costitutivi del Piano di Recupero | 3 |
| ART. 3 – Finalità | 4 |
| ART. 4 – Campo e criteri di applicazione | 4 |
| ART. 5 – Vincoli esistenti | 4 |
| ART. 6 – Modalità di attuazione e procedure | 4 |
| TITOLO I - parametri urbanistici e edilizi e destinazione di uso ammesse dal piano attuativo..... | 5 |
| ART. 7 – Categorie di intervento | 5 |
| ART. 8 – Destinazioni d'uso ammesse..... | 5 |
| ART.9 – Sistemazioni delle aree di pertinenza..... | 6 |
| ART.10 – Dotazione minima di parcheggi privati | 7 |
| ART.11– Parametri urbanistici – edilizi, distanze ed altezze dei nuovi edifici..... | 7 |
| Art.12 – Prestazioni ambientali degli interventi..... | 7 |
| ART.13 – Progettazione e attuazione degli interventi edilizi..... | 7 |
| ART.14 – Modifiche al Piano Attuativo | 8 |
| TITOLO II - DISPOSIZIONI PARTICOLARI..... | 8 |
| ART. 15 – Prescrizioni morfologiche generali e sistemazioni ambientali..... | 8 |
| ART. 16 – Prescrizioni per il patrimonio edilizio esistente UMI 1 “La colonica” Errore. Il segnalibro non è definito. | |
| ART. 17 – Prescrizioni per il patrimonio edilizio esistente UMI 2 e 3 Errore. Il segnalibro non è definito. | |

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – Presupposti normativi

Il presente PIANO ATTUATIVO viene redatto ai sensi TITOLO, CAPO III della Legge Regionale Toscana 65/2014 "Norme per il governo del territorio", e costituisce piano attuativo ai sensi dell'art. 107 e approvato con procedura di cui all'art. 111 della stessa Legge Regionale.

Esso costituisce strumento attuativo del Regolamento Urbanistico del Comune di VICCHIO, in particolare dei contenuti delle NTA del Regolamento Urbanistico, SCHEDA PROGETTO 41/2 "COMPARTO PRODUTTIVO".

ART. 2 – Elaborati costitutivi del Piano di Recupero

1. Ai sensi dell'art. 67 della Legge Regionale 01/2005 il presente Piano di recupero è corredato dagli elaborati seguenti.:

DOCUMENTI

- D01- Relazione tecnica
- D02- Documentazione fotografica
- D03- Norme Tecniche di Attuazione ed allegati
- D04- Schema di Convenzione
- D05- Computo delle opere
- D06- Relazione paesaggistica
- D07- Atti e allegati (trasmissione enti)

ELABORATI GRAFICI DI PIANO

- Tav. A01 – Inquamento urbanistico : Estratti del R.U.C., Estratto di Mappa catastale, Foto aerea, CTRN.
- Tav. A02 – Stato di rilievo, Planimetria generale
- Tav. A03 – Stato di progetto, Planimetria generale
- Tav. A04 – Stato di progetto, Planimetria delle coperture
- Tav. A05 – Stato di progetto |Planimetria generale: schema delle utenze, sistema di smaltimento delle acque meteoriche
- Tav. A06 – Stato attuale, di progetto,sovrapposto | Sezioni territoriali AA e BB
- Tav. A07 – Stato attuale, di progetto,sovrapposto| Sezioni territoriali CC e DD

Tav. A08 – Stato attuale, di progetto,sovrapposto| Sezioni territoriali EE e FF

Tav. A09 – Stato di progetto | Viste prospettiche

Tav. A10 – Elementi del progetto: Individuazione delle UMI e verifiche dei parametri urbanistici.

DETTAGLI DEL PIANO

Tav. A11 – Stato di progetto: Il verde pubblico

Tav. A12 – Stato di progetto: Edificio A, Attività di vendita dei prodotti ortofrutticoli e locali per la produzione e confezionamento di confetture.

Tav. A13 – Stato di progetto: Edificio B, Attività di macinatura e confezionamento di farine

2. In caso di contrasto tra gli elaborati grafici di cui al precedente punto 1 prevalgono quelli a scala di maggior dettaglio ovvero tra questi prevale la tavola sulla Planimetria generale e i profili territoriali di inquadramento tipo-morfologica. In caso di contrasto tra gli elaborati tecnici e le presenti norme, prevalgono quest'ultime.

ART. 3 – Finalità

Il presente Piano ha come obiettivo riportando l'area ed i relativi manufatti a rioccupare un posto importante nell'ambito delle risorse del territorio comunale, ricostituendo un complesso architettonico legato alle caratteristiche tipologiche e morfologiche della specifica area culturale tipica del Mugello. La riqualificazione del contesto paesaggistico e ambientale mediante interventi da eseguirsi anche nell'area di pertinenza, integra nuovi edifici con tecnologie di bioedilizia da realizzarsi con criteri di sostenibilità e risparmio energetico.

ART. 4 – Campo e criteri di applicazione

Le presenti norme hanno lo scopo di disciplinare l'attuazione di tutti gli interventi previsti dal PIANO ATTUATIVO come da perimetro della scheda di progetto 41/2 del RUC, con particolare riferimento agli interventi di ampliamento dell'area produttiva a destinazione agroalimentare, le nuove edificazioni e la sistemazione degli spazi esterni.

ART. 5 – Vincoli esistenti

Gli edifici e l'area ricompresi nel Piano di Recupero ricadono nei seguenti vincoli:

- vincolo sismico di cui alle leggi 64/74 e L.R. 88/82.
- ..

ART. 6 – Modalità di attuazione e procedure

Il presente PIANO ATTUATIVO viene realizzato mediante due unità minime di intervento (UMI) relative alle strutture architettoniche, individuate dai numeri 01, 02 (Tav. T10) ed una relativa : alle opere di urbanizzazione primaria relative alla realizzazione del verde pubblico individuato nelle cartre di progetto.

In sede di formazione del progetto architettonico dovranno essere effettuati studi approfonditi concernenti le singole unità d'intervento in modo da sviluppare ed elaborare ad un livello di dettaglio nel rispetto del contenuto degli elaborati del PIANO ATTUATIVO.

Nella definizione delle unità edilizie nuove dovranno essere utilizzati tutti i possibili accorgimenti ai fini del risparmio energetico e per la vivibilità generale delle strutture nel loro contesto, nel rispetto e compatibilmente con le esigenze legate alle attività e ai cicli produttivi.

La realizzazione delle unità minime d'intervento **UMI 01 - Edificio A, Vendita dei prodotti ortofrutticoli + produzione e confezionamento di confetture** - individuato nella tavola di dettaglio T12 e **UMI 02 - Edificio B attività di macinatura e confezionamento di farine**, potranno essere attuate solo in seguito all'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste.

Le unità d'intervento 01, 02, potranno essere realizzate in modo individuale e secondo un qualsiasi ordine di precedenza; in ogni caso la contestualmente alla realizzazione verranno approntate e completate, con il primo intervento, anche le opere a comune per la realizzazione della strada interna, dei parcheggi e dell'area per impianti.

I termini ed i contenuti del PIANO ATTUATIVO in oggetto hanno una validità di anni 10 (dieci) a partire dalla data di approvazione definitiva. Decorso tale termine il piano diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione.

Gli interventi previsti potranno essere effettuati con singoli atti abilitativi per ogni Unità Minima di Intervento, in particolare con la presentazione di Permessi a costruire ai sensi dell'art. 134 della L.R. 65/2014.

I permessi a costruire, per eseguire gli interventi saranno redatti in conformità a quanto previsto dalle vigenti normative statali e regionali in materia e completi di tutti gli elaborati richiesti dalle Norme Tecniche di Attuazione del RUC e dal Regolamento Edilizio Comunale.

...

TITOLO I - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI E DESTINAZIONE DI USO AMMESSE DAL PIANO ATTUATIVO

ART. 7 – Categorie di intervento

Le categorie di intervento ammesse sono quelle della Nuova edificazione, così come definite dagli art. 78 e 79 della L.R. 1/2005 e dall'art. 82 delle N.T.A. del RUC e con le precisazioni e /o prescrizioni di cui alle stesse N.T.A. del RUC per l'ambito in oggetto.

ART. 8 – Destinazioni d'uso ammesse

1. Con riferimento all'articolazione territoriale del Piano Attuativo definita al precedente Art. 1, all'ambito in oggetto si applica un indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) massimo pari a 1.5 mc/mq, come definito dalle scheda 41/2 del RUC.

2. In base all'indice di edificabilità prescritto al comma precedente, competono al comparto di trasformazione complessivi 17.400 mq di SUPERFICIE TERRITORIALE alla quale corrispondono **26.100 metri cubi massimi realizzabili**.

per nuova edificazione produttiva e attività compatibili così articolate:

UMI 1 - max. 1000 mq per produttivo;

UMI 1 - max. 3000 mq per produttivo;

3. La destinazione principale è la PRODUTTIVO. Sono ammesse nel presente ambito le seguenti funzioni complementari o compatibili:

- le attività produttive di cui alle seguenti sottocategorie:

- attività industriali e artigianali
- attività di magazzinaggio e autotrasporto
- attività industriali e artigianali a carattere industriale

4. Sono inoltre comprese nel presente ambito le seguenti destinazioni d'uso :

– le attività commerciali di cui alle seguenti sottocategorie:

- commercio al dettaglio
- esercizi di vicinato
- media struttura di vendita inferiore alimentare e non
- esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande
- le attività terziarie
- media struttura di vendita superiore alimentare
- grande struttura di vendita
- centro commerciale
- pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago, inclusi i centri di

5. Onde garantire la preminente caratteristica produttiva, le funzioni complementari di cui al punto 4 del presente comma, relative alle attività secondarie, sono ammissibili nella misura massima del% della SLP degli immobili interessati dall'intervento con un massimo di mq. 500 di S.V., fatte salve le attività esistenti all'adozione della presente normativa, anche se superano tali limiti.

ART.9 – Sistemazioni delle aree di pertinenza

1. Nella tavola T03 e T10 del Piano Attuativo sono indicate le sistemazioni superficiali delle aree di pertinenza degli edifici da realizzare.

2. I lavori di sistemazione e, ove previsti, di recinzione delle aree suddette costituiscono parte integrante del processo di nuova costruzione degli edifici in esse localizzati e saranno realizzati in conformità al Piano Attuativo.

3. Per la realizzazione delle opere di cui ai precedenti commi, all'atto della presentazione della attestazione di conformità, dovrà essere depositato atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89.

ART.10 – Dotazione minima di parcheggi privati

1. Il Piano Attuativo prevede per gli interventi di nuova edificazione la dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali non inferiore a 1 mq per ogni 3 mq di SULP.
2. In caso di mutamento di destinazione d'uso la dotazione di parcheggi privati prevista al comma 1 dovrà essere adeguata in relazione alle funzioni insediate.
3. I parcheggi di cui ai punti precedenti saranno prioritariamente realizzati nell'interrato del sedime degli edifici privati ovvero nel sottosuolo delle aree ad essi pertinenziali, all'interno delle specifiche UMI.
4. Gli spazi destinati a parcheggi si intendono al lordo, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio.

ART.11– Parametri urbanistici – edilizi, distanze ed altezze dei nuovi edifici

1. Nella tavola T10 sono indicate le altezze massime degli edifici previsti dal Piano Attuativo. Per il calcolo delle altezze si applicano le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale e Regolamento unificato .
3. Tra gli edifici previsti dal Piano Attuativo si osserverà una distanza di almeno 10 metri tra pareti finestrate, ovvero tra queste e pareti cieche. La medesima distanza verrà rispettata anche nei confronti degli edifici esistenti ove almeno una delle pareti sia finestrata. Non si considerano finestrate le pareti con aperture destinate all'areazione dei servizi igienici e dei vani scala.
4. Rimane fermo il rispetto di disposizioni più restrittive in materia di igiene edilizia ed ambientale.

ART.12 – Prestazioni ambientali degli interventi

1. Il Piano Attuativo recepisce le prescrizioni contenute nei piani e regolamenti di settore vigenti, in particolare relativamente ai temi del contenimento del rumore e del risparmio energetico.
2. Nella progettazione degli interventi urbanistici ed edilizi si dovranno prevedere adeguate misure di mitigazione ambientale in relazione al sistema viabilistico esistente e di progetto, facendo riferimento prioritariamente al repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale disposto nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
3. L'intervento dovrà tutelare le alberature e piantumazioni esistenti in conformità al vigente Regolamento comunale.

ART.13 – Progettazione e attuazione degli interventi edilizi

1. Fatto salvo quanto previsto al successivo punto 2, l'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla stipulazione della convenzione attuativa del Piano stesso.
2. Fino alla data di stipulazione della convenzione attuativa del Piano Attuativo sono ammessi:

- i lavori di demolizione degli edifici e degli impianti esistenti;
- gli eventuali interventi di bonifica e/o messa in sicurezza permanente dei suoli;
- gli altri interventi urgenti e indifferibili volti a prevenire o a rimediare a situazioni di pericolo e degrado.

ART.14 – Modifiche al Piano Attuativo

1. Nel rispetto del dimensionamento globale degli insediamenti, della dotazione di aree e spazi per servizi di uso pubblico e delle caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo, sono ammesse modifiche planivolumetriche al Piano stesso promosse dai Soggetti Attuatori di concerto con l'Amministrazione Comunale.

2. Ai sensi delle vigenti leggi e s.m.i. s'intendono come caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo:

2.1 le previsioni generali di assetto morfologico, con particolare riguardo agli spazi, alle attrezzature ad uso pubblico e agli ambiti di verde pertinenziale;

2.2 l'edificabilità e le destinazioni d'uso attribuite al comparto, come indicato ai precedenti articoli;

2.3 i perimetri degli edifici e le altezze massime degli edifici;

2.4 la superficie minima e la conformazione delle aree asservite all'uso pubblico;

2.5 la dotazione minima dei parcheggi pertinenziali interrati indicata dall'Art. 11.

3. Le proposte di modifiche planivolumetriche verranno corredate da adeguati elaborati tecnici che rappresenteranno, anche all'opportuna scala urbanistica, le mutate situazioni progettuali.

TITOLO II - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 15 – Prescrizioni morfologiche generali e sistemazioni ambientali

1. La morfologia generale dell'impianto deve richiamarsi alla TIPOLOGIA PRODUTTIVA CON UN LINGUAGGIO CONTEMPORANO, sia negli interventi di nuova edificazione degli edifici che dell'area interessando anche la sistemazione esterna generale dell'area.

In sede di progetto definitivo, dovranno essere approfondite le caratteristiche tecnologiche delle singole unità di intervento (UMI), tenendo come riferimento tipologico-morfo-logico quanto contenuto negli elaborati del PA.

In sede di progetto definitivo potranno introdursi modeste varianti che si rendano necessarie a seguito della ricerca progettuale architettonica più approfondita o soprattutto a seguito di approfondimenti derivanti da esigenze finalizzate allo studio delle strutture e del risparmio energetico. Nel complesso non dovrà essere alterato significato del linguaggio architettonico espresso nel PA.

Per le sistemazioni esterne fanno riferimento gli elaborati grafici allegati al presente PA, le essenze da utilizzare, possono essere eventualmente integrate e definite meglio in sede di presentazione del progetto definitivo in accordo con il quadro generale dell'impianto risultante dalle tavole del PA.

Le caratteristiche morfologiche del terreno pianeggiante, in relazione agli interventi previsti non richiedono particolari opere di movimentazione del terreno, se non l'esecuzione di piccoli livellamenti per al creazioni di piazzali e opere di presidio, regimazione e drenaggio delle acque superficiali in modo da evitare fenomeni di ristagno.

2. La sistemazione delle aree esterne comprende l'insieme di elementi di arredo funzionale e decorativo, sia costruiti che vegetali, che andranno a far parte del più generale progetto di sistemazione ambientale dell'intero comparto.

arch. Sara Bindi Fortoni