



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

Piano Attuativo Area Ex Indios-Ravesi e Monfibre, posto in Monsummano Terme,
Via Verdi n. da 85 a 157 e Via Paradiso n. da 585 a 651

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

IL TECNICO



TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 – NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 – Ambito di applicazione

1. Il presente Piano Attuativo costituisce lo strumento urbanistico per l’attuazione dello spostamento di volumetrie esistenti e ampliamento, il tutto conforme alle normative vigenti;
2. In generale, si prevede:

- sostituire i fabbricati esistenti in gran parte deteriorati posti nella zona BR ed in parte nella zona D1.S5;
- recuperare la consistenza demolita per la realizzazione di un fabbricato industriale eco-sostenibile che si inserisce a pieno nel contesto circostante essendo questa una zona prevalentemente residenziale.

Art. 2 – Obbiettivi del piano

1. Il progetto mira a raggruppare tutti quei volumi che attualmente occupano la maggior parte dell’area, consentendo una minore superficie coperta di circa 1200 mq, oltre ad allontanarsi dagli edifici residenziali sulla parte a sud, alternando verde e area a parcheggio come filtro/barriera. Lungo le due viabilità, soprattutto su via Paradiso, non avremo più dei volumi a ridosso del confine con la strada, bensì il nuovo edificio sarà posizionato più all’interno oltrepassando il limite dei 5 metri di rispetto, questo permetterà di dare più respiro alla zona circostante.

Art. 3 – Validità ed efficacia del Piano

1. La validità del Piano è stabilita nell’Atto comunale di approvazione e comunque, il termine entro cui il piano sarà realizzato, non può essere superiore a 10 anni (salvo proroghe) dalla data di pubblicazione sul BURT, conformemente alla Legge Regionale n.65 del 2014.

Art. 4 – Elaborati costituenti il piano

1. Il piano di cui all’Art.1 comma 1 è costituito dai seguenti elaborati, che ne fanno parte integrante:

- relazione illustrativa;
- norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo;
- relazione illustrativa;

- norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo;
- relazione geologica;
- relazione idraulica;
- schema di convenzione;
- dichiarazione della proprietà delle aree interessate dall'intervento con allegati;
- documentazione fotografica;
- relazione legge 13/89;
- tavola n.1 - estratti;
- tavola n.1A - stato attuale - piano quotato;
- tavola n.2 - stato attuale - pianta piano terra;
- tavola n.2A - stato attuale - planimetria generale;
- tavola n.3 - stato attuale - pianta piano primo;
- tavola n.4 - stato attuale - prospetti e sezioni;
- tavola n.5 - stato attuale - calcoli;
- tavola n.6 - stato di progetto - pianta piano terra;
- tavola n.7 - stato di progetto - pianta piano primo;
- tavole n.8 - stato di progetto - pianta piano copertura;
- tavola n.8A - stato di progetto - planimetria generale;
- tavola n.9 - stato di progetto - prospetti e sezioni;
- tavola n.10 - stato di progetto - calcoli;
- tavola n.11 - distanze;
- tavola n.12 - stato sovrapposto - pianta piano terra;
- tavola n.13 - stato sovrapposto - pianta piano primo;
- tavola n.13A - stato sovrapposto - planimetria generale;
- tavola n.14 - stato sovrapposto - prospetti e sezioni;
- tavola n.15 - area permeabile;
- tavola n.16 - area a parcheggio;
- tavola n.17 - accessibilità alla legge 13/89 - pianta piano terra;
- tavola n.18 – accessibilità alla legge 13/89 - pianta piano primo;
- tavola n.19 - foto inserimento;
- tavola n.20 - allacci;
- tavola n.21 - messa a dimora di nuove piante;

- tavola n.22 - tavola riassuntiva.

Art. 5 – Rapporto con gli strumenti di pianificazione territoriale

1. Il Piano è attuato conformemente alle disposizioni della vigente legislazione statale, regionale e comunale, ai vigenti strumenti urbanistici di pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio, al vigente R.U., del P.O. riadottato, vigente R.E. e al Regolamento Regionale n° 64/R dell’11 Novembre 2013.

CAPO 2 – REQUISITI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 6 – Modalità di attuazione

1. Il piano sarà attuato mediante i titoli edilizi e le procedure disciplinati dalla Legge Regionale n.65 del 2014.

Art. 9 – Parametri urbanistici ed edilizi

1. Il Piano è attuato nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dalle presenti norme e in particolare al vigente R.U. e alle N.T.A. e del P.O. riadottato;

2. Sono ammessi incrementi volumetrici e di superficie sulla base del P.O. riadottato;

3. È ammessa la possibilità di trovare posti auto, previsti dalle norme Comunali per l’intervento edilizio, anche fuori dal lotto nel rispetto delle disposizioni del P.O. riadottato;

4. I maggiori spessori e/o volumi finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche dell’edificio non sono da considerarsi nel calcolo delle superfici lorde.

Art. 7 – Regolarità esecutive degli interventi

1. La realizzazione del Piano Attuativo potrà avvenire in più stralci:

- demolizione dei fabbricati esistenti;
- ricostruzione e ampliamento della parte demolita;
- eventuali varianti come ampliamento o sopra elevazione nel rispetto degli strumenti urbanistici adottati.

Art. 8 – Destinazioni d’uso e funzioni / Quantità Realizzabili / Variazioni compatibili

1. Ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato a uso industriale/artigianale;

2. Con il vigente Regolamento Urbanistico l'area oggetto d'intervento è suddivisa in due diverse zone, con diversi parametri urbanistici esistenti:

Zona BR:

- IF indice fondiario massimo di 1801,52 mq;
- RC rapporto di copertura massimo 1637,74 mq;
- Altezza massima 7,50 ml e se superiore, quella di edifici esistenti sull'area.

Zona D1.S5:

- SUL massima di 2300,00 mq;
- RC rapporto di copertura massimo 1225,84 mq;
- Altezza massima 7,50 ml.

3. Con il P.O. riadottato l'area oggetto d'intervento si trova un'unica zona urbanistica con i seguenti parametri urbanistici:

- Zona D1.1:

- IF indice fondiario massimo di 4387,01 mq;
- RC rapporto di copertura massimo 2741,88 mq;
- Altezza massima 10,00 ml (salvo volumi tecnici).

4. Nel corso della redazione del progetto esecutivo, per il rilascio del permesso a costruire, saranno ammesse variazioni sia al progetto del fabbricato, sia al posizionamento dello stesso all'interno dell'area d'intervento, comunque compatibili con le presenti norme;

5. Il progetto allegato ha lo scopo d'illustrare l'organizzazione distributiva e la posizione di massima nell'area d'intervento dell'edificio, rimandando alla redazione del progetto definitivo che sarà redatto per la richiesta del permesso a costruire o altro titolo edilizio.

Art. 9 – Caratteristiche costruttive di finitura degli edifici

1. La nuova porzione dell'edificio sarà realizzata con strutture prefabbricate in c.a.p. al fine di avere una maglia strutturale che renda il più libera possibile la pianta sia per le esigenze architettoniche che impiantistiche evitando l'inserimento di pilastri al centro/mezzeria della struttura, dove l'elemento prefabbricato viene montato in opera in tempi brevi e necessita di appostamenti e opere provvisionali ridotte. Sulla copertura del nuovo edificio verrà realizzata una copertura verde, mentre sulla parte a sud un'area per ospitare i pannelli fotovoltaici e collettori solari.

Art. 10 - Distanze e altezze

1. Per il posizionamento planimetrico del nuovo fabbricato saranno rispettate le distanze minime indicate dalla normativa vigente;
2. Per quanto riguarda l'altezza, con l'approvazione del P.O., il fabbricato dovrà rispettare un'altezza massima di ml 10,00 (salvo volumi tecnici).

Art. 11 – Sostenibilità e qualità degli interventi.

1. La progettazione, dunque, è stata sviluppata perseguiendo l'eco-efficienza dell'involtucro edilizio, ottimizzando tra l'altro i consumi energetici e l'impatto ambientale e alla qualità architettonica, rivolgendo, inoltre particolare attenzione agli aspetti manutentivi e gestionali nell'ottica di aumentare la vita utile delle opere. In tale ottica, sono state effettuate le scelte architettoniche per il retrofit energetico del fabbricato individuando i materiali performanti correlati alle geometrie ed alla funzionalità dell'involtucro esistente e, quindi, massimizzando il concetto di spazio adattabile e flessibile attraverso la ricerca delle qualità eco-sistemica. Invero, si è perseguita la sostenibilità energetica ed ambientale, sviluppando una progettazione ad hoc, al fine di raggiungere per gli edifici la classificazione “nZeEB”, acronimo di “nearly-Zero Energy Buildings”, ovvero edifici caratterizzati da fabbisogni energetici molto bassi o quasi nulli, coperti in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta in sito.

Art. 12 – Aree permeabili e condizioni di permeabilità

1. La superficie permeabile risulta superiore al 25% della superficie fondiaria ed è rispettata in maniera evidente vista la dimensione contenuta dell'edificio e l'inserimento di molte aree permeabili e semipermeabili.

Art. 13 – Aree a parcheggio privato

1. Nell'area d'intervento sono stati individuati n.85 posti auto, rispettando il minimo previsto sia per superficie che per numero di posti, la proprietà valuta l'opzione di trasferirli in aree adiacenti come previsto dal P.O. riadottato.