

COMUNE DI PIETRASANTA
(Provincia di Lucca)

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
COMPARTO IV – IV a/b

NUOVA ZONA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE
LOCALITA' PORTONE

DIRETTIVE E NORME DI DETTAGLIO
PRESCRIZIONI ESTETICO-AMBIENTALI
(CON INTEGRAZIONI E MODIFICHE DELLA COMMISSIONE URBANISTICA
CONSILIARE – SEDUTA DELL' 8 NOVEMBRE 2001)

Ing. Santo Trovato
Via Acquedotto ³/₄ - Massa

Arch. Tiziano Lera
V.le Italico, 1 – Forte dei marmi

Indice

Art. 1 – Finalità	pag. 2
Art. 2 – Interventi edilizi	pag. 2
Art. 3 – Viabilità di Lottizzazione	pag. 3
Art. 4 – Verde alberato	pag. 5
Art. 5 – Recinzioni	pag. 6
Art. 6 – Sistemazioni esterne	pag. 6
Art. 7 – Tipologie edilizie	pag. 7

Abaco dei materiali

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
COMPARTO IV – IV a/b
NUOVA ZONA INDUSTRIALE-ARTIGIANALE
LOCALITA' PORTONE

DIRETTIVE E NORME DI DETTAGLIO

Art. 1 – Finalità

Le presenti direttive e norme di dettaglio integrano le disposizioni generali del PRG relative alla qualità dell'immagine dei nuovi insediamenti produttivi.

In particolare, le presenti disposizioni stabiliscono le caratteristiche tecnico-qualitative e le tipologie dei materiali da osservare nell'esecuzione degli interventi urbanistico – edilizi definiti dal Piano di Lottizzazione , in applicazione dell'art. 81 bis delle N.T.A.

Gli atti previsti dall'art. 2 della L.R. n. 52/99 sono comunque subordinati al rispetto delle presenti direttive e norme di dettaglio.

Art. 2 – Interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono soggetti alla disciplina delle N.T.A. del PRG, del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene del Comune di Pietrasanta e ad ogni altra disposizione applicabile alle attività consentite nelle zone D3a del Comparto IV-IV a/b.

Tali disposizioni, per le parti relative, si applicano anche alle opere di urbanizzazione di Comparto.

Valgono, inoltre, per le parti compatibili con i precedenti Regolamenti, gli “ Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro “ emanati nel febbraio 2000 dalla Regione Toscana – Giunta Regionale e dalle Aziende USL – Dipartimenti di Prevenzione.

Fermo restando quanto sopra, gli interventi edilizi sono eseguiti nel rispetto delle seguenti disposizioni :

1. Rapporto di copertura : 50% della superficie fondiaria (S.f.)
2. Superficie utile lorda totale : minore o uguale al 50% della S.f. dell'insediamento
3. Altezza massima : 10 metri
4. Numero dei piani : 2 per le attività produttive
3 per le funzioni tecnico-amministrative
5. Parcheggi (Pa) : 20 mq ogni 100 mq di S.U.L. – parcheggi di pertinenza edifici
6. Superficie minima di intervento : 1000 mq
: 500 mq entro il 10% della S.f.
7. Distanze : 5 metri dai confini
: 10 metri tra costruzioni
: 7.50 dal bordo stradale (P.d.L.)
: 10 metri dalla viabilità di P.R.G.
: 20 metri dalla SS. Aurelia
: 40 metri dall'autostrada

Gli interventi edilizi e le relative opere accessorie dovranno rispettare inoltre le seguenti, ulteriori distanze :

1. Fossi : 10 metri dal ciglio (distanze dei fabbricati)
: 3.50 metri dal ciglio (distanze delle recinzioni fisse)
: 2.00 metri dal ciglio (distanze delle recinzioni movibili)
2. Elettrodotto
linea aerea 132 KV : 10 metri (distanze dei fabbricati)
3. Metanodotto : 10 metri (distanze dei fabbricati)

Art. 3 – Viabilità di Lottizzazione

La viabilità di lottizzazione ha una larghezza della sede stradale pari a 9.50 metri.

Tale viabilità, le opere accessorie e quelle direttamente connesse alla stessa viabilità dovranno essere realizzate con i seguenti materiali :

1. Carreggiate

Per il manto stradale si adotteranno conglomerati bituminosi in grado di ridurre gli effetti dell'impermeabilizzazione superficiale del terreno.

Le aree a verde comprese nella sede stradale saranno realizzate con superfici permeabili per facilitare l'assorbimento delle acque piovane : tali superfici sono costituite da terreno vegetale completato da ghiaia o prato oppure prato con arbusti o prato con arbusti e alberate sulla base delle varietà vegetali indicate nell'abaco allegato alle presenti norme (Vedi Allegato n° 8) .

2. Marciapiedi

I marciapiedi, con larghezza minima non inferiore a 1.05 metri, estesa a metri 1.50 nelle aree di parcheggio, saranno delimitati da cordoli smussati in marmo con spessore non inferiore a cm. 15 (Vedi Allegato n° 1-3) .

Il piano di calpestio dei marciapiedi sarà realizzato con listelli autobloccanti al quarzo colorato disposti a spina di pesce: la tipologia, le dimensioni ed il colore dei listelli sono indicati nell'allegato abaco (Vedi Allegato n° 1-3).

Gli eventuali chiusini di impianti a rete saranno dotati di sovracoperchio metallico estraibile, completato dai medesimi listelli autobloccanti.

In prossimità di attraversamenti pedonali e in corrispondenza di accessi ai lotti o comunque in presenza di passi carrai, i marciapiedi dovranno essere raccordati alla sede stradale, senza soluzione di continuità, attraverso scivoli con pendenze non superiori al 15%.

3. Rotatorie

Le isole centrali delle rotatorie saranno delimitate da cordoli, carrabili da mezzi pesanti, in marmo, da realizzare secondo la tipologia e le dimensioni indicate nell'allegato abaco (Vedi Allegato n° 5-6) .

L'area perimetrale dell'isola sarà completata da una fascia continua di larghezza non inferiore a cm 70, costituita da spezzoni di recupero o da ciottoli fluviali in marmo bianco (Vedi Allegato n° 5-6) .

La parte centrale dell'isola sarà caratterizzata da uno specchio d'acqua con fontana a getto unico, da un manto erboso e dalle varietà vegetali indicati nell'allegato abaco : le opere d'arredo

comprendono il sistema di illuminazione antiabbagliante , conforme alla L.R. n. 36/2000, alle norme UNI 10439 ed alle prescrizioni dell'ente gestore Ages di Pisa, l'impianto idraulico per la fontana a getto unico e la predisposizione del basamento per la successiva posa in opera di un manufatto artistico (Vedi Allegato n° 5-6) .

Smaltimento dei rifiuti solidi urbani

Lungo la viabilità di lottizzazione, e preferibilmente in corrispondenza di aree verdi e/o di superfici destinate a parcheggi, sono previste apposite piazzole per i contenitori dei R.S.U. incassate nel marciapiede poste ad una distanza di 400 metri tra loro (Vedi Allegato n° 1).

Le piazzole dovranno avere la dimensione minima di metri 2.00 x metri 1.50 di profondità che saranno aumentate a metri 4.00 x metri 1.50 in presenza di contenitori per cartoni , materiali di imballaggio e similari, il cui accumulo per il successivo smaltimento dovrà avvenire in via principale nell'ambito dei rispettivi suoli aziendali.

L'impatto visivo delle piazzole dovrà essere ridotto mediante siepi di pitosforo di altezza non inferiore a metri 1.50 nel caso di piantumazione in prossimità di marciapiedi e di altezza non superiore a metri 2.00 in tutti gli altri casi (Vedi Allegato n° 1) .

La viabilità di lottizzazione dovrà essere corredata di cestini porta rifiuti : tali opere e le precedenti costituiscono elementi di arredo urbano ai quali si applica, in analogia, la disciplina dell'art. 98 del Regolamento Edilizio (Vedi Allegato n° 14).

5. Parcheggi pubblici

La superficie dei parcheggi pubblici di lottizzazione dovrà risultare per il 25% permeabile e in ogni caso dotata di sistemi aggiuntivi di raccolta delle acque piovane.

Le aree permeabili sono realizzate con superfici a prato piantumate all'80% con gli arbusti sempreverdi indicati nell'allegato abaco (Vedi Allegato n° 8).

Le vie di accesso e gli stalli per autoveicoli dovranno essere realizzati in conglomerato bituminoso in grado di ridurre gli effetti dell'impermeabilizzazione superficiale del terreno.

L'area degli stalli potrà concorrere, in tutto o in parte, alla formazione della prescritta superficie permeabile : in tal caso l'area degli stessi stalli sarà realizzata con prato forte carrabile o con masselli autobloccanti del tipo e colore indicati nell'allegato abaco (Vedi Allegato n° 8) .

Nell'ipotesi di contiguità con i fossi presenti nell'area del Comparto, l'area del parcheggio si dovrà realizzare integralmente con pavimentazioni drenanti.

Le aree di parcheggio dovranno essere dotate di cestini porta rifiuti, di una presa d'acqua potabile e di almeno una panchina in marmo da realizzare secondo la tipologia e le dimensioni indicate nell'allegato abaco : tali opere costituiscono elementi di arredo urbano ai quali si applica, in analogia, la disciplina dell'art. 98 del Regolamento Edilizio (Vedi Allegato n° 4).

6. Illuminazione pubblica

I sistemi di illuminazione pubblica stradale, che dovranno garantire risparmio di energia elettrica ed efficienza luminosa, sono costituiti dai lampioni di tipo ornamentale, ad uno o due bracci, indicati nell'allegato abaco (Vedi Allegato n° 10) .

Non è consentita l'installazione di lampioni sulla superficie dei marciapiedi con larghezza pari a metri 1.05. Pertanto in applicazione, per analogia, dell'art. 98 del Regolamento Edilizio, i lampioni di illuminazione stradale saranno installati non oltre il limite esterno delle recinzioni indicate nell'abaco dei materiali (Vedi Allegati n° 1 e 3) o comunque non oltre il confine di proprietà

E' consentita l'installazione di lampioni su aree spartitraffico, purchè queste ultime siano sopraelevate rispetto alla sede stradale.

Ai sistemi di illuminazione pubblica si applicano, tra le altre, le disposizioni della L.R. n. 37/2000, le norme UNI 10439 e le prescrizioni dell'ente gestore Ages di Pisa.

7. Attraversamenti stradali

Gli attraversamenti stradali saranno protetti, ove necessario, da ringhiere di convogliamento metalliche di altezza pari a metri 1.00 (Vedi Allegato n° 13) .

8. Segnaletica

La segnaletica verticale aziendale o qualsiasi altro segnale di carattere pubblicitario saranno installati, insieme alle targhe della toponomastica, non oltre il limite esterno delle recinzioni, restando ammissibile il loro oggetto entro la superficie dei marciapiedi o di aree pedonali comunque denominate.

In quest'ultimo caso, l'altezza da terra non potrà essere inferiore a metri 2.10, salvo disposizioni più restrittive derivanti dalla sicurezza della circolazione stradale.

Per tali opere, che dovranno rispettare la tipologia, le dimensioni e i materiali indicati nell'allegato abaco, si applica la disciplina dell'art. 98 del Regolamento Edilizio.

Art. 4 – Verde alberato

Le aree a verde alberato costituiscono superfici permeabili funzionali alla qualificazione ambientale dell'insediamento produttivo ed alla realizzazione di percorsi pedonali e/o carrabili per i mezzi di servizio alla manutenzione dei fossi.

Tali superfici, di profondità non inferiore a 5 metri, potranno essere realizzate motivatamente con semplice ghiaia o con prato forte o con prato semplice integrato da essenze erbacee resistenti all'eventuale pedonalità.

Tuttavia lungo la viabilità di lottizzazione, all'interno dei lotti, saranno realizzate siepi, anche discontinue, di altezza non superiore a metri 1.00, integrate da essenze arbustive mediterranee balsamiche; in tutti gli altri casi dovranno essere piantumate alberature alla distanza massima di 20.00 metri tra loro : le varietà vegetali ammesse sono indicate nell'allegato abaco (Vedi Allegato n° 2-8) .

In prossimità di aree residenziali, la distanza delle alberature è ridotta a metri 10.00.

In particolare, le alberature sono disposte lungo la sponda est del fosso del Calambrone, a destra ed a sinistra del fosso della Marella ed in contiguità del perimetro di Comparto : in quest'ultimo caso, il tratto di perimetro lato autostrada, compreso tra i due precedenti fossi, sarà piantumato per tre metri di profondità con una siepe di bambù gigante " Fillostatis aurea" o bambù nero e per la superficie residua di profondità non superiore a sette metri con le alberature indicate nell'allegato abaco (Vedi Allegato n° 8).

Per le aree a verde alberato delimitate dal ciglio dei fossi e dalle recinzioni dei lotti edificatori si adotteranno esclusivamente le pavimentazioni drenanti indicate nell'allegato abaco.

Le distanze delle piantumazioni, misurate con le modalità previste dall'art. 882 del Codice Civile, sono:

1. dalla SS. Aurelia : 6 metri - alberature

- | | |
|--------------------------------------|------------------------|
| 2. dal ciglio dei fossi | : 5 metri - alberature |
| 3. dai confini di Comparto o di Zona | : 3 metri - alberature |
| | : 1 metro - siepi |

Le siepi interne ai lotti che fronteggiano la viabilità di lottizzazione saranno interrotte in corrispondenza dei punti di curvatura delle intersezioni stradali.

In sede di esecuzione degli interventi edilizi nei lotti disposti lungo la viabilità principale di Variante, si terrà conto di una distanza delle alberature pari a 6 metri.

Ove previste aiuole spartitraffico verranno adottate essenze quali oleandri e rosmarino.

Art. 5 - Recinzioni

Le recinzioni dei lotti edificatori, lungo la viabilità, saranno costituite da recinzioni metalliche modulari e/o prefabbricate, negli altri fronti da rete verde plastificata, di altezza non superiore a metri 1.50: la tipologia e le dimensioni sono indicate nell'allegato abaco (Vedi Allegato n° 1-3).

Le recinzioni realizzate con rete verde plastificata dovranno essere completate da siepi e da essenze arbustive mediterranee balsamiche (Vedi allegato n° 8).

Fermo restando il divieto di accesso ai lotti dalla SS. Aurelia, dalla viabilità principale di Variante e dai parcheggi pubblici, i cancelli di ingresso, scorrevoli o ad ante, che per omogeneità tipologica avranno le stesse caratteristiche delle recinzioni sulla viabilità di lottizzazione, saranno ubicati ad una distanza non inferiore a 12.00 metri dalle intersezioni stradali.

Ogni lotto edificatorio dovrà disporre comunque di almeno due accessi da utilizzare per l'ingresso e l'uscita degli autoveicoli.

Gli armadi o i vani per contatori dovranno essere ubicati all'interno del lotto e comunque non oltre il limite esterno delle recinzioni : in quest'ultima ipotesi la loro collocazione dovrà conseguire risultati di omogeneità estetica e formale con le medesime recinzioni.

Art. 6 – Sistemazioni esterne

Le aree scoperte di ciascun lotto dovranno essere sistemate in modo tale da garantire condizioni di sicurezza lavorativa, il drenaggio e lo scolo delle acque di pioggia o di altra provenienza e la tutela da contaminazione delle acque sotterranee.

Tali aree sono dotate in ogni caso di sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane.

Fermo restando l'obbligo di rendere permeabile almeno il 25% della superficie di ciascun lotto, nella sistemazione delle aree scoperte si adotteranno i seguenti materiali :

1. Spazi destinati al transito di veicoli

Si adotteranno pavimentazioni in conglomerato bituminoso in grado di ridurre gli effetti dell'impermeabilizzazione superficiale del terreno.

2. Spazi esterni destinati a deposito di materie prime

Si adotteranno preferibilmente superfici pavimentate con conglomerato bituminoso o autobloccanti e con pendenze tali da non compromettere la stabilità degli apparecchi di sollevamento comunque denominati.

Nel caso di superfici in terra battuta, dovrà essere garantito il contenimento delle polveri mediante sistemi di bagnatura automatica delle superfici.

3. Spazi per parcheggi privati

Si adotteranno superfici pavimentate con prato forte carrabile o con masselli autobloccanti o in conglomerato bituminoso.

4. Marciapiedi

I marciapiedi disposti lungo il perimetro degli edifici produttivi e di servizio, di larghezza non inferiore a metri 1.00 e protetti da catenelle, saranno realizzati in conglomerato bituminoso.

Tali marciapiedi insieme ai percorsi pedonali esterni da realizzare con gli stessi materiali, saranno accessibili anche a persone disabili.

5. Spazi per accumulo rifiuti

Gli spazi destinati all'accumulo di materiali da imballaggio e similari o di scarto dovranno essere delimitati con le alberature e/o le siepi indicate nell'allegato abaco (Vedi allegato n° 8).

Tuttavia sono ammesse strutture, anche stabilmente infisse nel suolo, da realizzare contestualmente agli edifici produttivi con criteri di omogeneità estetico-formale : a queste strutture si applicano le norme sulle distanze prescritte dal precedente articolo 2.

6. Illuminazione aree scoperte

I sistemi di illuminazione delle aree scoperte dovranno garantire risparmio di energia elettrica ed efficienza luminosa con particolare riguardo, in quest'ultimo caso, alla sicurezza dello svolgimento delle attività negli spazi esterni di ciascun lotto.

Per l'illuminazione dei manufatti produttivi e dei lotti fondiari si adotteranno i sistemi di illuminazione indicati nell'allegato abaco (Vedi Allegato n° 11-12).

Art. 7 – Tipologie edilizie

Le N.T.A. del PRG sono integrate dalle seguenti, ulteriori disposizioni :

E' consentito accorpare sui confini di lotto edifici con altezze diversificate, purchè la composizione volumetrica, la sagoma dell'intera costruzione, i fronti e le relative caratteristiche estetiche siano tali da configurare un organismo edilizio tipologicamente unitario.

Nel caso di edifici produttivi con altezze diversificate, la composizione volumetrica, la sagoma dell'intera costruzione, i fronti e le relative caratteristiche estetiche debbono conseguire risultati di omogeneità tipologica ai sensi dell'art. 40 bis delle N.T.A.

I criteri di omogeneità formale e di unitarietà tipologica si applicano anche alla realizzazione di pensiline che sono consentite soltanto su due fronti del fabbricato produttivo : tali pensiline, da realizzare contestualmente all'edificio, saranno eseguite esclusivamente in aggetto e con profondità massima di 3.50 metri.

Non sono ammesse pensiline sui fronti prospicienti la SS. Aurelia, la viabilità principale di Variante, i fossi del Calambrone e della Marella e la zona G2a.

Per i manufatti sui lotti edificatori si adotteranno i seguenti materiali :

1. Finiture dei paramenti murari

I paramenti murari esterni saranno completati da ghiaietto di fiume lavato o da graniglie di marmo secondo le finiture e le colorazioni indicate nell'abaco allegato (Vedi Allegato n° 7) .

Sono ammesse finiture dei pannelli prefabbricati con colorazioni del tutto simili a quelle indicate per le finiture in graniglia o in ghiaietto (Vedi Allegato n° 7).

2. Serramenti esterni

I serramenti saranno realizzati con profilati metallici verniciati nei colori RAL 6021 e RAL 1015.

3. Aree di lavorazione all'aperto

Le aree di lavorazione all'aperto dovranno conseguire risultati di omogeneità estetico-formale con il manufatto produttivo.

Tali aree potranno essere delimitate da strutture in aggetto o stabilmente infisse nel suolo, eventualmente coperte da superfici trasparenti o da teli o da telai metallici predisposti per l'attecchimento di essenze rampicanti : tali essenze sono indicate nell'allegato abaco (Vedi Allegati n° 2 e 8) .

4. Sistemi e manti di copertura

I sistemi di copertura sono quelli derivanti dalle tecnologie della prefabbricazione da completare con manti colorati secondo le tonalità indicate nell'allegato abaco (Vedi Allegato n° 7) .

Tuttavia lungo il fronte autostradale e lungo la via Aurelia il sistema di copertura prefabbricato dovrà consentire la formazione di un giardino pensile almeno perimetrale ed il completamento della stessa copertura con ghiaietto secondo i materiali e le essenze indicate nell'allegato abaco: il disegno della copertura potrà essere articolato in modo tale da consentire, nel rispetto della riduzione dell'impatto visivo, l'inserimento delle superfici illuminanti e degli impianti tecnologici necessari al processo produttivo (Vedi Allegati n° 2 – 8 e 9) .

5. Condotte esterne e cabine

Le cabine di qualsiasi tipo e le condotte esterne di ventilazione, ricambio d'aria, di espulsione di fumi o vapori e quelle comunque denominate sono da considerare, sul piano estetico, parti componenti della tipologia edilizia con un grado di rifinitura analogo a quello di tutti gli altri materiali impiegati.

**Nota: gli schemi grafici sono visionabili presso l'ufficio
“portone” c/o Direzione Servizi del Territorio –Viale Oberdan
9- e presso l'ufficio “edilizia produttiva” Sportello Unico
Imprese Piazza Matteotti**