

## **Seconda Variante al Piano Attuativo di iniziativa Pubblica – Ampliamento IUA1-UTOE6 Via Profeti – Comparto 2-3**

### **Norme tecniche di Attuazione COMPARTO 2-3 ( ex comparti 2 e 3 )**

Le presenti Norme tecniche sono ad integrazione delle Norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo di iniziativa Pubblica – Ampliamento IUA1-UTOE6 Via Profeti approvato con Delibera CC di Castelfiorentino n. 77 del 13/12/2016

#### INDICE

- Ambito di applicazione	art. 1
- individuazione del comparto di intervento 2-3 individuazione ed assegnazione del lotto edificabile a servizi- RSA dati urbanistici	art. 2
- Modalità attuative	art. 3
- Destinazione d'uso delle unità immobiliari	art. 4
- Tipologie edilizie e prescrizioni di tipo attuativo	art. 5
- Tipologie costruttive	art. 6
- Infissi	art. 7
- Pavimentazioni esterne	art. 8
- Interventi nelle pertinenze esterne private	art. 9
- Opere di urbanizzazione	art. 10

#### **Art. 1: AMBITO DI APPLICAZIONE**

La presente normativa integra le NTA approvate per il Piano Attuativo di iniziativa Pubblica – Ampliamento IUA1-UTOE6 Via Profeti, ed ha validità per i soli immobili ed aree facenti parte del Comparto 2-3 – RSA, a variante.

#### **Art.2: INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO DI INTERVENTO 2-3 - INDIVIDUAZIONE ED ASSEGNAZIONE DEL LOTTO EDIFICABILE A SERVIZI- RSA — DATI URBANISTICI**

COMPARTO n.2-3: il comparto 2-3 riunisce gli originali comparti 2 e 3 e, al suo interno, riunisce in un Lotto Unico RSA i lotti originariamente previsti all'interno dei comparti 2 e 3, e precisamente i Lotti 11,12,13,14,15,16 del Piano Attuativo di iniziativa Pubblica – Ampliamento IUA1-UTOE6 Via Profeti.

La superficie del comparto 2-3 è così composta:

Superficie territoriale del comparto 2-3 = 27.140 mq

Parcheeggi pubblici : 635 mq  
Viabilità pubblica: 2.179 mq  
Area a Verde Pubblico: 6.311,80 mq  
Area Verde elementare = 462 mq  
Area Verde Privato= 396, 84 mq  
Area a servizi – RSA 16.000 mq minimo

Nell'ambito della redazione del progetto attuativo delle opere di urbanizzazione primaria saranno considerate compatibili con le previsioni del piano approvato soluzione che comportino discostamenti nell'ordine massimo del 10% rispetto alle quantità sopra riportate e comunque nel rispetto dei quantitativi minimi imposti dalla specifica scheda IUA1 di cui all'allegato B al R.U.

La superficie del Lotto Unico RSA è così composta:

Superficie lotto edificabile a servizi = 16.621 mq

Vol max Servizi –RSA : 33.400 mc

SUL max Servizi – RSA : 8.400 mq

H. max: 9 ml dal piano di calpestio interno al piano di calpestio della copertura, salvo possibilità di raggiungere 12 ml fino al 20% della superficie coperta del fabbricato.

Numero piani max: 2 salvo la possibilità di costruire 3 piani con la limitazione del 25% della superficie coperta del fabbricato

#### **Art. 3: MODALITA' ATTUATIVE**

Per l'attuazione del comparto 2-3, sarà stipulata apposita convenzione ad integrazione della convenzione stipulata per l'attuazione del Comparto 1 e 2. In Particolare, nella suddetta convenzione sarà compreso l'obbligo per i soggetti attuatori a cedere al Comune le aree di proprietà necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e segnatamente, l'area destinata a verde pubblico, le strade e i parcheggi pubblici, ad esclusione delle particelle 964 e 989 del FG. 59 .

I comparti 4/a e 4/b rimangono invariati salvo revisione della definizione delle opere di urbanizzazione previste.

#### **Art. 4: DESTINAZIONI D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

L'edificazione all'interno del comparto 2-3 è destinata a servizi socio sanitari (RSA), oltre ai servizi ad esse collegate, con vincolo di destinazione d'uso almeno ventennale.

#### **Art. 5: TIPOLOGIE EDILIZIE - PRESCRIZIONI DI TIPO ATTUATIVO**

Nel Comparto 2-3 è prevista la realizzazione della tipologia E - EDIFICIO SPECIALISTICO ( RSA ) per la realizzazione di 160 posti letto in due strutture edilizie autonome

Il calcolo delle superfici utili dovrà essere effettuato secondo quanto previsto dalle N.T. del R.U.

L'altezza max del fabbricato è di 9 ml salvo possibilità di raggiungere 12 ml per un massimo del 25% della superficie coperta del fabbricato. Il numero max dei piani è 2, salvo la possibilità di realizzare locali tecnici sulla copertura per un massimo del 25% della superficie coperta del fabbricato

La distanza dei fabbricati dai confini di lotto è di 5,00 ml, e di 7,50 ml dalle strade pubbliche, considerati dal limite della carreggiata. Fanno eccezione a tali distanze i volumi tecnici e le scale di sicurezza antincendio, anche se coperte e parzialmente chiuse che mantengono un a distanza minima dalle strade pubbliche di 5,00 ml.

Per far fronte a problematiche connesse al rispetto delle specifiche normative sulla sicurezza, sugli aspetti igienico sanitari, ecc. Potranno essere accettate soluzioni che prevedano la collocazione di volumi tecnici a ridosso del confine stradale nel rispetto delle distanze minime prescritte dal codice civile ma solo a condizione che detti manufatti presentino una altezza fuori terra non superiore a m. 300.

#### **Art. 6: TIPOLOGIE COSTRUTTIVE**

L'edificazione all'interno del Lotto Unico RSA avverrà in un'unica fase.

Il fabbricato a servizi (RSA) potrà essere unico o diviso in due o più unità indipendenti purché rientri nel limite di sedime dato dal profilo indicato nelle tavole allegate

La quota finita del piano terra dell'edificio per RSA è riportata nelle tavole grafiche e non supererà i 50 cm sopra la quota massima rilevata della Via Alicata. Nella progettazione degli edifici dovranno inoltre essere adottati opportuni accorgimenti atti a mitigare eventuali situazioni derivanti da fenomeni di ristagno delle acque.

Dal punto di vista costruttivo è prevista qualsiasi tipologia strutturale in cemento armato. Le coperture potranno essere a falde con manto di laterizio o piane e/a terrazza e gronda piana o in pendenza, con pluviali e discendenti in rame o similari. La copertura sarà conformata in modo da ospitare gli impianti tecnici.

#### **Art. 7: INFISSI**

Finestre e aperture saranno in legno, in alluminio colorato o in pvc, uniformi per tutto l'edificio e tali da consentire la rispondenza con le norme antincendio. I sistemi di oscuramento saranno realizzati con tendaggi interni o, in alternativa, mediante impiego di avvolgibili esterni

#### **Art. 8: PAVIMENTAZIONI E SISTEMAZIONI ESTERNE**

I marciapiedi ed i percorsi pedonali di accesso alle RSA saranno realizzati in materiali e dimensioni e colori atti a consentire un agevole fruizione degli spazi alle persone con ridotta o impedita capacità deambulatoria.

Le pavimentazioni dei parcheggi privati e percorsi di accesso privati saranno preferibilmente di tipo drenante con tozzetti autobloccanti in calcestruzzo rustico antidrucciolevole, nel rispetto della superficie impermeabile consentito per legge.

Sistemazione a verde del terreno circostante gli edifici con piantumazioni costituite da piante ed arbusti con essenze tipiche della macchia mediterranea del luogo concentrati prevalentemente a schermatura delle viabilità e dei parcheggi esterni, da concordarsi preventivamente con l'ufficio tecnico comunale

#### **Art. 9: INTERVENTI NELLE PERTINENZE ESTERNE PRIVATE**

Il progetto delle RSA sarà corredato dal progetto delle sistemazioni esterne. Le recinzioni prospicienti le strade pubbliche saranno realizzate in c.a. faccia vista e completate da messa a dimora di siepi sempreverdi. Eventuali recinzioni interne dovranno essere concordate con gli uffici tecnici comunali.

Sono consentite piantumazione di essenze vegetali arbustive e di alto fusto appartenenti alla stazione fitoclimatica locale ed in particolare: olivi, cipressi, pini, alberi da frutto, alloro, bosso, etc..

I cancelli potranno essere preferibilmente in struttura metallica e di disegno lineare. Sono consentite le installazioni di sistemi automatici di chiusura come sbarre automatiche elettriche e cancelli automatizzati, a scorrere o a battente con apertura verso l'interno del lotto. Le strutture di arredo e pertinenziali (pergolati, gazebi ecc..) potranno essere installate solo previa redazione di una progettazione complessiva estesa all'intero lotto da concordarsi preventivamente con gli uffici tecnici

Tale progetto dovrà preferire l'installazione di tali manufatti sui fronti posteriori o laterali degli edifici in maniera da salvaguardare il fronte principale da un carattere di maggior decoro urbano e comunque in modo da salvaguardare la viabilità pubblica.

#### **Art. 10:OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Gli interventi di urbanizzazione saranno concordati con gli uffici tecnici comunali sulla base di un progetto a firma di tecnico preventivamente alla realizzazione delle RSA.

Le modifiche introdotte sono state sostanzialmente connesse ad una diversa articolazione dei lotti edificabili. Si provvede in fase preliminare alla redazione di schemi di massima che saranno dettagliati anche in accordo con gli erogatori dei servizi.

Nella progettazione dell'insediamento si dovrà tener conto, per quanto pertinenti, dei contributi rimessi dal Settore Pianificazione del Territorio e dal Settore Energia della Regione Toscana acquisiti dal Comune in data 19.11.2021 al Prot. 21288 con particolare riferimento alla composizione delle facciate ed agli aspetti connessi a minimizzare gli impatti ambientali dell'opera.

Pistoia, 16/12/2021