



Comune di Pieve a Nievole

Provincia di Pistoia

**variante del piano attuativo
PA4 - via del Melo per
realizzazione di RSA (PA - RSA)
con correlate varianti
al PS e al RU**

norme tecniche di attuazione

SINDACO
Gilda Diolaiuti

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Daniele Teci

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E
DELLA PARTECIPAZIONE
Marzia Fattori

PROGETTAZIONE URBANISTICA
Riccardo Luca Breschi
Sergio Fedi
Paola Onida

STUDI GEOLOGICI E IDRAULICI
Simone Galardini
Gaddo Mannori

Doc. C

Indice

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
Art.1 - Ambito territoriale del Piano Attuativo.....	4
Art.2 - Elaborati del Piano Attuativo.....	4
Art.3 - Attuazione delle previsioni contenute nel Piano Attuativo.....	4
TITOLO II - DISPOSIZIONI TECNICHE PARTICOLARI.....	5
Art.4 - Classificazione delle aree.....	5
Art.5 - Aree edificabili.....	5
Art.6 - Prescrizioni e indirizzi per gli interventi edilizi.....	5
Art.7 - Aree pubbliche destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.....	7
Art. 8 - Prescrizioni e indirizzi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.....	7
Art. 9 - Disposizioni di carattere ambientale.....	8
TITOLO III - DISPOSIZIONI FINALI.....	8
Art.10 - Modifiche non costituenti variante al P.A.....	8
Art.11 - Modifiche costituenti Variante al P.A. e al RU.....	9
Art.12 - Convenzione.....	9

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Ambito territoriale del Piano Attuativo

1. Il Piano dell'area per strutture socio-sanitarie (RSA) distinto con la sigla **PA-RSA** è ubicato nel Comune di Pieve a Nievole in via del Melo, a conclusione del tessuto edilizio tra via Marconi e via Gramsci.

2. Negli elaborati grafici di Piano l'ambito territoriale incluso nel Piano Attuativo (P.A.) è perimetrato con apposita simbologia. In sede di frazionamento catastale saranno quantificate le superfici delle singole particelle catastali incluse nel P.A., le differenze in più o in meno rispetto ai valori indicati nel P.A. non comporteranno alcuna modifica alla capacità edificatoria fissata dal Regolamento Urbanistico e dal P.A. medesimo.

Art.2 - Elaborati del Piano Attuativo

1. Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

Doc. A - Relazione generale

Doc. B - Elenco catastale delle proprietà

Doc. C - Norme tecniche di attuazione

Doc. D - Relazione degli effetti ambientali (REA)

Doc. E - Schema di convenzione

Tavola 1 - Inquadramento generale 1/2000

Tavola 2 - Rilievo dell'area e documentazione fotografica 1/500

Tavola 3 - Planimetria generale di progetto e sezioni principali 1/500

Tavola 4 - Esempificazione progettuale RSA - piante prospetti e sezione tipo 1/500

Tavola 5 - Schema delle opere di urbanizzazione 1/1000

2. Sono parte integrante del P.A. e delle correlate Varianti al PS e al RU i seguenti elaborati degli studi geologici idraulici:

Doc. G1 - Relazione geologica

Doc. G2 - Relazione idraulica

Tav. G3 - Tavola allegata alla Relazione idraulica

Art.3 - Attuazione delle previsioni contenute nel Piano Attuativo

1. I proprietari delle aree incluse all'interno della superficie territoriale, o i soggetti da questi delegati, sono il Soggetto attuatore del Piano. Ad esso compete dare attuazione alle previsioni del Piano nel rispetto delle caratteristiche planivolumetriche, dei parametri urbanistici fissati negli elaborati grafici del P.A. e dalle presenti N.T.A. e delle specifiche richiamate nello schema di convenzione da sottoscrivere tra Comune e Soggetto attuatore, schema che costituisce parte integrante del Piano Attuativo.

2. L'edificazione potrà avvenire solo dopo il rilascio dei Permessi di Costruire e nel rispetto dei tempi indicati dalla convenzione.

3. Le dotazioni pubbliche previste dal P.A. (verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici percorsi e marciapiedi pubblici ancorchè ricadenti nel perimetro delle aree edificabili) dovranno essere realizzate da parte del Soggetto attuatore e cedute gratuitamente al Comune: i relativi lavori dovranno essere ultimati e collaudati prima della dichiarazione di abitabilità degli immobili.

TITOLO II - DISPOSIZIONI TECNICHE PARTICOLARI

Art.4 - Classificazione delle aree

1. Le aree incluse nel P.A. sono classificate in:

1) Aree edificabili che individuano la superficie fondiaria per la edificazione della RSA.

2) Aree pubbliche distinte in:

- aree destinate alla viabilità meccanizzata e pedonale
- aree destinate a parcheggio
- aree destinate a verde pubblico attrezzato, comprensivo dei percorsi pedonali e ciclabili interni.

2. Nel perimetro delle aree edificabili (SF) sono compresi il marciapiede pubblico lungo via del Melo e sul lato nord un breve tratto del collegamento pedonale pubblico fra via del Melo e l'area a verde sportivo esistente. Quest'ultimo tratto di collegamento pedonale può, in fase attuativa, essere sostituito da un percorso esterno al perimetro delle aree edificabili o al perimetro dello stesso P.A., sulla base di una diversa soluzione concordata con l'Amministrazione Comunale. Al Soggetto attuatore compete in ogni caso la realizzazione e la cessione al Comune del marciapiede pubblico e del completamento del collegamento pedonale pubblico tra via del Melo e l'area a verde sportivo esistente.

Art.5 - Aree edificabili

1. Le aree edificabili (SF) comprendono le aree destinate alla edificazione e quelle pertinenziali necessarie per la realizzazione della viabilità interna, dei parcheggi privati e degli spazi a verde d'uso privato. Sono compresi nel perimetro delle aree edificabili i marciapiedi e percorsi pubblici indicati nell'art.4 comma 2.

2. Il Piano Attuativo, nella tav. 3, indica i caratteri dimensionali del Piano (superficie massima edificabile, superficie coperta massima, altezza massima ecc.) per la realizzazione della RSA nel rispetto dei parametri indicati nella scheda norma dell' Allegato 1 delle NTA del RU.

3. E' consentito delimitare con una recinzione l'area edificabile alle seguenti condizioni:

- sul fronte di via del Melo essa deve essere arretrata rispetto al filo esterno del marciapiede e il cancello per l'accesso carrabile deve essere posto ad una distanza di almeno mt 5,00 dal filo stradale,
- sul confine ovest, essa deve essere arretrata di almeno mt 2,00 dal ciglio del fosso posto a confine con la zona a verde sportivo.

4. Il perimetro delle aree edificabili può subire lievi modifiche in fase attuativa a condizione che esse siano adeguatamente motivate e fermo restando che, nel caso di una riduzione della superficie fondiaria rispetto ai mq 10.251 indicati dal P.A., la superficie edificabile SE sia conseguentemente ridotta al fine di garantire un indice di edificabilità fondiaria non superiore a 0,70.

Art.6 - Prescrizioni e indirizzi per gli interventi edilizi

1. Hanno carattere prescrittivo per la fase attuativa del Piano le seguenti disposizioni:

- a) il rispetto dei parametri urbanistici fissati dal P.A. e dal RU alle condizioni indicate dalle presenti norme,
- b) il rispetto delle seguenti distanze minime del corpo principale della RSA:
 - mt. 10,00 da pareti finestrate di vani abitabili,
 - mt. 5,00 dai confini di zona

- mt. 10,00 da via del Melo,

c) per i volumi tecnici ed accessori sono ammesse distanze inferiori dalle pareti finestrate della RSA e dai confini di zona nel caso in cui abbiano altezza non superiore a mt 2,40, misurata all'intradosso della copertura,

d) il rispetto, nel posizionamento del fabbricato rispetto al piano di campagna, delle quote altimetriche indicate negli elaborati degli studi geologici idraulici e in particolare nella tav.G.3 : sono fatti salve eventuali modifiche nelle quote risultanti da approfondimenti progettuali condotti in fase esecutiva, a condizione che essi siano finalizzati al raggiungimento di equivalenti o superiori livelli di sicurezza,

d) la realizzazione dell'intervento edilizio dovrà essere preceduta da una Valutazione Previsionale di Clima Acustico VPCA,

e) la messa a dimora di alberature ad alta capacità di assorbimento di inquinanti, lungo il perimetro e all'interno dell' area edificabile,

f) la realizzazione degli interventi di compensazione e mitigazione dei rischi indicati nelle relazioni geologica e idraulica e nell' elaborato grafico allegato a quest'ultima : sono ammesse eventuali modifiche di detti interventi a condizione che esse siano finalizzate al raggiungimento di equivalenti o superiori livelli di sicurezza rispetto a quanto prescritto nei Docc. G.1, G.2 e nella Tav. G.3,

g) il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo mediante la conservazione di estese aree a verde e la massimizzazione dell'impiego di pavimentazioni drenanti,

h) l'adozione di adeguate soluzioni e misure per il risparmio energetico ed idrico; sono in ogni caso prescritti la separazione delle reti di approvvigionamento idropotabile da quelle di irrigazione ed antincendio e l'impiego di doppie pulsantiere per gli scarichi water; è inoltre raccomandato per il risparmio energetico il raggiungimento di livelli prestazionali superiori a quelli prescritti dalla vigente normativa.

2. L'esemplificazione progettuale sintetizzata nella tav. 4 del P.A. sulla base del progetto predisposto dal Soggetto attuatore non ha carattere prescrittivo ma funge da progetto guida per orientare la progettazione architettonica per il rilascio del Permesso di costruire. E' consentito discostarsi anche in modo significativo dall'esemplificazione progettuale a condizione che ne siano adeguatamente motivate le ragioni e sia comunque conseguita un'elevata qualità progettuale dell' intervento edilizio e delle sistemazioni delle aree esterne.

3. Hanno comunque valore di indirizzo nella fase attuativa del Piano le seguenti disposizioni:

a) un' accurata progettazione architettonica capace di contemperare la singolarità tipologica della RSA con un suo corretto inserimento nel contesto insediativo e ambientale attraverso l'impiego di soluzioni costruttive, di finiture, materiali e colori non dissonanti con lo stesso contesto;

b) un' attenta sistemazione degli spazi pertinenziali: aree a verde privato dotate di arbusti e alberature di alto fusto, viabilità interna e parcheggi privati con pavimentazioni non impermeabili e comunque drenanti, accorpamento dei volumi tecnici e accessori, collegamenti con gli spazi pubblici circostanti fortemente integrati con le piantumazioni e le sistemazioni a verde; coordinata sistemazione delle aree di ingresso all'edificio, delle pavimentazioni perimetrali e degli spazi di incontro e di sosta, inclusi gli elementi di arredo;

c) per la recinzione dell' area, sui lati nord, est e sud, è consigliato un muretto basso con recinzione metallica e siepe di essenze autoctone (alloro, agrifoglio e simili) per un'altezza non superiore a ml 1,80;

d) i parcheggi pertinenziali dovranno essere dimensionati in conformità alle disposizioni delle NTA del vigente RU e dovranno essere corredati di adeguate sistemazioni arboree.

Art.7 - Aree pubbliche destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione, secondo le indicazioni di cui alle tavole del Piano, comprendono:

- le fognature bianche e le opere di mitigazione del rischio idraulico
- la viabilità pubblica
- i parcheggi
- i percorsi pedonali
- il verde pubblico attrezzato
- l'illuminazione pubblica
- la rete idrica e fognaria nera
- gli impianti tecnologici (rete di distribuzione dell'energia elettrica, metano, rete telefonica).

2. Prima del rilascio dei Permessi di Costruire relativi alle singole progettazioni dovrà essere approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e rilasciato il relativo Permesso di Costruire. Tale progetto dovrà essere esteso a tutte le aree pubbliche, anche se potrà essere realizzato per stralci funzionali.

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione fisserà le quote fondamentali di riferimento per la progettazione degli edifici e per la sistemazione dei terreni sulla base delle indicazioni contenute negli elaborati del Piano, ed in particolare nella relazione idraulica e nell'elaborato grafico ad essa allegata (Doc. G.2 e tav. G.3). Sono ammesse limitate e motivate variazioni alle indicazioni contenute nella relazione idraulica e nella tavola ad essa allegata a condizione che le variazioni siano finalizzate al raggiungimento di equivalenti o superiori livelli di mitigazione del rischio idraulico.

4. Il progetto esecutivo dovrà prevedere anche la sistemazione delle aree a verde a corredo della viabilità secondo le indicazioni contenute nei grafici del Piano, gli elementi di arredo necessari alla utilizzazione degli spazi a verde pubblico (panchine, raccoglitori di rifiuti urbani, attrezzature per la sosta ed il gioco nel verde).

5. Il perimetro delle aree pubbliche può subire lievi modifiche in fase attuativa alle seguenti condizioni:

- che le modifiche siano motivate da ragioni oggettive e siano assentite dall'Amministrazione Comunale,
- che non riducano la superficie delle aree a parcheggio pubblico e delle aree a verde pubblico attrezzato al di sotto dei limiti fissati dalla scheda norma del RU rispettivamente in mq 2.340 e in mq 4.350.

Art. 8 - Prescrizioni e indirizzi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

1. Per le aree pubbliche e la realizzazione delle opere di urbanizzazione hanno carattere prescrittivo, nella fase attuativa del Piano, le seguenti disposizioni:

- a) il rispetto delle superfici minime delle aree a standard fissate dal P.A. e dal RU alle condizioni indicate dalle presenti norme ed in particolare all'art. 7 comma 5,
- b) il rispetto delle quote altimetriche stabilite nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e la realizzazione delle opere di compensazione e mitigazione del rischio idraulico come indicato all'art. 7 comma 3,
- c) messa a dimora di alberature, preferibilmente autoctone, ad alta capacità di assorbimento di inquinanti, lungo il perimetro e all'interno delle aree a destinazione pubblica; si precisa che il

numero e la localizzazione delle essenze arboree rappresentate sulle tavole del Piano non è vincolante ma ha la finalità di indicare l'obiettivo di un'elevata densità arborea: è prescrittiva solo la piantumazione del fronte stradale sia nella parte pubblica che nella parte privata,

d) il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo mediante la massimizzazione dell'impiego di pavimentazioni drenanti e la realizzazione degli stalli dei parcheggi con autobloccanti o grigliati con erba che lasciano filtrare l'acqua meteorica,

e) in fase di elaborazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, dovranno essere preliminarmente definite con gli Enti gestori dei servizi le modalità e le condizioni per l'allacciamento e, ove necessario, per l'adeguamento delle reti dei servizi con particolare riferimento alle problematiche relative ai servizi di approvvigionamento idropotabile e di fognatura e depurazione.

2. Hanno valore di indirizzo nella fase attuativa del Piano le seguenti disposizioni relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione:

a) i percorsi pedonali e ciclabili interni all' area a verde attrezzato devono assicurare il collegamento di via del Melo con l'area a verde sportivo adiacente al confine ovest del P.A. e in prospettiva con gli edifici scolastici posti lungo via Leonardo da Vinci,

b) la sistemazione dell'area a verde attrezzato deve rendere l'area fruibile anche a persone anziane e non autosufficienti,

c) le aree fortemente ribassate per ragioni di compensazione idraulica devono essere dotate di sistemazioni a verde capaci di attenuare la percezione delle differenze di quota e, ove necessario, devono essere dotate di idonee protezioni anticaduta.

Art. 9 - Disposizioni di carattere ambientale

1. I progetti delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi debbono rispettare, oltre alla normativa di settore e alle norme degli strumenti urbanistici comunali e del presente P.A., le indicazioni contenute nei seguenti elaborati del Piano:

- le condizioni di fattibilità geologico-tecnica e idraulica definite negli elaborati G.1, G.2 e G.3 del P.A.,

- le misure di mitigazione e i correttivi di carattere ambientale indicati a conclusione della Relazione degli Effetti Ambientali - REA (Doc .D del P.A.) che contiene e riassume anche le indicazioni avanzate dall' Autorità Competente in materia di VAS nell'atto che ha stabilito la non assoggettabilità a valutazione ambientale strategica della Variante al P.A. delle correlate varianti al PS ed al RU.

2. Gli interventi realizzati per effetto del Piano Attuativo sono oggetto di monitoraggio secondo le indicazioni contenute nel paragrafo finale del REA (Doc .D del P.A.).

TITOLO III - DISPOSIZIONI FINALI

Art.10 - Modifiche non costituenti variante al P.A.

1. Non costituiscono Variante al Piano Attuativo le modifiche non sostanziali del progetto urbanistico e del progetto edilizio ammesse dalle presenti norme senza richiamare l'obbligo di approvare una Variante. Rientrano in tale casistica le seguenti modifiche:

a) le variazioni del perimetro e della superficie delle aree edificabili nel rispetto delle condizioni poste all' art. 5 comma 4,

b) le variazioni del perimetro e della superficie delle aree pubbliche nel rispetto delle condizioni poste all' art. 7 comma 5,

- c) le variazioni degli interventi di mitigazione e compensazione idraulica nel rispetto delle condizioni indicate all' art.7 comma 3 ed all'art.6 comma 1 lettere d) e f),
- d) le variazioni dei parametri urbanistici del Piano Attuativo a condizione che siano comunque rispettati i parametri indicati nella scheda norma dell' Allegato 1 delle NTA del RU.

Art.11 - Modifiche costituenti Variante al P.A. e al RU

1. Costituiscono Variante al Piano Attuativo le modifiche del progetto urbanistico e del progetto edilizio indicate al precedente art.10 che non rispettano le condizioni ivi richiamate.
2. Costituiscono Variante al Piano Attuativo anche le seguenti modifiche:
 - a) le modifiche non ammesse delle disposizioni di fattibilità geologica e idraulica e degli interventi di mitigazione ambientale previsti dal REA (Doc. D del P.A.),.
 - b) le modifiche dell' assetto planivolumetrico del Piano che comportino un radicale mutamento della viabilità interna, della disposizione dei parcheggi e delle aree a verde pubblico e privato, della localizzazione e conformazione dei volumi edilizi .
3. Costituiscono, oltre che Variante al Piano Attuativo, anche Variante al Regolamento Urbanistico le modifiche finalizzate a:
 - a) variare la destinazione d'uso del Piano Attuativo,
 - b) superare i parametri urbanistici del P.A. fissati dalla scheda norma nell' Allegato 1 del RU.

Art.12 - Convenzione

1. La Convenzione fra il Soggetto attuatore e il Comune, oltre a definire le modalità di attuazione delle previsioni del P.A., può stabilire che la cura e la manutenzione di determinate opere od aree pubbliche realizzate nell' ambito del P.A. sia affidata al Soggetto attuatore.