

COMUNE DI MONSUMMANO TERME

PIANO ATTUATIVO

RELATIVO ALL'INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA
AREA RU3-CINTOLESE
AREA CENTRALE: SCUOLE, SERVIZI E ZONA COMMERCIALE

COMUNE DI MONSUMMANO TERME (PT)

Prot. N. 0004989 E 14/03/2017

Cla: 6.3



Norme Tecniche di Attuazione



FEBBRAIO 2017

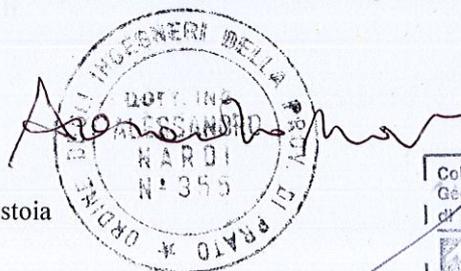
SOGGETTO ATTUATORE
IMMOBILIARE GIOVANNA S.r.l. – Via dei Baglioni, 1 51100 Pistoia

Immobiliare Giovanna s.r.l.
Via dei Baglioni, 1 - 51100 PISTOIA
Cod. Fisc. 00956790471

REDAZIONE PIANO ATTUATIVO
Spampani-Maddaloni & Associati – Via Tommaseo, 27/3 – zona Ind. S. Agostino 51100 Pistoia
Tecnico Incaricato: Ing. Alessandro Nardi
Collaboratori: Geom. Luca Spampani Dott. Francesco Leporatti – agronomo i. e geometra l. Ing. Anita Agostini

PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
D.R.E.A.M. Italia – Via Enrico Bindi, 14 51100 Pistoia
Dott. Ing. Simone Galardini Dott. Ing. Sara Gelli

INDAGINI GEOLOGICHE
Dott. Geol. Sandro Pulcini – Via Lorenzo Ghiberti, 2/b 51100 Pistoia



Indice

PARTE PRIMA

norme preliminari

A. norme preliminari

- art. 1. Finalità e riferimenti del P.A.
- art. 2. Norme applicabili
- art. 3. Struttura delle presenti norme

B. norme generali

- art. 4. Validità
- art. 5. Varianti al P.A.
- art. 6. Norme di interpretazione
- art. 7. Modalità di misurazione
- art. 8. Strumenti di attuazione
- art. 9. Definizioni

C. rischio idraulico

- art. 10. Limiti e prescrizioni

PARTE SECONDA

zonizzazione

- art. 11. Suddivisione delle aree
- art. 12. Norme di rinvio

PARTE TERZA

aree pubbliche e private di uso pubblico

- art. 13. In generale
- art. 14. Opere di urbanizzazione
- art. 15. Stralci funzionali
- art. 16. Convenzione
- art. 17. Abitabilità

PARTE QUARTA

aree edificabili

- art. 18. In generale
- art. 19. Interventi ammessi
- art. 20. Aree edificabili
- art. 21. Distanze
- art. 22. Destinazioni d'uso
- art. 23. Parcheggi
- art. 24. Permeabilità

PARTE QUINTA

disposizioni comuni

- art. 25. Integrazione fra spazi pubblici e privati
- art. 26. Superamento delle barriere architettoniche
- art. 27. Aree a verde
- art. 28. Condizioni di sostenibilità e mitigazioni ambientali

APPENDICE - scheda norma

PARTE PRIMA

A. norme preliminari

art. 1. Finalità e riferimenti del P.A.

Il Piano Attuativo di iniziativa privata (d'ora in poi, più brevemente, "il P.A.") dell'area RU3-Cintolese, come individuata dalla variante al R.U. contestualmente proposta, dà attuazione alla Variante di Regolamento Urbanistico (in appresso: "R.U.") con esso contestualmente approvata, e persegue le finalità in essa descritte. Qualsiasi previsione delle presenti norme, della cartografia del P.A., e di ogni altro atto che lo compone deve essere interpretata, nel dubbio, tenendo prioritariamente presenti i fini e i riferimenti di tale variante.

art. 2. Norme applicabili.

Si applicano al P.A., oltre che, naturalmente, le norme di Legge e di Regolamento:

- le Norme Tecniche di Attuazione del R.U., nel testo vigente al momento della sua approvazione;
- il nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Monsummano Terme, approvato in data 18/05/2016
- le presenti Norme Tecniche di Attuazione (d'ora in poi, più brevemente, "le N.T.A.").

art. 3. Struttura delle presenti norme.

Le N.T.A. del P.A. si compongono:

- di questo testo;
- degli Elaborati di Dettaglio in esso esplicitamente richiamati, che quindi ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

B. norme generali

art. 4. Validità.

Il P.A. ha validità di dieci anni dalla sua approvazione.

art. 5. Varianti al P.A.

Non costituiscono variante e/o variazione al P.A. modesti scostamenti dalle Tavole del PA da introdurre a seguito di approfondimenti in sede di progettazione esecutiva delle opere, pubbliche e private.

Non costituiscono altresì variante e/o variazione al P.A. le modifiche marginali al tracciato delle opere di urbanizzazione primaria.

Le sagome dei fabbricati e le aree private (verde, parcheggi, viabilità, etc...) sono puramente indicative, negli elaborati di P.A., e la loro effettiva collocazione e distribuzione nell'area avverrà alla richiesta dei singoli permessi a costruire.

art. 6. Norme di interpretazione.

Fermo quanto all'art. 1, nel caso di contrasto fra la cartografia, o uno degli atti che compongono il P.A., e le presenti N.T.A., prevalgono queste ultime; nel caso di contrasto fra più cartografie, prevalgono quelle in scala minore.

art. 7. Modalità di misurazione.

Le distanze, le altezze, le superfici, i volumi, ed ogni altro parametro o standard previsto dalle presenti N.T.A. devono essere misurati secondo i criteri dettati dal locale Regolamento Edilizio, nel testo approvato in data 18/06/2016.

art. 8. Strumenti di attuazione.

Gli interventi edilizi previsti dal P.A. saranno consentiti per mezzo di quegli strumenti (Permesso a costruire, S.C.I.A. etc.) che la legislazione vigente nel tempo preveda e regoli (d'ora in poi, più brevemente indicati come "provvedimenti autorizzativi").

art. 9. Definizioni.

Il P.A. recepisce le definizioni urbanistiche ed edilizie contenute nelle N.T.A. del R.U. e nel Regolamento Edilizio comunale attualmente vigenti.

art. 10. Limiti e prescrizioni relative al rischio idraulico

L'ultimazione delle opere per la sicurezza idraulica deve, comunque, precedere la dichiarazione di agibilità di qualsiasi fabbricato.

PARTE SECONDA

Zonizzazione

art. 11. Suddivisione delle aree

Il P.A. comprende:

- le aree destinate alla esecuzione di opere pubbliche e/o a uso pubblico sono specificamente regolate nella parte terza delle presenti N.T.A.;
- le aree edificabili (a loro volta suddivise negli stralci nn. 1 e 2), specificamente regolate nella parte quarta delle presenti N.T.A.

art. 12. Norme di rinvio

A tutte le aree ricomprese nel P.A. si applicano, senza necessità di richiamo nelle norme per loro specificamente dettate, le disposizioni contenute nelle parti prima e quinta delle presenti N.T.A.

PARTE TERZA

Aree pubbliche e private di uso pubblico

art. 13. In generale

Il P.A. comprende e distingue:

- le aree destinate alla realizzazione della viabilità di progetto;
- le aree destinate alla esecuzione di opere a standard (verde e parcheggi);
- le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria esistenti.

Tutte le relative opere dovranno essere eseguite in conformità alle leggi e ai Regolamenti, nazionali e locali, a ciascuna di esse applicabili.

art. 14. Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione, da eseguirsi a carico del Soggetto Attuatore (per tale intendendosi la società proponente il P.A.), sono previste e disciplinate dal Progetto Definitivo che - previamente approvato nelle forme di legge - sostanzia altresì Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A.

art. 15. Stralci funzionali

La Tav. n. 3 *Planimetria con individuazione delle aree destinate all'edificazione e alle opere di urbanizzazione* del P.A. (che sostanzia Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A.) suddivide le opere previste dall'art. 14 in stralci funzionali.

art. 16. Convenzione

Attraverso la Convenzione che verrà stipulata fra il Soggetto Attuatore e il Comune di Monsummano Terme successivamente alla pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di definitiva approvazione del P.A. - il cui schema costituisce Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A. - vengono regolati i modi e i tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In tale schema è altresì precisato quali fra dette aree verranno cedute - previa esecuzione e collaudo delle opere - all'A.C. e quali fra di esse rimarranno, invece, di proprietà privata; tra queste ultime, si distinguono, infine, le aree private asservite ad uso pubblico .

art. 17. Abitabilità

Fermo rimanendo quanto statuito dal precedente art. 10, non potranno essere dichiarati abitabili e/o agibili i fabbricati realizzati nelle aree edificabili ove non siano previamente collaudate le opere di urbanizzazione previste dai relativi stralci, di cui all'art. 15 e disciplinati dalla convenzione di cui all'art. 16.

PARTE QUARTA

Aree edificabili

art. 18. In generale

Gli interventi previsti nelle aree edificabili dovranno essere attuati secondo i seguenti parametri dimensionali complessivi:

SUL massima (edifici esistenti e di progetto)	10.200	mq
RC massima	75%	
H massima	10,50	m
SV GSV	3.500	mq
SUL GSV	6.000	mq

Non costituiscono SLP i porticati, le pensiline o le tettoie, anche se a servizio di impianti di distribuzione carburanti e servizi connessi.

art. 19. Interventi ammessi

Nelle aree edificabili sono ammessi interventi di nuova costruzione. Gli edifici realizzati in attuazione del P.A. saranno automaticamente inseriti tra gli edifici esistenti e sugli stessi saranno consentiti i seguenti interventi:

- ordinaria e straordinaria manutenzione;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- ampliamento fino al raggiungimento dei rispettivi parametri massimi.

art. 20. Aree edificabili

Le aree edificabili sono suddivise in due stralci. Ove i progetti edilizi riguardino un intero stralcio, nel rispetto dei perimetri indicati nell'ipotesi progettuale, si procederà con un semplice provvedimento autorizzativo alla realizzazione delle opere, secondo le disposizioni di legge. Ove, invece, i progetti riguardino un'area con perimetro diverso da quello dell'ipotesi progettuale, la richiesta del provvedimento autorizzativo alla realizzazione delle opere dovrà essere accompagnata da un progetto di diversa suddivisione in stralci esteso all'intero stralcio o ad una porzione di esso ricompresa all'interno di un perimetro dell'ipotesi progettuale.

Il progetto di nuova suddivisione dovrà garantire il rispetto delle presenti norme e dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari delle aree interessate.

La nuova suddivisione verrà approvata unitamente al progetto edilizio, con le stesse procedure per il rilascio del provvedimento autorizzativo e, appena approvata, diverrà vincolante per le successive autorizzazioni agli interventi nelle aree in essa ricompresi.

Le strade private di uso condominiale, previste dalle eventuali ipotesi di suddivisione di cui sopra, sono da considerarsi superficie fondiaria con servitù di uso condominiale.

I parametri edilizi ed urbanistici, pertanto, si applicano sull'intero stralcio, comprensivo della quota parte destinata a strada privata.

art. 21. Distanze

La distanza minima dai confini delle aree edificabili è di 5 ml o pari a H/2 per corpi di fabbrica superiore a 10 ml qualora i manufatti edilizi non siano in aderenza, anche in ampliamento dei fabbricati esistenti.

La distanza minima fra i fabbricati è di 10 ml, qualora e fatto salvo i manufatti edilizi non siano in aderenza o costituiscano complesso edilizio organico, anche in ampliamento di fabbricati esistenti (fabbricati costituenti condominio).

La distanza minima dalla viabilità interna all'area è di 5.00 ml.

art. 22. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso consentite in tutte le aree edificabili, coerentemente con la variante al R.U, sono quelle ricomprese nelle definizioni di:

- commerciale fino alla grande struttura di vendita, anche in forma di centro commerciale o strutture aggregate;
- artigianato di servizio alla residenza;
- turistico-ricettiva;
- direzionale;
- di servizio ad eccezione delle funzioni f19 e f22;
- residenziale di servizio alle attività insediate o da insediare.

art. 23. Parcheggi

All'interno di ciascun stralcio di area edificabile dovranno altresì essere realizzati i parcheggi pertinenziali e di relazione previsti dalle norme in vigore al momento dell'approvazione dei relativi progetti.

art. 24. Permeabilità

Ciascun intervento edilizio dovrà rispettare le norme in materia di permeabilità dei suoli vigenti al momento della sua approvazione.

PARTE QUINTA

Disposizioni comuni

art. 25. Integrazione fra spazi pubblici e privati

La progettazione esecutiva dovrà garantire una adeguata integrazione tra spazi pubblici e spazi privati in maniera da favorire la mobilità pedonale e l'accesso alle aree pubbliche e/o di interesse pubblico.

art. 26. Superamento delle barriere architettoniche

Dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche per quanto riguarda gli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione con particolare riferimento ai percorsi pedonali ed alla accessibilità degli spazi pubblici, di uso pubblico di verde e parcheggio.

art. 27. Aree a verde

Le aree a verde interne alle aree edificabili e pubbliche sono destinate alla realizzazione di aree per ridurre l'impatto visivo, per migliorare il microclima e la qualità dell'aria, per limitare l'impatto sulla biodiversità, per la ricreazione, per limitare le aree di impermeabilizzazione per la protezione del sistema idrografico superficiale e di minimizzazione ambientale e paesaggistica verso l'esterno ed all'interno dell'area.

Per la sistemazione delle aree a verde piantumate si dovranno usare essenze arboree che rispettino le caratteristiche dell'ambiente vegetazionale locale e devono essere tra quelle indicate all'allegato A della legge forestale della Regione Toscana e comunque esclusivamente specie autoctone, tipiche dei luoghi e preferibilmente non allergeniche, ed inoltre la scelta delle essenze erbacee, arbustive ed arboree deve privilegiare specie e varietà non idroesigenti.

Gli interventi relativi alle aree a verde sono finalizzati alla realizzazione di nuove aree alberate, di ambientazione, schermatura e qualificazione ambientale.

art. 28. Condizioni di sostenibilità e mitigazioni ambientali

Al fine di garantire la qualità e la sostenibilità degli interventi, si dovrà porre particolare attenzione a individuare possibili sistemi attivi e/o passivi di riduzione dei consumi energetici; inoltre, in fase progettuale si dovrà tenere conto dei seguenti obiettivi prestazionali:

- buone performance energetiche;
- buone performance acustiche;
- buone condizioni di confort interno;
- buona percezione visiva.

Particolare attenzione deve essere posta alle nuove destinazioni d'uso, alla viabilità di accesso e di distribuzione, agli spazi a verde intesi come verde di connettività urbana e di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo.

Per la salvaguardia della qualità delle acque del sistema idraulico superficiale gli interventi previsti rispettano i seguenti indirizzi:

- la limitazione delle interferenze con il sistema idraulico superficiale;
- la creazione di un impianto di prima pioggia e di una vasca di raccolta;
- la realizzazione all'interno dell'area della rete duale: acque bianche, acque nere;

Per il risparmio idrico, mediante la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile tutti gli interventi previsti dal Piano attuativo devono rispettare i seguenti indirizzi:

- l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi;
- il reimpiego, per scopo irriguo e per il lavaggio dei piazzali e dei parcheggi, delle acque piovane opportunamente stoccate;

- la scelta di impianti idrosanitari che consentano la riduzione dei consumi;
- l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici.

Per la tutela del suolo e delle acque sotterranee il Piano Attuativo individua interventi ed aree per:

- la limitazione delle aree soggette a impermeabilizzazione;
- l'utilizzazione dove possibile di pavimentazioni porose.

Per la riduzione della rumorosità dei luoghi gli interventi previsti dal Piano Attuativo prevedono:

- la realizzazione di misure per la riduzione del rumore anche attraverso l'utilizzo di materiali adeguati per una protezione passiva e attiva.

Gli interventi previsti dal Piano Attuativo devono soddisfare le esigenze di raccolta differenziata dei rifiuti prevedendo spazi adeguati per la localizzazione delle aree di raccolta per le varie tipologie di rifiuti.

APPENDICE – scheda norma

RU3 - Cintolese. Area centrale: scuole, servizi e zona Commerciale

Parametri urbanistici:

ST mq	Sul* mq	h max mt	RC	F1e Scuole mq	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq	SUL GSV** mq	AV GSV** mq
34.657	10.200	10,50	75%	3.783	1.490	3.650	6.000	3.500

* **NB:** Comprensiva della Sul esistente inclusi gli edifici scolastici. Eventuali ampliamenti delle strutture scolastiche non incidono sul dimensionamento dell'area di intervento. La realizzazione di eventuali parcheggi in struttura, interrati o seminterrati non è da conteggiare nella Sul dei parametri urbanistici ed edilizi.

** in coerenza al PS.

Destinazione d'uso:

- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale fino alla GSV anche in forma di centro commerciale o strutture aggregate;
- turistico-ricettiva;
- direzionale;
- di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni: f19; f22;

Nella tavola del R.U. sono indicate anche le aree destinate a parcheggi per la sosta stanziale e la sosta di relazione, non vincolanti.

La destinazione residenziale è ammessa solo se di servizio delle attività insediate o da insediare e fino al limite di 800 mq di Sul.

Nella tavola del R.U. non è vincolante la distribuzione delle singole destinazioni delle aree e zone.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- realizzazione del tratto stradale di collegamento a via Romani e via Francesca, previa messa a disposizione da parte del Comune delle eventuali aree esterne al perimetro dell'area di intervento e/o di quelle interne allo stesso perimetro dell'area di intervento non aderenti al piano attuativo ma necessarie alla realizzazione;
- riordino del fronte sulla via Francesca mediante un intervento di arredo urbano (verde, percorsi pedonali e ciclabili, area di sosta) lungo la strada ed in continuità con la sistemazione della piazza della Chiesa, limitatamente alla parte compresa all'interno della zona RU3;
- disponibilità di un parcheggio in fregio alla scuola materna;
- la superficie destinata a parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico dovrà in ogni caso soddisfare i parametri di cui all'art.16, calcolati per la scuola elementare al 50% ; la quota di parcheggi pubblici eventualmente eccedente tali parametri può essere destinata a parcheggi per la sosta di relazione.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.A. di iniziativa pubblica e/o privata)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

Vedi relazione geologica di fattibilità.