



COMUNE DI MONSUMMANO TERME
Provincia di Pistoia

PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
ZONA D2.2: AREA PRODUTTIVA VIA PRATOVECCHIO
COMPARTO N. 33

Progettista incaricato: Arch. RICCARDO L. BRESCHI

Collaborazione al progetto: Arch. MIRTA CAPPELLI

Norme di attuazione del Piano

Allegato

2

Luglio 2006

INDICE

VALIDITA' ED ELABORATI DEL PIANO

Art. 1.....	pag. 3
Art. 2.....	pag. 3

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 3.....	pag. 4
Art. 4.....	pag. 4
Art. 5.....	pag. 4
Art. 6.....	pag. 5

PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 7 Insediamenti produttivi	pag. 6
Art. 8 Attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e di servizio	pag. 8

OPERE DI URBANIZZAZIONE E RISCHIO IDRAULICO

Art. 9 Opere idrauliche	pag. 9
Art. 10 Rischio idraulico	pag. 9

VALIDITA' ED ELABORATI DEL PIANO

Art.1

Il Piano per Insediamenti Produttivi interessa l'area in località Pratovecchio, compresa fra Via Pratovecchio, Via Maestri del Lavoro ed il confine con il Comune di Pieve a Nievole. Esso ha efficacia per una durata di dieci anni dalla sua entrata in vigore ed ha valore di Piano Particolareggiato ai sensi della L.17 agosto 1942 n.1150 e della L.R. 1/2005. Ad esso si applicano le disposizioni di cui all'art.27 della L.22 ottobre 1971 n.865 e per quanto compatibili le disposizioni della L.18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche e integrazioni.

Art.2

Il Piano è composto dai seguenti elaborati:

- TAV. n. 1 - Inquadramento Urbanistico
- TAV. n. 2 - Caratteristiche dei luoghi e immagini fotografiche
- TAV. n. 3 - Planimetria e sezioni del terreno
- TAV. n. 4 - Urbanizzazioni esistenti – Fognatura Nera, Fognatura Bianca, Acquedotto
- TAV. n. 5 - Urbanizzazioni esistenti – Telecom, Enel, Gas Metano
- TAV. n. 6 - Progetto: Planimetria generale e profili lungo le strade
- TAV. n. 7 - Progetto: Caratteristiche dimensionali del Piano – Verifiche parametri urbanistici – Prescrizioni per gli interventi edilizi
- TAV. n. 8 - Progetto: Schemi alternativi di distribuzione dei lotti
- TAV. n. 9 - Progetto: Tipologie edilizie
- TAV. n. 10 - Urbanizzazioni
- TAV. n. 11 Planimetria catastale delle aree soggette ad esproprio

Allegati:

- 1 - Relazione Generale comprendente Quadro economico – Norme di richiamo del R.U.
 - 2 - Norme di Attuazione del Piano.
 - 3 - Piano Particellare di Esproprio.
 - 4 - Documentazione fotografica.
- Relazione geologica- tecnica

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art.3

Tutte le opere soggette a Dichiarazione di Inizio Attività/Permesso di costruire dell'Amministrazione Comunale debbono conformarsi alle indicazioni e prescrizioni contenute nelle tavole di Piano e nelle seguenti Norme.

Art.4

Tutte le aree comprese nel Piano e sottoposte ad espropriazione per pubblica utilità saranno cedute in proprietà per una misura non superiore al 50% e per la parte rimanente mediante la concessione del diritto di superficie, salvo diverse disposizioni legislative.

La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal Piano, è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi è per 99 anni, eventualmente rinnovabile per un uguale periodo di tempo, nei limiti stabiliti dalla legge.

Il Comune stabilirà con apposito atto la quota delle aree da cedere in proprietà e da concedere eventualmente in diritto di superficie, la spesa prevista per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per le opere di interesse generale, i mezzi finanziari con cui il Comune intende far fronte alle spese relative, l'estensione delle aree di cui si prevede l'utilizzazione e la relativa urbanizzazione.

E' facoltà del Comune procedere per stralci alla realizzazione del Piano, in relazione sia alla disponibilità di mezzi finanziari sia alla effettiva domanda di interventi per insediamenti produttivi.

E' altresì facoltà del Comune affidare ad altri soggetti l'attuazione dell'intero Piano o di stralci di esso, nei limiti stabiliti dalla vigente legislazione.

Art.5

All'atto dell'eventuale concessione del diritto di superficie o della cessione della proprietà dell'area tra il Comune ed il concessionario o l'acquirente, sarà stipulata una convenzione per atto pubblico, avente i contenuti stabiliti nell'apposito regolamento.

Art.6

La vendita o l'eventuale concessione in diritto di superficie delle aree destinate ad insediamenti produttivi comprese nel Piano sarà fatta ad imprese artigianali, industriali, commerciali regolarmente iscritte alla C.C.I.A.A.

La vendita o la eventuale concessione in diritto di superficie delle aree destinate ad insediamenti terziari ed a servizi previste nel Piano sarà fatta a soggetti abilitati all'esercizio delle attività direzionali, commerciali, ricettive, associative e di servizio indicate nelle tavole del Piano e nelle presenti Norme.

Il complesso dei criteri cui dovrà attenersi il Comune in sede di esame delle domande di cessione o concessione delle aree è fissato nell'apposito regolamento. E' facoltà del Comune, in sede di predisposizione del bando per l'assegnazione delle aree, fissare limiti per l'insediamento di industrie ed attività insalubri, nocive ed inquinanti ai sensi della vigente legislazione.

PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Art.7

Insedimenti produttivi

Nelle aree destinate a Lotti edificatori del Piano valgono i seguenti indici edilizi:

rapporto di copertura = 50% S.F.;

altezza massima = 10 mt.

distanze dalle strade = 10 mt (salvo diverse indicazioni contenute nelle tavole del Piano);

distanza minima dai confini = 5 mt (salvo diverse indicazioni contenute nelle Tavole del Piano);

distanza minima tra i fabbricati = 10 mt;

parcheggi di pertinenza dei fabbricati = 20 mq per ogni 100 mq di superficie utile di calpestio degli interventi realizzati destinata alle attività.

E' ammessa l'edificazione in aderenza o in comunione sul confine dei lotti esclusivamente sulla base di progetti unitari dei fabbricati.

E' possibile l'aggregazione di due o più lotti contigui ed una diversa distribuzione dei lotti sulla base degli schemi contenuti nella Tav.8 o sulla base di diversi schemi che l'Amministrazione Comunale potrà predisporre in relazione a criteri di assegnazione dei lotti senza che ciò costituisca variante al Piano attuativo. In tale caso è ammesso un diverso assetto della viabilità di distribuzione interna (strade S3, S4 e in misura non sostanziale S2 ed S6) purché finalizzato ad una migliore utilizzazione dell'area e nel rispetto comunque delle superfici minime delle aree a verde pubblico ed ai parcheggi pubblici fissate dal Regolamento Urbanistico.

Nella Tav.7 sono indicati gli allineamenti cogenti dei fabbricati lungo le strade. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire deroghe agli allineamenti lungo le strade fissati dal Piano, unicamente al fine di aumentare la distanza dalle strade. E' altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale nel caso di assunzione di altri schemi di distribuzione dei lotti fissare diverse distanze dei fabbricati dai confini e dalle strade rispetto a quelle indicate ai commi precedenti o nelle tavole del Piano, nel rispetto comunque delle seguenti distanze minime:

distanze dalle strade = 7,50 mt;

distanza dai confini = 5 mt;

distanza tra i fabbricati = 10 mt.

In tutti i lotti per insediamenti produttivi è ammessa la realizzazione di civili abitazioni solo a servizio dell'attività produttiva nella misura di:

- mq 130 di superficie utile complessiva nei lotti fino a 4000 mq di S.F. , per un solo alloggio;
- mq 230 di superficie utile complessiva nei lotti di superficie superiore a 4000 mq di S.F. per un massimo di due alloggi.

Gli alloggi di cui sopra dovranno essere asserviti mediante atto pubblico di vincolo pertinenziale all'edificio produttivo.

Ai fini del conseguimento di un'immagine urbanistica ed architettonica unitaria dell'insediamento è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere una progettazione degli interventi edilizi coordinata con aree e fronti stradali del Piano sulla base dei seguenti criteri o di altri ritenuti idonei all'obiettivo indicato:

- disposizione dei prospetti principali lungo le strade di urbanizzazione;
- coordinamento dei materiali e degli elementi di finitura dei prospetti principali e delle recinzioni esterne.
- articolazione dei volumi per i fabbricati che insistono su più lotti e disaggregazione in più corpi di fabbrica degli edifici che insistono su lotti di superficie superiore a 10.000 mq.

Le indicazioni progettuali relative alle tipologie edilizie contenute nella Tav.9 hanno carattere esemplificativo e non prescrittivo.

Art.8

Attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e di servizio

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di assegnazione delle aree, destinare uno o più lotti ad attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e di servizio nel limite del 25% della superficie fondiaria complessiva del Piano. Tali lotti dovranno essere ubicati nell'isolato C, nell'area prospiciente via Pratovecchio.

In tali lotti, nel caso di destinazione alle attività sopraindicate, varranno i seguenti indici:

rapporto di copertura = 40% S.F.;

altezza massima = 10 mt.

distanze minime dalle strade = 10 mt. (salvo diverse indicazioni contenute nelle tavole del Piano);

distanza minima dai confini = 5 mt. (salvo diverse indicazioni contenute nelle Tavole del Piano);

distanza minima tra i fabbricati = 10 mt.;

parcheggi di pertinenza dei fabbricati = 20 mq./100 mq di superficie utile di calpestio dell'intervento realizzato. Per le attività commerciali valgono le dimensioni minime dei parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione indicati nell'art.15 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Parcheggi pubblici o di uso pubblico = 20 mq./100mq di superficie utile di calpestio dell'intervento realizzati in aggiunta a quelli già previsti dal piano e da reperire all'interno del lotto.

Nelle aree destinate ad attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e di servizio sono consentite le seguenti attività: commerciali, direzionali, di pubblico esercizio, espositive, ricreative, associative, assistenziali, sanitarie e sociali, di servizio alla pubblica Amministrazione e di sostegno alle attività produttive. Le attività commerciali al dettaglio non potranno superare la dimensione della media struttura di vendita.

Oltre che nell'isolato C è ammessa, nel caso di assunzione di diversi schemi di distribuzione dei lotti, l'edificazione di attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e di servizio anche su lotti di altri isolati fino al raggiungimento di una superficie fondiaria non superiore al 25% della superficie fondiaria totale del Piano. Il regolamento per l'assegnazione delle aree stabilisce i criteri di scelta nel caso di più domande concorrenti.

Nel caso di realizzazioni di attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e di servizio, su lotti di altri isolati si applicano i parametri e gli indici edilizi del presente articolo, oltre alle prescrizioni contenute nelle tavole.

OPERE DI URBANIZZAZIONE E RISCHIO IDRAULICO

Art.9

Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, verde pubblico e di arredo stradale, impianti di rete) saranno realizzate sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale.

In sede di redazione del progetto esecutivo sono ammesse variazioni rispetto alle indicazioni progettuali contenute nelle tavole del Piano senza che queste comportino varianti al Piano stesso, secondo quanto previsto all'art.7 terzo comma ed a condizione che le superfici complessive a verde pubblico ed a parcheggi pubblici non risultino inferiori a quelle minime previste dal R.U. e che non sia modificata in modo sostanziale la viabilità principale indicata nel R.U. (strade S1, S2, S5, S6).

Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria dovrà comprendere anche il progetto esecutivo degli interventi necessari per l'eliminazione del rischio idraulico.

Art.10

Rischio idraulico

Gli interventi per l'eliminazione del rischio idraulico dovranno essere realizzati contestualmente alle altre opere di urbanizzazione. Nel caso di attuazione del Piano per stralci dovranno essere comunque realizzate le opere necessarie per eliminare i rischi idraulici che gravano nell'area interessata allo stralcio, secondo le indicazioni contenute nella relazione di fattibilità tecnico-geologica.