



STUDIO TECNICO DUEMME INGEGNERI ASSOCIATI

Dott. Ing. MAURO CROCETTI
Dott. Ing. MARCELLINO PISANU

Via De Amicis 2 / 4 50052 Certaldo (FI)
Tel. 0571-668710 – Fax 0571-663161

Email studio.duemme@tin.it
P. IVA 05226360484

Committente	MONTEBELLO S.R.L.	Data: Ottobre, 2010
Oggetto	Zona d'espansione produttiva di Montebello P.U.A. U.M.I.<1> . Osservazione e Istanza d'adeguamento degli elaborati del Piano di Lottizzazione pratica n°93/2010(adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°55 del 29/7/2010) alle previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n°66 del 29/7/2010 .	
Comune	Certaldo (FI)	
Documento	Relazione Tecnico/Illustrativa Norme Tecniche Relazione Fotografica	

Allegato 2/16 alla deliberazione
n. 8 / CC del 28/02/11

Introduzione

Tale relazione ha lo scopo di illustrare il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata della U.M.I.<1> (unità minima d'intervento) per la nuova zona d'espansione produttiva di Montebello posta lungo il prolungamento di Via Toscana, rappresentata al catasto terreni del Comune di Certaldo nel foglio 27 dalle particelle: 464, 465, 466, 467 e nel foglio 38 dalle particelle: 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1039, 1062 e 1061 .

Inquadramento Urbanistico

Tale area già nella variante per le attività d'impresa delle norme attuative del Piano Regolatore Generale era classificata come area prevalentemente industriale sottozona D₃ di espansione ed è stata confermata nel Regolamento Urbanistico approvato nel luglio 2010 in particolare è regolamentata dall'art. 91 e dalla scheda di progetto UTOE 14 del sopra citato regolamento .

La U.M.I. <1> è costituita da una superficie di 58.108mq di cui 44.462mq nel settore <1> adibito ai lotti edificabili, alla viabilità di servizio, ai parcheggi di resede dei lotti e 13.646mq nel settore <2> con destinazione verde di tutela; è attraversata dal Borro di Casanuova suddividendola in due parti quasi simmetriche fra loro.

Le destinazioni d'uso sono quelle conformi agli strumenti urbanistici in vigore in particolare agli artt.40 e 91 del Regolamento Urbanistico con l'aggiunta delle attività commerciali di media distribuzione che potranno essere realizzate nei lotti prospicienti Via Toscana, in modo da valorizzare l'immagine della "strada mercato" .

La scheda dell'UTOE 14 del Regolamento Urbanistico prevede un fascia di rispetto del Borro di Casanuova di 10mt per lato da destinarsi a verde di rispetto; si fa presente che a monte dell'area in oggetto del presente P.U.A. è stata realizzata un vaso d'espansione idraulica con conseguenza che l'intera area è stata deperimetralizzata nella carta della pericolosità idraulica.

Studio di Prefattibilità Ambientale

Ai sensi del decreto Legislativo 16/01/2008 n°4 è stato condotto un rapporto preliminare finalizzato alla verifica di assoggettabilità delle opere previste, presso le Amministrazioni e le Associazioni competenti in materia, ed individuate dall'Amministrazione Comunale; da tale verifica risulta la piena compatibilità ambientale dell'intervento e la non assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Zonizzazione Acustica

Ai sensi del DPCM 01/03/1991 l'area oggetto del presente P.U.A. è classificata in Classe VI aree esclusivamente industriali, mentre sono classificate in Classe V le zone confinanti verso S.S. 429 e quelle comprese fra Via Liguria; per maggior chiarezza si allega estratto della zonizzazione acustica del Comune di Certaldo.

Inoltre già in sede di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica, si prevedeva il rispetto della classificazione acustica Comunale e di disporre puntuali accorgimenti di carattere distributivo (relativamente ai lotti più vicini agli insediamenti residenziali prescrivendo ad esempio delle disposizioni che impongono la realizzazione di accessi verso via Liguria o provvedendo a mettere in opera sul confine barriere acustiche di tipo vegetazionale o con rilevato di terreno di tipo "arginature") puntualizzando che la stessa cura sarà tenuta per "l'arredo" dell'area verde pubblica, posta tra il complesso produttivo ed il resto del territorio, proprio al fine di costituire una barriera che possa attenuare le problematiche relative a tale convivenza .

Fattibilità geologica e idrica

La tavola numero 6 di pericolosità per fattori geologici del Piano Strutturale classifica parte della superficie del presente P.U.A. in classe 2 (pericolosità bassa) e parte in classe 3 (medio-bassa), di supporto si allega oltre a stralcio della tavola di cui sopra relazione geologo-tecnica attestante la fattibilità del Piano Attuativo .

La tavola 7 di pericolosità per fattori idraulici del Piano Strutturale classifica le aree oggetto del presente Piano Attuativo come P.I.3A*, vale a dire pericolosità media interessate solo dagli eventi alluvionali del 1999/1/92/93, e che sono oggetto di interventi di regimazione idraulica atti al superamento del rischio idraulico.

Ad oggi tali interventi sono stati conclusi e collaudati per cui, attualmente tutta la superficie della U.M.I.<1> è soggetta con decreto del Segretario Generale n° 58 del 20 luglio 2009 dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno a Pericolosità Idraulica di **classe 2**, si allega il perimetro delle aree con pericolosità idraulica risultante dallo stralcio n°95 (Livello di sintesi – scala 1:25.000) .

Opere di Urbanizzazione Primaria

Le opere di urbanizzazione primaria, consistenti nella realizzazione di circa 380mt di strada con i relativi sottoservizi posti in opera sotto il piano stradale saranno realizzati nelle modalità e tipologie concordate con gli enti gestori dei servizi si allegano le tavole grafiche e i loro nulla-osta .

In fase di progetto esecutivo sarà prodotto il nulla-osta del Circondario Empolese per le opere riguardanti la fascia di rispetto del Borro di Casanuova e l'allungamento dell'attuale attraversamento stradale lungo via Toscana.

Tali opere saranno a carico della parte Proponente il Piano Attuativo, e il loro costo sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria nelle modalità previste dal Decreto Legislativo 163/2006 e del Decreto Legislativo 152/2008 .

Si allegano i relativi Nulla-Osta degli enti gestori del servizio riguardanti le modalità e tipologie di realizzazione dei sotto sevizi; si rimanda il Lettore alla relativa tavola esplicativa .

Norme Tecniche del Piano Attuativo

Art. 1) Norme Generali

Art. 2) Strumenti d'attuazione e Opere d'urbanizzazione

Art. 3) Norme di carattere Generale

Art. 4) Elementi Normativi e Definizioni Urbanistiche

Art. 5) Tipologie Edilizie e Caratteristiche Costruttive

Art. 1- Norme Generali

1/1) Le seguenti norme sono finalizzate a disciplinare gli aspetti urbanistici nel rispetto della vigente legislazione , del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio del Comune di Certaldo .

- a) Definire i rapporti interspaziali tra le aree pubbliche e quelle private
- b) Orientare la progettazione dell'intervento per garantire un migliore livello qualitativo .
- c) Gli allineamenti sugli spazi pubblici .

1/2) Gli interventi oggetto del Presente Piano, sono disciplinati dalle presenti Norme d'Attuazione sono individuati nella relazione e sono descritti sulle Tavole costituenti il Piano stesso.

1/3) Le costruzioni e le opere previste dovranno rispettare caratteristiche e destinazioni d'uso per le quali vengono consentite; dovranno inoltre soddisfare le prescrizioni e le modalità costruttive indicate nelle presenti norme e per quanto non previsto, dai regolamenti e normativa di legge .

1/4) Il Piano è costituito da un'unica Unità Minima d'Intervento .

L'Unità Minima d'intervento è l'area minima, così come definita negli elaborati grafici del piano, per la quale è prevista realizzare l'intervento. I soggetti attuatori hanno la facoltà come previsto dal Regolamento Urbanistico, modificare e riconfinare la superficie della U.M.I. nel rispetto degli standards previsti e delle caratteristiche di continuità, compatibilità e funzionalità con le altre U.M.I .

1/5) Il periodo di validità del Piano è fissato in 10 anni, la durata dovrà comunque far riferimento ai tempi previsti dal singolo atto edilizio autorizzativo, entro i cui termini dovranno essere completate le opere murarie

Art.2- Opere d'urbanizzazione

2/1) Le opere di urbanizzazione previste dal Piano comprendono:

La viabilità pubblica , i parcheggi, gli impianti tecnologici (fognatura, rete di distribuzione energia elettrica, metano, acqua, telecom) e il verde pubblico di tutela posizionato e dimensionato in modo conforme ai regolamenti Comunali vigenti .

2/2) Le modalità di realizzazione sono quelle definite dagli elaborati grafici e dai Nulla-Osta degli enti gestori dei servizi .

2/3) L'onere dell' urbanizzazione è a carico dei Proponenti il presente Piano, i cui costi saranno decurtati dagli oneri Comunali di urbanizzazione nei modi previsti dalla Convezione.

Art. 3- Norme di carattere Generale

3/1) Sono da considerarsi invarianti del Piano quanto segue:

a- L'impianto viario pubblico;

- b- La suddivisione degli spazi di uso pubblico e spazi di uso privato ;
- c- Gli allineanti sugli spazi pubblici .

3/2) Sono da considerarsi varianti le parti di progetto che possono subire delle modiche nella parte progettuale più di dettaglio. In particolare possono modificarsi quanto segue:

- a- L'assetto tipologico-architettonico degli edifici;
- b- L'articolazione e il dimensionamento dei singoli lotti nel rispetto dei parametri degli articoli seguenti delle N.T.A. e della normativa vigente;
- c- Gli accessi stradali e pedonali privati dei singoli lotti sulla pubblica via (ad esclusione di Via Toscana) nel rispetto della normativa vigente e del Codice della Strada .
- d- Sono permessi accorpamenti e suddivisione dei singoli lotti e la modifica delle linee di confine; è permesso anche modificare la distribuzione e il dimensionamento all'interno dei singoli lotti della superficie coperta .
- e- Come dal Regolamento Urbanistico è possibile: modificare e riconfinare i limiti della U.M.I. nel rispetto degli standards previsti e delle caratteristiche di continuità, compatibilità e funzionalità con le altre U.M.I., previa approvazione del Consiglio Comunale .

Art. 4- Elementi Normativi e Definizioni Urbanistiche

TABELLA SINOTTICA

4/1) La U.M.I.<1> è caratterizzata dalle seguenti caratteristiche urbanistiche:

a) Superficie Territoriale	58.108mq
b) Superficie settore <1>	44.462mq
c) Superficie settore <2>	13.646mq
Superficie da cedere	2.521mq
Superficie a verde da realizzare e cedere	11.125mq
d) Superficie Fondiaria	34.704mq
e) Rapporto di Copertura	60%
Incremento per bioarchitettura	5%
f) Superficie coperta massima	20.822mq
g) Altezza massima edifici	9m
h) Superficie destinata a viabilità	4.861mq
i) Superficie minima a parcheggio	4.184mq
j) Fascia di rispetto lungo via Toscana	711mq
k) Distanza minima fra edifici	10m

4/2) Per ogni singolo lotto ai sensi dell'art.16 del Regolamento attuativo n°2/R, sarà mantenuta una permeabilità del suolo pari al 25% della superficie del lotto stesso .

4/3) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle consentite dagli artt. 40 e 91 del Regolamento Urbanistico con l'aggiunta delle attività commerciali di media distribuzione che potranno essere realizzate nei lotti prospicienti a Via Toscana, in modo da valorizzare l'immagine della "strada mercato" .

Per il lotto "A" la destinazione commerciale (media distribuzione) potrà essere realizzata in conformità alle normative vigenti, compreso il D.M. 1444/68 .

In particolare sono ammesse anche attività specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita (articolo 22 , comma 1, lettera j L. R. 28/2005) .

Impianti a biomassa/ad oli naturali per la produzione di energia e impianti di teleriscaldamento .

4/4) Per i volumi tecnici valgono le disposizioni comunali vigenti, in particolare l'art. 25 del Regolamento Urbanistico e gli artt. 3.1.1 , 3.1.2 del Regolamento Edilizio .

4/5) Qualora il progetto del lotto "E" non subisca modifiche sostanziali, si prevede esclusivamente per questo lotto la possibilità di attuare l'intervento tramite la presentazione di

specifica D.I.A. secondo quanto disposto dall'art.79 lett.<a> della L.R.1/2005 .

Art. 5- Tipologie Edilizie e Caratteristiche Costruttive

5/1) Le sagome edilizie e i caratteri architettonici dei fabbricati, così come il posizionamento e il dimensionamento dei resedi e dei parcheggi privati saranno argomento di progettazione e potranno modificarsi in sede di redazione dei progetti esecutivi allegati all'istanza del rilascio del titolo abilitativo . In ogni caso dovrà essere garantita la salubrità degli immobili e del territorio, il rispetto dei requisiti di fruibilità e dei regolamenti Comunali vigenti .

5/2) Gli immobili avranno i seguenti requisiti:

Strutture verticali

- Telaio in c.a. sia tradizionale che prefabbricato o precompresso .
- Muratura portante
- Struttura mista

Coperture

- Di tipo tradizionale a falda o padiglione con manto di copertura in laterizio

- Tetto rovescio, copertura piana sia tradizionale che prefabbricata .

Pareti Perimetrali Esterne

- In laterizio tradizionale o a faccia vista
- Pannelli prefabbricati di calcestruzzo sia tradizionali che a faccia vista di qualunque materiale comprese quelle ventilate .

Infissi

- Legno
- Alluminio
- Legno e Alluminio
- Pvc

Sistemazione esterne

- Le pavimentazioni esterne ammesse sono del tipo autobloccanti , pietra naturale o pietra ricostruita .

La sistemazioni a verde con seminativo e vegetazione autoctono .

Tinteggiature e Recinzioni esterne

- I colori delle tinteggiature saranno tali da inserirsi in modo conforme al contorno e comunque concordati con l'Amministrazione .

Le recinzioni esterne in c.a. o laterizio con sopra ringhiera in ferro di disegno semplice .

RELAZIONE FOTOGRAFICA

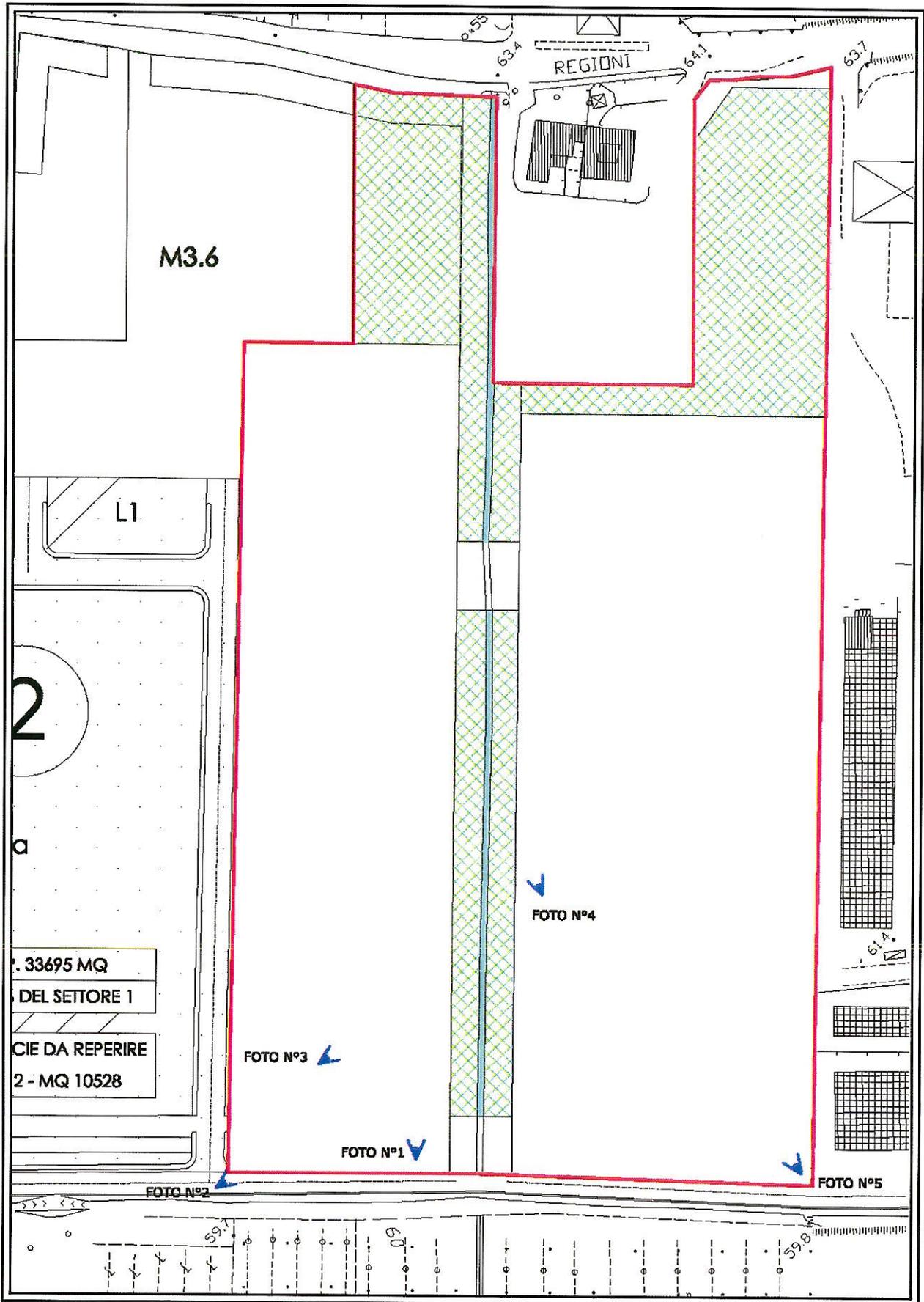


FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

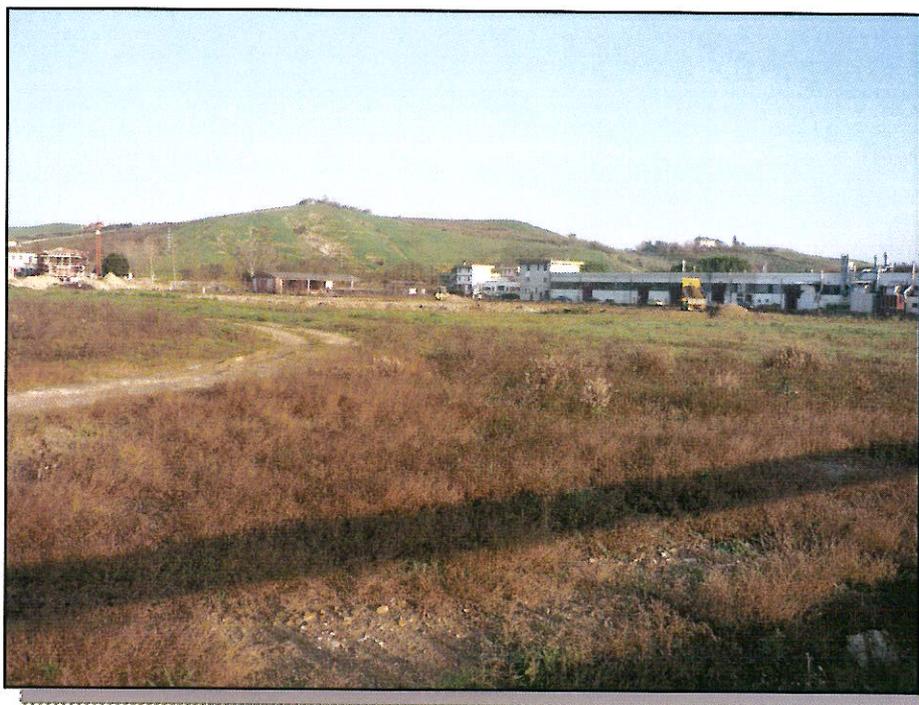


FOTO N° 4

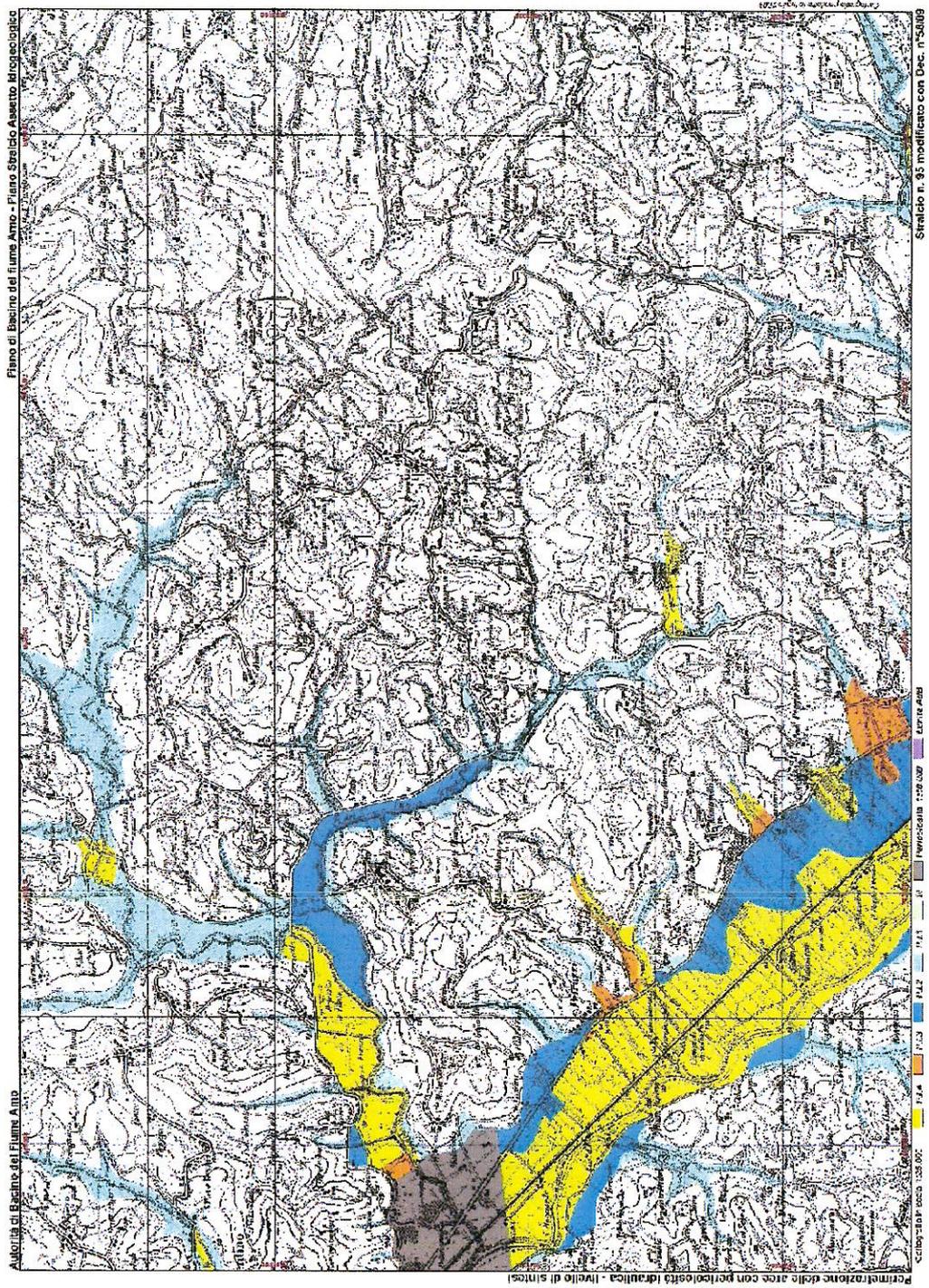


FOTO N° 5



PIANO STRUTTURALE

CARTA DELL'ASSETTOIDROGEOLOGICO



PIANO STRUTTURALE

CARTA DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA

LEGENDA

- Classe I
- Classe II
- Classe III
- Classe IV
- Classe V
- Classe VI

Confini comunali

Recettori sensibili

Aree per spettacolo a carattere temporaneo

Classe III

Classe IV

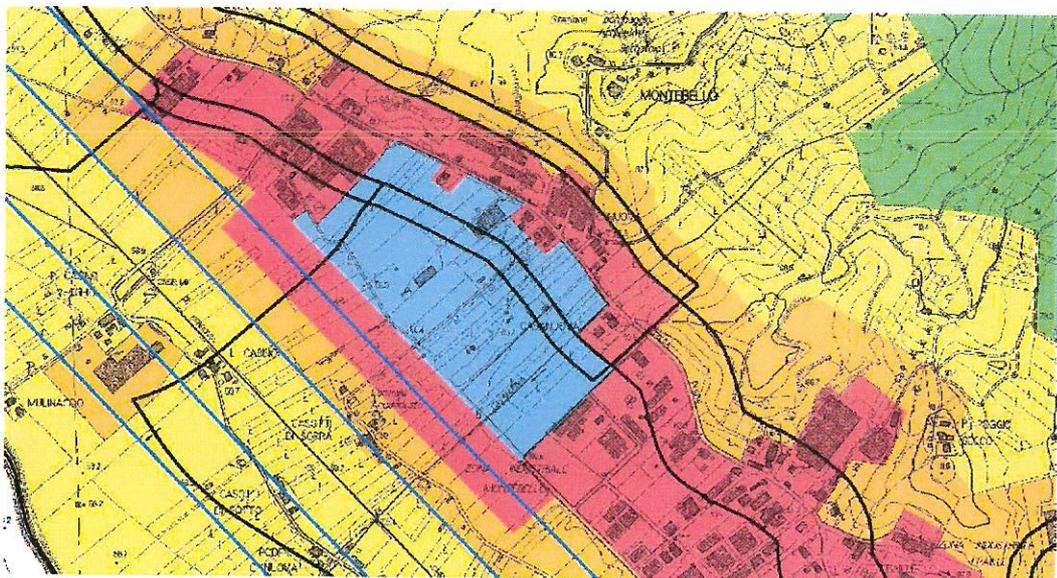
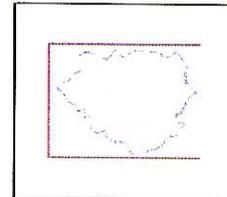
Classe V

Classe VI

Spese di pertinenza acustica delle Infrastrutture

Decreto emesso ai sensi del DPR 442/2004

Decreto emesso ai sensi del DPR 462/03





SUPERFICIE VIABILITA' INTERNA

ZONA A + B = 3658 mq ZONA E = 307 mq

ZONA C + D = 565 mq ZONA F = 331 mq

TOTALE VIABILITA' = 4861 mq