



COMUNE DI BIBBONA
PROVINCIA DI LIVORNO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON DESTINAZIONE AD
USO COMMERCIALE/ARTIGIANALE E PRODUTTIVO,
UTOE 1C3, DI CUI ALLA SCHEDA n.4 NORMATIVA
DEL R.U.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
del Piano Attuativo

COMMITTENTE
G.E.A. s.r.l.

PROGETTISTA
Arch. Gabriele Bulichelli

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

NORME GENERALI

Art. 1 - Contenuti ed ambito di applicazione del P. d. L.

Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, le trasformazioni d'uso, la realizzazione di servizi, di impianti e qualsiasi altra opera che comporti la trasformazione urbanistica ed edilizia del comparto edificatorio urbanistico UTOE "1C3 Insediamenti localizzati delle Attività" così come individuato nella Scheda Normativa 4 del R. U. del Comune di Bibbona.

Le presenti norme disciplinano il Piano Attuativo di iniziativa privata con destinazione produttiva individuato nell'Area del Capannile.

Art. 2 – Funzioni ammesse

Relativamente alle destinazioni d'uso previste dalla Scheda Normativa 4 del R.U. vigente, si precisa che sono ammesse le seguenti funzioni:

AP attività produttive:

- produzione e trasformazione di beni;
- deposito e stoccaggio;
- commercio all'ingrosso;
- servizi alle imprese.

AU attività urbane:

- commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e quelli della media struttura fino a mq 400 di vendita e mq 1.000 di superficie lorda di pavimento complessiva);
- ristorazione e pubblici esercizi;
- artigianali di servizio;
- di sportello, agenzie;
- direzionali, studi professionali;
- spettacolo, tempo libero, istruzione e cultura, pratica sportiva e cura personale;
- attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste.

AC attività commerciali della grande distribuzione:

- esercizi commerciali aventi superfici superiori ai limiti di cui al primo punto delle attività urbaneAU;

S3 spazi pubblici a verde e/o alberati:

- parchi e giardini anche attrezzati per attività ricreative, del tempo libero e per il gioco, spazi pubblici a verde e/o alberati;

S6 parcheggi:

- parcheggi;

Art. 3 - Elaborati del Piano di Lottizzazione

Il presente Piano Attuativo di cui al precedente art. 1, di cui le presenti norme ne formano parte integrante, è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

Progetto Urbanistico

1. Delega al deposito del piano attuativo
2. Relazione Tecnica generale
3. Documentazione fotografica
4. Verifica standards urbanistici
5. Relazione su: condizioni alla trasformazione, prescrizioni ed indicazioni progettuali, mitigazioni ed adeguamenti ambientali
6. Relazione tecnica e descrittiva sull'impianto di dosaggio e stoccaggio inerti
7. Relazione tecnica sui volumi idrici di compenso
8. Relazione tecnica di dettaglio sulle "mitigazioni ambientali" come: recupero delle acque meteoriche di prima e seconda pioggia, emissioni acustiche e emissioni atmosferiche
9. Relazione tecnica sul trattamento delle AMD
10. Relazione e documentazione relativa agli studi geologici e geotecnici
11. Domanda di autorizzazione alla ricerca da spostare sulla nostra area di intervento
12. Relazione tecnica e documentazione di dettaglio relativa all'impianto di fotovoltaico
13. Relazione tecnica e documentazione di dettaglio relativa all'impianto elettrico
14. Parere favorevole dell'ente gestore "ASA"
15. Deposito della Richiesta di parere all'ente gestore "e-distribuzione"
16. Norme tecniche di attuazione
17. Computo metrico estimativo delle opere
18. Atto di proprietà del terreno
19. Visura catastale del terreno
20. Visura camerale della società G.E.A. srl

21. Documento identità del legale rappresentante della società G.E.A. srl
22. Documento di identità dell'arch. Gabriele Bulichelli
23. Tavole grafiche ovvero:
 - 1) Inquadramento territoriale
 - 2) Estratto urbanistico
 - 3) Estratto catastale
 - 4) Contesto ambientale
 - 5) Planimetria di progetto
 - 6) Planimetria di progetto quotata
 - 7) Planimetria di progetto con indicazione delle distanze e delle fasce di rispetto
 - 8) Destinazione superfici e standards urbanistici
 - 9) Aree a cessione comunale
 - 10) Particolari degli impianti (telefonia, enel e illuminazione)
 - 11) Viabilità di accesso al lotto
 - 12) Volumi idrici di compenso
 - 13) Abaco del verde
 - 14) Abaco Impianto di dosaggio e stoccaggio inerti (pianta)
 - 15) Abaco Impianto di dosaggio e stoccaggio inerti (prospetto laterale)
 - 16) Abaco Impianto di dosaggio e stoccaggio inerti (prospetto frontale e posteriore)
 - 17) Abaco Impianto di dosaggio e stoccaggio inerti (tavola assonometrica)
 - 18) Abaco magazzino
 - 19) Abaco uffici
 - 20) Sezioni ambientali
 - 21) Particolare della recinzione
 - 22) Planimetria di progetto con indicazione dei recettori acustici
 - 23) Rete fognaria e adduzione dell'acqua
 - 24) Verifica superfici permeabili
 - 25) Verifica superfici coperte
 - 26) Isole ecologiche
 - 27) Fonti rinnovabili

Art. 4 - Definizioni indici e parametri urbanistici

Relativamente agli indici e parametri urbanistici ed edilizi che saranno applicati nell'ambito del presente Piano Attuativo, si fa riferimento a quanto stabilito dal **Decreto del Presidente della Giunta Regionale 24 Luglio 2018, n. 39/R** "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", alle **Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico** ed al **Regolamento Edilizio** del Comune di Bibbona.

NORME RELATIVE ALL'USO URBANISTICO EDILIZIO

Art. 5 - Modalità di attuazione degli interventi

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo dovrà avvenire nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al successivo art. 6 e secondo le seguenti modalità:

Norme Generali:

- Il progetto planivolumetrico ha le caratteristiche di uno schema vincolante per quanto riguarda le strade, il verde pubblico e i parcheggi pubblici. E' invece, solamente indicativo per le costruzioni all'interno del lotto ovvero potranno essere apportate modifiche alla sagoma e al loro posizionamento all'interno del perimetro riportato sugli elaborati grafici. Fanno eccezione i limiti inderogabili riguardanti la fascia di rispetto dell'argine.
- Il lottizzante si impegna a presentare prima o contestualmente alla presentazione dei fabbricati, la richiesta di Permesso a Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Queste dovranno essere completate e collaudate secondo le modalità di cui alla Bozza di Convenzione allegata, per la successiva acquisizione delle aree interessate da parte del Comune di Bibbona. Il collaudo di dette opere risulta atto vincolante per il rilascio dell'Attestazione di Abitabilità e/o Agibilità dei singoli fabbricati. Nell'eventualità che i lavori concessi, non venissero ultimati nei tempi di legge, sarà cura del titolare del Permesso a Costruire di presentare istanza per ottenere un nuovo Permesso di Costruire per la parte non ultimata, con la presentazione di nuova specifica documentazione tecnica di progetto.

Norme Edilizie:

1. le costruzioni ad uso artigianale, industriale e commerciale, possono sorgere sull'intero lotto secondo la lottizzazione prevista e meglio definita negli elaborati grafici allegati al Piano di Lottizzazione. E' ammessa la realizzazione di costruzioni con le seguenti modalità:

- attività produttive (AP): fino ad una superficie unitaria minima di mq 100 di superficie lorda di

pavimento, oltre a relativa corte di pertinenza;

- attività urbane (AU): fino ad una superficie unitaria minima di mq 50 di superficie lorda di pavimento, oltre a relativa corte di pertinenza;

2. la superficie coperta non potrà superare il 50% della superficie del lotto di pertinenza;

3. è possibile la costruzione di edifici a destinazione commerciale/artigianale fino ad un massimo di mq 3.102 di SUL

4. nel lotto possono sorgere costruzioni accessorie quali porticati, tettoie e piani di carico. Salvo accordo con le proprietà confinanti tali costruzioni accessorie possono sorgere anche in aderenza ai confini di proprietà;

5. l'altezza massima delle costruzioni non potrà superare 1 piano fuori terra con H interna non superiore a ml 8,50 o 2 piani fuori terra con altezza interpiano non superiore a ml 4,00. ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato non si considerano ciminiere, antenne, silos ed affini, e comunque quanto assimilabile ai volumi tecnici di cui all'art. 22 "Definizioni e Parametri urbanistici" delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico comunale vigente.

6. Le costruzioni dovranno essere realizzate ad una distanza di ml. 7.50 dal ciglio stradale, intendendo per quest'ultimo il limite del marciapiede. Dai parcheggi pubblici dovrà essere mantenuta una distanza di ml. 5.00.

7. per mantenere la continuità tipologica delle opere di urbanizzazione, la recinzione del lotto dovrà essere realizzata in conformità con la tipologia architettonica già eseguita nell'intera area del Mannaione. A questo proposito si allega elaborato grafico con la rappresentazione di tale tipologia, al quale dovranno essere adattate le nuove recinzioni; inoltre, la cartellonistica pubblicitaria dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico comunale.

8. il rilascio dei Permessi di Costruire per la costruzione degli impianti industriali è subordinato alla presentazione ed alla approvazione del relativo progetto esecutivo del sistema di depurazione adottato per fumi prodotti dallo stabilimento; sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura.

9. Nell'intero comparto dovranno essere realizzate aree a verde pubblico per una superficie minima di mq 405

10. Nell'intero comparto dovranno essere realizzate aree a parcheggio pubblico per una superficie minima di mq 675

Art. 5 bis - Norme specifiche relative alla presenza della strada in aggiunta alle norme generali

All'interno del lotto verrà realizzata una strada privata a servizio pubblico, senza sfondo e con accesso dalla strada di urbanizzazione della lottizzazione. Detta strada della larghezza di ml. 6, sarà posizionata lungo il confine di comparto e servirà l'intero comparto identificata al foglio 8 mappale 298.

In particolare:

1. la manutenzione ordinaria e straordinaria della strada privata come sopra descritta sarà a carico delle proprietà servite e di proprietà Soc. G.E.A srl (e/o aventi causa) con uguale ripartizione;
2. sul lotto verrà costituita regolare servitù per il piazzale principale a cui si accede dalla strada via Sandro Pertini;
3. la superficie della strada interna al lotto e come sopra descritta deve ritenersi, per la verifica degli indici urbanistici, facente parte del lotto stesso;
4. è possibile l'edificazione sul confine della strada lungo il suo lato interno ai lotti;
5. è possibile realizzare una recinzione lungo il lato interno al lotto della strada privata dello stesso tipo di quella già prevista nel lotto stesso;

Art. 6 - Indici e parametri edilizi ed urbanistici regolanti l'edificazione

Si riportano di seguito i parametri urbanistici di riferimento che regolano gli interventi edilizi da realizzare nell'ambito del presente Piano Attuativo:

- **Superficie copertura massima**50% del lotto
- **Altezza massima** 1 p.f.t. con h. ml 8,50 o 2 p.f.t. con h. ml 4,00
- **Distanza tra i fabbricati**.....ml 10,00
- **Distanza dai confini**.....ml 5,00 con possibilità di costruzione in aderenza
- **Distanza dalle strade**.....ml 7,50
- **Distanza dai parcheggi**ml 5,00
- **Standards urbanistici**area a verde e parcheggi $\geq 1.743,10$ 10% superficie territoriale

Tipologia edilizia

La progettazione definitiva in sede di richiesta di Permesso a Costruire dovrà attenersi alla tipologia edilizia contenuta e descritta nelle tavole ed elaborati di progetto del PdL, o in variante a questa ma comunque conforme alle seguenti indicazioni nella scelta dei materiali impiegati:

- Rivestimenti di facciata: intonaco, pannello in graniglia o spaccato di marmo con colorazione da concordare con l'Ufficio Tecnico comunale, pannelli di rivestimento in acciaio o similare;
- Copertura: piana od a solai inclinati con manto in laterizio, rame o acciaio; tensostrutture;

- Infissi e/o elementi di facciata: alluminio, acciaio, vetro, rame;

Sistemazione del verde pubblico

Il progetto prevede la realizzazione di un'area a verde pubblico e la messa a dimora di siepi verdi miste a piante di alto fusto nella fascia a confine con il territorio rurale a ovest e a nord del comparto.

Le alberature e/o cespugli dovranno essere di essenze non infestanti, disinquinanti, specie autoctone e non allergeniche e dovranno essere scelte e concordate con l'Ufficio Tecnico comunale. Nelle aree a verde pubblico è vietata l'installazione di qualsiasi tipo di manufatto.

Recinzioni

Le recinzioni dovranno essere allineate sul fronte strada. Le caratteristiche tecniche e architettoniche risultano quelle riportate nella Tav 21 "Particolari recinzione". I nuovi progetti dovranno attenersi alla suddetta tipologia, avendo la possibilità di adattarla secondo la posizione ed il numero degli accessi al lotto.

Art. 7 - Norme finali

Per quanto non riportato specificatamente nelle presenti Norme Tecniche, si rimanda alle norme del Regolamento Urbanistico comunale ed al Regolamento Edilizio vigenti.

Cecina, 28.06.2022

Arch. Gabriele Bulichelli