STUDIO PROGETTAZIONE ASSOCIATO
Colle di Val d'Elsa 53034 - loc. S.Marziale n° 16/D
tel. 0577/908120 fax 0577/929935
C.F/P.IVA 01340340528

TAV. 4

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

AREA DI TRASFORMAZIONE AT 4.7 POSTA IN LOCALITA' IL PIANO.

Comune: CASOLE D'ELSA

Elaborato: Relazione Tecnica, Norme Tecniche di Attuazione e Documentazione Fotografica

Data: Giugno 2014 **Scala:** varie

Tecnico: Arch. PISANESCHI ANNALISA

Architetto ANNALISA PISANESCHI n. 346

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Individuazione urbanistica

L'area in oggetto, ubicata in Loc. il Piano, è individuata nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" del vigente Regolamento Urbanistico del Comune come zona AT di trasformazione la cui attuazione deve avvenire in modo unitario e coordinato attraverso la redazione di un Piano di Lottizzazione.

Individuazione catastale

L'area "AT 4.7", ha una superficie complessiva di mq. 60.778,00 e comprende l'edificio esistente "ex Alba cucine" oltre a vari appezzamenti di terreno, il tutto di proprietà della Soc. Piano S.r.l , contraddistinti al Catasto Fabbricati nel Foglio n. 6 con la particella n. 83 e al Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa nel Foglio n. 6 con le particelle n. 56, 58, 87 e nel Foglio n. 13 con le particelle n. 161, 163, 165 e 166.

Caratteristiche geo-morfologiche

L'area, pianeggiante, si sviluppa lungo il Piano, in prossimità del fabbricato industriale ex Alba cucine. E' costeggiata, sul lato est, dalla strada Provinciale, sul lato ovest dall'affluente Botro Maestro di Casole, sul fronte nord da un fossetto campestre e su quello sud da un'area che accoglie al suo interno un impianto fotovoltaico.

L'area presenta una serie di vincoli legati soprattutto alle caratteristiche idrauliche. Infatti, è classificata in parte in classe di pericolosità 3 e in parte 4 e in conseguenza di ciò si rendono necessari, preventivamente, interventi di messa in sicurezza idraulica, di cui all'art. 105.2 delle N.T.A., rappresentato nella tavola e10 allegata allo Studio Idraulico di supporto al R.U.

Questi riguardano la realizzazione di una cintura arginale a protezione dell'area di nuova edificazione e il contestuale recupero di volumi idrici mediante scavo da realizzarsi nell'area a verde adiacente alla parte edificabile, nonchè la risagomatura, con allargamento della sezione idraulica, del fosso adiacente all'area.

La messa in sicurezza sarà pertanto garantita, in ottemperanza di quanto previsto dal Regolamento Urbanistico.

A tale scopo è stato presentato, in data 10/06/2014 n. opec275.20140610192814.24254.02.1.16, la richiesta di Permesso a Costruire per un primo stralcio di opere di messa in sicurezza, ovvero quelle consistenti nella realizzazione dell'argine e dello scavo di compenso.

Successivamente, e in ogni caso prima o contestualmente alla costruzione dei nuovi edifici, la messa in sicurezza idraulica sarà completata mediante la realizzazione delle opere previste in alveo.

Caratteristiche socio-economiche

Ci troviamo in una zona industriale situata ai piedi del centro abitato di Casole d'Elsa. E' caratterizzata dalla presenza di edifici industriali disposti, in maniera discontinua, lungo il lato destro della Strada Provinciale, in direzione del centro abitato di Casole d'Elsa.

Obbiettivi del Piano Attuativo

Il Piano di Lottizzazione in oggetto, in definitiva, si colloca in un'area ormai strutturata. Si tratta infatti, di una zona di completamento che va a collegare le due zone industriali poste, l'una in prossimità dello svincolo per il borgo di Lucciana e l'altra, di minore estensione, prima dello svincolo per Mensanello.

La proposta progettuale prevede la realizzazione di nuovi edifici nell'area a nord rispetto al fabbricato ex Alba cucine disposti in senso ortogonale alla Strada Provinciale in modo da ridurre l'impatto e non chiudere le visuali tra la viabilità e l'area a verde situata oltre i nuovi edifici.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Piano di Lottizzazione, di iniziativa privata, è redatto ai sensi del Titolo II, Capo III, Sezione II, della Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e del Titolo V, Capo IV, Sezione I, della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni, coerentemente con quanto disposto dall'art. 93.2 c. 11 del Regolamento Urbanistico del comune di Casole d'Elsa.

Titolo I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità

Il Piano di Lottizzazione ha come obiettivo l'attuazione unitaria e coordinata degli interventi di nuova edificazione a destinazione industriale/artigianale/commerciale media distribuzione di vendita/direzionale. In particolare le norme tecniche di attuazione costituiscono prescrizioni di dettaglio che, per quanto riguarda l'ambito territoriale di riferimento, completano ed integrano:

- le prescrizioni del Piano Strutturale del comune di Casole d'Elsa;
- le prescrizioni del Regolamento Urbanistico del comune di Casole d'Elsa;
- quanto contenuto negli elaborati grafici del Piano di Lottizzazione.

Art. 2 - Ambito territoriale di riferimento

Le presenti norme hanno per oggetto l'area "AT 4.7" posta in loc. Il Piano normata dal Regolamento Urbanistico dall'art. 93.2 paragrafo 11 – AT 4.7 delle N.T.A il quale si ritiene qui riportato integralmente.

Art. 3 – Elementi costitutivi del Piano di Lottizzazione

Il Piano di Lottizzazione è rappresentato e costituito dagli elaborai di cui al seguente elenco:

- TAV. 1: Estratto Tavv. “Uso del Suolo e modalità d’intervento”, Piano Particellare, Foto Aerea con inserimento intervento, “Carta della pericolosità idraulica”, “Cartografia con perimetrazione Cento Abitato e “Vincoli e salvaguardie” del Regolamento Urbanistico.
- TAV. 2: Rilievo plano-altimetrico dello stato attuale con sezioni, Planimetria e sezioni – Stato modificato, Sezione stradale tipo.
- TAV. 3: Planimetria generale e verifica standards urbanistici e schema degli impianti tecnologici: fognature, rete idrica e del gas metano, rete elettrica ed illuminazione pubblica
- TAV. 4: Relazione illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione
    - Documentazione fotografica
    - Relazione di fattibilità geologica e geotecnica
    - Schema di convenzione

Art. 4 – Interventi e funzioni ammesse

All’interno dell’area di trasformazione sono previsti i seguenti interventi e funzioni:

a) nuova edificazione;

b) altezza massima fuori terra: ml.7;

c) funzioni ammesse: industriale con possibilità di vendita diretta al minuto e/o all’ingrosso dei prodotti derivanti dalla produzione; attività commerciali di media distribuzione e/o direzionali con una superficie lorda di pavimento non superiore al 20% della superficie coperta.

Art. 5 – Validità delle definizioni e dei parametri urbanistici e edilizi

Per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano si applicano le definizioni ed i parametri urbanistici di cui al Titolo II, Capo II delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del comune di Casole d'Elsa.

Art. 6 – Indici e parametri dei lotti

Per l'area di trasformazione è previsto un intervento da attuarsi secondo i parametri edificatori di cui alla seguente tabella:

Superficie coperta massima	Altezza massima fuori terra
11.000 mq.	7 ml.

Lotto	Superficie coperta edificabile	Altezza massima fuori terra
1	5.486,50	7,00 ml
2	5.513,50	7,00 ml

L'area edificabile è suddivisa in lotti secondo lo schema riportato nella TAV. 2.

Art. 7 – Durata del Piano

Il presente Piano ha validità di dieci anni dalla data di stipula della Convenzione.

Art. 8 – Attuazione del Piano

L'area edificabile è suddivisa in due lotti principali. L'intervento all'interno di ogni lotto può essere concessionato singolarmente ma, comunque previa approvazione del Piano di Lottizzazione e del Progetto delle Opere di Urbanizzazione con relativa sottoscrizione di una convenzione con la Pubblica Amministrazione per la realizzazione delle opere pubbliche previste e loro successiva cessione.

Gli interventi di nuova edificazione, inerenti ogni singolo lotto, saranno soggetti a Permesso di Costruire.

Titolo II
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Art. 9 – Parcheggi e spazi di sosta

L'area a parcheggio pubblico antistante l'edificio dell'ex Alba Cucine sarà dotata di un ingresso e di un'uscita. Questo sarà possibile utilizzando le due aperture già esistenti sul fronte strada che attualmente danno accesso al piazzale privato. L'area di manovra sarà rifinita in asfalto mentre quella destinata ai posti auto sarà rifinita in breccia. Sulla zona di manovra pubblica si apriranno i nuovi accessi, carrabili e pedonali, dell'edificio privato esistente.

In quest'area si prevedono due posti auto riservati alle autovetture adibite a persone con ridotta capacità motoria, con larghezza minima di m 3.40, appositamente segnalati nella pavimentazione e cartello recante il contrassegno convenzionale. Tali posti saranno rifiniti in masselli autobloccanti di cemento.

All'interno dell'area a parcheggio è stata individuata un' "isola ecologica" dove verranno posizionati i cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti. Questa posizione permette la sosta degli automezzi adibiti al servizio di raccolta senza arrecare intralcio alla viabilità.

Art. 10 – Aree a verde pubblico

L'area a verde pubblico è localizzata nella parte a nord in adiacenza ad una zona sempre a verde ad uso privato.

Presenterà un ingresso indipendente sulla Strada Provinciale in modo da consentire sia il suo accesso che la gestione dell'area stessa. Al suo interno sarà realizzata una zona di sosta e di manovra rifinita in breccia ed una zona a prato. La divisione tra le due aree sarà caratterizzata dalla presenza di arbusti di essenze autoctone.

Art. 11 – Illuminazione pubblica

L'area che verrà destinata a parcheggio pubblico risulta già dotata di lampioni alti m 8.00, posti ad un interasse di circa m 40.00, attualmente allacciati alla linea privata del fabbricato esistente.

Per ridurre l'inquinamento luminoso ed i consumi energetici, è prevista la sostituzione del corpo illuminante con nuovi che presentino tecnologia LED. Inoltre, sarà realizzata una nuova linea indipendente dotata di misuratore per rendere l'illuminazione pubblica.

Art. 12 – Reti tecnologiche

L'area attualmente risulta già servita dalle reti pubbliche: idrica, elettrica, telefonica, del gas metano, fognaria.

La fognatura delle acque nere e delle acque bianche sarà suddivisa in tracciati diversi in modo da convogliare, la prima nella fognatura pubblica esistente lungo l'affluente del Botro Maestro di Casole e la seconda in una cisterna, per un eventuale riutilizzo, che sarà collegata con uno dei due laghetti esistenti che avrà funzione di bacino di accumulo come previsto all'art 37 del R.U.

Il laghetto, a sua volta, sarà dotato di un troppo pieno che sfocerà nell'adiacente borro.

Per quanto riguarda la rete elettrica, i nuovi edifici saranno alimentati da una nuova linea posta all'interno dell'area privata, che partirà dal cassetto di sezionamento posto nella strada interna dell'adiacente lottizzazione industriale. Lungo la strada provinciale sono presenti sia la rete gas metano, l'acquedotto che la linea telefonica. Sarà sufficiente quindi chiedere ai rispettivi gestori i nuovi allacci.

Titolo III
L'EDIFICATO

Art. 14 – L'edificato

L'edificato è articolato in due lotti secondo lo schema riportato nella tavola di progetto N. 2.

Le proposte progettuali degli elaborati del Piano di Lottizzazione hanno carattere indicativo ad eccezione delle prescrizioni riguardanti le superfici nette e le altezze degli edifici. Gli aspetti formali interni ed esterni saranno definiti in corso di progettazione esecutiva.

Sono consentiti spostamenti della superficie coperta e della superficie fondiaria di ogni singolo lotto all'interno della zona "AT 4.7" purché venga rispettata la superficie coperta complessiva prevista.

Art. 15 – Tipologia edilizia

La tipologia edilizia sarà quella dell'edificio industriale del tipo prefabbricato.

Art. 16 – Distanze

Gli edifici dovranno essere posti ad una distanza minima dal confine di m 5.00 e ad una distanza minima l'uno dall'altro di m 10.00. E' consentita la costruzione in aderenza dei due edifici andando in deroga quindi alla distanza di m. 10.00.

Art. 17 – Quote ed altezze degli edifici

Ogni singolo edificio dovrà rispettare la quota del piano terreno stabilita nelle tavole di progetto N. 2, salvo minime variazioni di circa ± 50 cm.

L'altezza in gronda non potrà essere superiore a m 7.00.

L'altezza verrà misurata dal nuovo piano che costituirà i piazzali adiacenti i fabbricati.

Titolo IV
MODALITA' COSTRUTTIVE

Art. 18 – Coperture

I tetti dovranno essere del tipo a falde inclinate. Potranno essere realizzate porzioni di copertura piana.

a) Manto di copertura

Il manto di copertura potrà essere realizzato in pannelli in vetro e/o pannelli prefabbricati tipo sandwich con finitura esterna in alluminio.

b) Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere di sezione circolare o quadrata in lamiera zincata.

c) Pannelli solari e fotovoltaici

I pannelli solari o fotovoltaici dovranno essere posizionati complanari alla copertura e non potranno avere elementi di accumulo a vista. Le pompe di calore per il riscaldamento e la refrigerazione potranno essere collocate a terra, debitamente schermate.

Art. 19 – Paramenti murari

I tamponamenti potranno essere in lastre di vetro o pannelli prefabbricati in calcestruzzo e/o alluminio.

Art. 20 – Infissi esterni

Gli infissi esterni potranno essere in alluminio o in pvc.

Le porte di accesso, pedonali e carrabili, saranno in alluminio.

Art. 21 – Recinzioni e cancelli

L'area sulla quale verranno realizzati i fabbricati sarà delimitata da una recinzione del tipo "orsogrill" lungo la Strada Provinciale e da rete metallica lungo gli altri lati. Sarà servita da due accessi sulla Strada Provinciale dotati entrambi di cancelli realizzati in ferro zincato di semplice disegno.

Sarà possibile realizzare anche collegamenti interni tra la zona di nuova edificazione e quella adiacente al fabbricato esistente, all'interno della quale verranno realizzati i parcheggi privati. Anche tali accessi potranno essere dotati di cancelli.

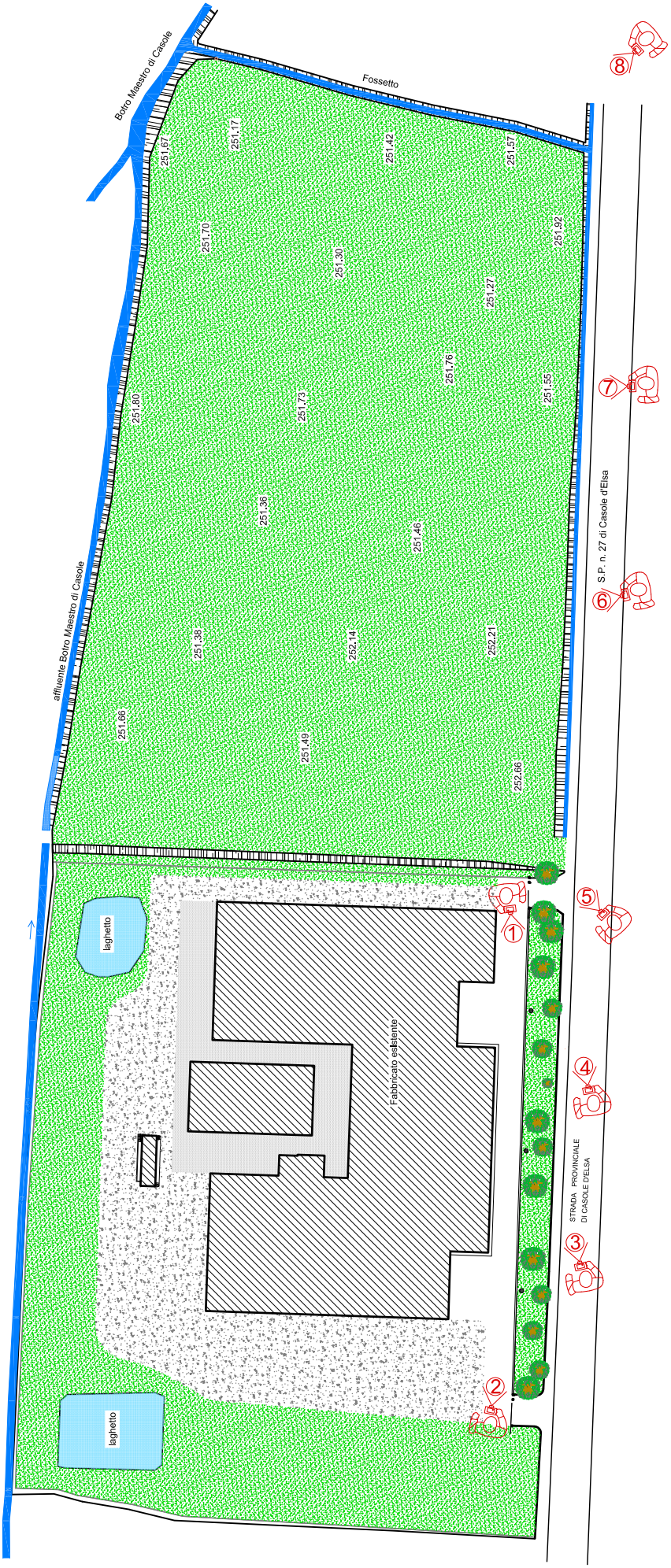
Art. 22 – Pavimentazioni e sistemazioni esterne.

Le aree di manovra e sosta potranno essere rifinite in asfalto e/o a breccia.

All'interno dell'area di trasformazione saranno piantumate essenze tipiche dei luoghi ove previsto nella tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento".

In particolare saranno piantumate alberature autoctone ad alto fusto a chioma larga e foglia caduca disposte in maniera irregolare in modo da costituire un filtro ma non una barriera continua che vada ad ostacolare le visuali nel confine ovest dell'area AT4.7 fino alla zona destinata a verde.

PLANIMETRIA DEGLI SCATTI FOTOGRAFICI



1

2

3

4

5

6

7

8