



Comune di
PIEVE A NIEVOLE
(Provincia di Pistoia)

PIANO ATTUATIVO N.7
Area produttiva su Via Arno

VARIANTE (art.112 LR 65/2014)

(A) RELAZIONE GENERALE

VARIANTE

Progettista
Responsabile del procedimento

Dott. Arch. MASSIMO PAGANELLI
Geometra DANIELE TECI

PIANO NON VARIATO

Progettista
Studi geologici ed ambientali
(D.R.E.Am.- Italia Soc. Coop.)
Studi idrologici e idraulici
(D.R.E.Am.- Italia Soc. Coop.)
Responsabile del procedimento

Dott. Arch. MASSIMO PAGANELLI
Dott. Geol. LEONARDO MORETTI
Dott.ssa Ing. SILVIA CIPRIANI
Dott. Ing. SIMONE GALARDINI
Geometra DANIELE TECI

MAGGIO 2016

SOMMARIO

PREMESSA	pag.	3
1 – CONTENUTI DELLA VARIANTE	pag.	5
1.1 - Le aree fondiarie	pag.	5
1.2 - I parcheggi pubblici	pag.	6
1.3 - La viabilità carrabile e pedonale	pag.	
1.4 - Il verde pubblico attrezzato	pag.	7
1.5 – Gli standard urbanistici	pag.	7
2 - I COMPARTI DI ATTUAZIONE	pag.	8
3 - LE OPERE DI URBANIZZAZIONE	pag.	8
4 - ELEMENTI DI OTTIMIZZAZIONE AMBIENTALE	pag.	9
5 - LO SCHEMA DI CONVENZIONE	pag.	10
6 - ELABORATI DI PROGETTO	pag.	11

PREMESSA

Il Piano Attuativo situato nella zona industriale di Pratovecchio, a confine con la zona produttiva di Monsummano Terme, costituisce da tempo l'opzione di settore nel comune pievarino; la scelta di tale area risale all'ultimo PRG degli anni '80, periodo nel quale la proposta urbanistica individuata dai due Comuni limitrofi si inseriva in una corretta programmazione condivisa dell'intero territorio, senza limitazioni dettate da confini amministrativi o di altra natura, peraltro ribadita ad oggi dal PTC provinciale e da valutazioni che emergono dal concetto di sostenibilità: è infatti impossibile ad oggi programmare le trasformazioni delle aree produttive e non sul confine dei territori comunali senza un'analisi specifica delle risorse esistenti e senza una corretta programmazione delle infrastrutture necessarie per tali trasformazioni (acquedotto, fognature, mobilità, tutela idraulica, ecc.).

Il Piano ribadisce quindi una scelta già operata in precedenza e si pone come strumento di risposta per una ripresa economica nel settore produttivo in una situazione di completo stallo economico; il piano costituisce altresì, oltre che uno strumento intermedio di progettazione urbanistica qualitativa, una strategia economica per l'acquisizione di aree a prezzo calmierato da cedere ad aziende operanti sul territorio. Infatti la natura perequativa dello strumento consente all'A.C. di acquisire una parte dell'area sottoposta ad intervento ad un prezzo calmierato e di cederla in seguito, attraverso graduatorie indicate dall'Ente pubblico, alle aziende che, in primo luogo, già operano sul territorio comunale e provengono da aree produttive incongrue del territorio urbano (zone RB) o da aree interne alle zone omogenee "A" e "B", in secondo luogo provenienti da altre parti del territorio.

Tale P.A. si collega così allo strumento più generale costituito dal PS prima e dal RU in seguito, rispondendo a quelle istanze peculiari di uno strumento urbanistico intermedio in funzione delle attuazioni previste negli strumenti sovraordinati per il governo del territorio

Trascorsi oltre 5 anni dall'approvazione del P.A. (Delibera del C.C. n.10 del 02/03/2010) nei quali anche la negativa congiuntura economica ha in qualche modo bloccato le iniziative dei proprietari, l'Amministrazione Comunale ha promosso vari incontri con i proprietari delle aree di piano per constatare lo stato delle cose e soprattutto la volontà di essi per procedere alla attuazione del piano ed in modo particolare alla sottoscrizione della convenzione, elemento fondamentale per l'assunzione delle rispettive responsabilità.

In questo periodo di consultazioni sono apparse evidenti alcune perplessità da parte dei soggetti privati nell'assunzione di precisi impegni sulla realizzabilità

del piano, soprattutto per quanto concerne la inevitabile necessità di legare tutti i privati alla attuazione di un'area sia per quanto riguarda la realizzazione delle infrastrutture (strade, parcheggi verdi pubblici, ma anche fognature, illuminazione pubblica, rete gas, ecc) sia per la edificazione delle volumetrie previste.

Si è resa palese da parte dei privati la volontà di agire individualmente ed in tempi diversi su l'area di piano con la conseguenza di rendere confusa e precaria l'intera trasformazione e di contraddire quindi gli obiettivi di un piano attuativo che pone proprio nella strategia di attuazione degli obiettivi e nella qualità architettonica degli interventi la propria opzione principale; ciò è il fondamentale presupposto del piano attuativo e senza una strategia del genere sarebbe molto difficile intervenire su un'area di tali dimensioni con il duplice obiettivo di realizzare tutte le opere pubbliche e controllare la qualità urbana degli interventi, senza considerare l'acquisizione delle aree pubbliche P.I.P., necessarie per le motivazione sopra descritte.

Alla fine del percorso esplorativo si è ritenuto opportuno provvedere ad una Variante del PA7 la quale tenesse conto delle indicazioni principali emerse negli incontri da parte di una maggioranza significativa in termini di percentuale di proprietà, tenendo conto sempre del progetto iniziale per le sue componenti essenziali; i punti più significativi sono:

- a) Invariabilità del confine di piano, delle quantità edificatorie, delle quantità degli standard urbanistici, dei parametri urbanistici in genere, anche in funzione della procedura più snella di approvazione della variante secondo le indicazioni dell'art.112 della LR 65/2014
- b) Previsione di tre comparti di attuazione del piano legati ad una autonoma previsione delle urbanizzazioni e delle volumetrie previste:
 - Comparto "A" contenente l'84,97% delle previsioni in termini di SUL
 - Comparto "B" con il 15,03% delle previsioni in termini di SUL
 - Comparto "O" con destinazione a Verde Urbano secondo le NTA del vigente RU/2.

Mentre il comparto "O" non avrà alcuna edificabilità, i comparti "A" e "B" possono essere edificabili in modo autonomo a condizione che si garantisca, anche con stralci, la funzionalità degli interventi e la rispettiva cessione delle aree necessarie all'attuazione del PIP

- c) Sottoscrizione della convenzione, quale atto fondamentale per dichiarare l'interesse a procedere; l'attuazione del piano potrà avvenire previa sottoscrizione di almeno il 50+1 per cento dei proprietari.

Coloro che non sottoscriveranno la convenzione, alla fine dei dieci anni di validità del piano (approvato con Delibera del C.C. n.10 del 02/03/2010) vedranno decadute le previsioni di trasformazione e le rispettive aree rientreranno tra le aree non pianificate di cui all'art.105 della LR 65/2014

- d) Reperimento delle aree PIP saranno in modo proporzionale nei lotti edificabili dei due comparti "A" e "B"
- e) Modifica al progetto delle urbanizzazioni al fine di rendere indipendenti nella loro attuazione i due comparti "A" e "B"
- f) Esproprio nei termini di legge per aree a destinazione pubblica dei non firmatari la convenzione, qualora necessarie al soddisfacimento degli standard pubblici o alla realizzazione di pubbliche infrastrutture o al recepimento di aree fondiarie PIP.

1 - CONTENUTI DELLA VARIANTE

L'area dell'intero P.A. si estende per una superficie di 73.607 mq., suddivisa in:

		PIANO VIGENTE	VARIANTE
VERDE PUBBLICO		5.543	4.798
PARCHEGGI		4.145	5.169
VIABILITÀ		10.243	9.208
AREE FONDIARIE		53.676	51.004
VERDE URBANO		---	3.428
		73.607	73.607

SUL		25.854	25.854
RC		0,50	0,50
H max		10,00	10,00

La Tavola 4 individua l'uso del suolo dell'intera area di piano:

- il sistema delle aree fondiarie suddivise nei quattro lotti principali
- il sistema delle aree a parcheggio pubblico
- il sistema della viabilità
- il sistema del verde pubblico attrezzato

1.1 - Le aree fondiarie

Le superfici edificabili sono divise in quattro aree principali (vedi Tavola 5), suddivise nei Comparti "A" e "B", disposti con orientamento est-ovest sulla direttrice viaria di distribuzione interna perpendicolare all'asse di scorrimento nord-sud tra via Calamandrei e via Arno.

La seguente tabella sintetizza le quantità edificabili per ciascun comparto:

SUPERFCIE FONDIARIA E SUPERFICIE UTILE LORDA				
COMPARTO	LOTTO	TIPO	SF	SUL
A	1	LC	13.097	6.688
	2	LC	9.078	4.636
	3	PIP	13.659	6.975
	4	LC	7.184	3.669
			43.018	21.968
B	1	LC	5.450	2.652
	2	PIP	2.536	1.234
			7.986	3.886
TOTALE			51.004	25.854

Le seguenti tabelle indicano le quantità di Superficie Fondiaria e di Superficie Utile Lorda per le quote LC e PIP:

QUOTE "LC"				
COMPARTO	LOTTO	SF	SUL	%
A	1	13.097	6.688	
	2	9.078	4.636	
	4	7.184	3.669	
		29.359	14.993	
B	1	5.450	2.652	
		5.450	2.652	
		34.809	17.645	68,25

QUOTE "PIP"				
COMPARTO	LOTTO	SF	SUL	%
A	3	13.659	6.975	
B	2	2.536	1.234	
		16.195	8.209	31,75

1.2 - I parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici sono costituiti dalle aree terminali dell'asse est-ovest di distribuzione ai lotti, dai parcheggi laterali che insistono su tale asse, dai parcheggi prospicienti su via delle Cantarelle anche in funzione delle residenze presenti, dai parcheggi su via Arno vicino al confine comunale.

La tabella seguente ne indica le dimensioni:

PARCHEGGI	MQ
P1	923
P2	848
P3	580
P4	554
P5	992
P6	<u>1.272</u>
	5.169

1.3 - La viabilità carrabile e pedonale

La viabilità carrabile costituisce la matrice principale del piano: un asse nord-sud di scorrimento e di collegamento con la viabilità esistente, a nord Via Calamandrei, a sud Via Arno, quest'ultima destinata ad un collegamento importante tra via delle Cantarelle e l'immediata zona produttiva di Monsummano Terme, su Via Maestri del Lavoro, fino al collegamento con la Variante del Fossetto. L'altro asse est-ovest costituisce la strada di distribuzione ai lotti produttivi con aree finali a "cul de sac".

La viabilità pedonale, oltre ai marciapiedi laterali alle strade di piano, costituisce con i suoi percorsi al limite della zona produttiva, un collegamento tra le zone residenziali residue ed il verde pubblico di progetto; tali percorsi pedonali formano un'ossatura secondaria molto importante ai fini dei collegamenti laterali dell'intera area di piano e dei collegamenti nord-sud tra le residenze esistenti e Via Arno.

1.4 - Il verde pubblico attrezzato

Il verde attrezzato è stato individuato quale "filtro" e "completamento" tra l'intera area produttiva e le zone residenziali esistenti, collegato da una viabilità pedonale nord-sud per la zona est, ed a corredo di un parcheggio pubblico su Via delle Cantarelle; quindi verde pubblico non solo come elemento di standard quantitativo ma verde come luogo qualificante l'intera area.

La tabella seguente ne indica le dimensioni:

VERDE PUBB.	MQ
VA1	2.437
VA2	963
VA3	<u>1.398</u>
	4.798

1.5 - Gli standard urbanistici

La tabella seguente indica il confronto tra gli standard urbanistici del PA vigente e quelli della Variante; come si evince gli standard restano sopra alle previsioni del PA approvato:

STANDARD ($\geq 10\%$ della Superficie Territoriale, DM 1444/68)		
	PIANO VIGENTE	VARIANTE
VERDE PUBBLICO	MQ. 5.543	MQ. 4.798
PARCHEGGI PUBBL.	MQ. 4.145	MQ. 5.169
	MQ. 9.688 13,16% Superficie Territoriale	MQ. 9.967 13,54% Superficie Territoriale

2 - I COMPARTI DI ATTUAZIONE

La Variante divide l'intera area di piano in tre comparti di attuazione; la motivazione di tale suddivisione è legata ad una autonoma e quindi più facile possibilità di attuazione del piano in quanto legata alla omogeneità della proprietà, senza tuttavia pregiudicare il prodotto finale dello strumento urbanistico.

I comparti indicati sono:

- Comparto "A" contenente l'84,97% delle proprietà e quindi delle rispettive previsioni di edificabilità termini di SUL
- Comparto "B" con il 15,03% delle proprietà e quindi delle rispettive previsioni in termini di SUL
- Comparto "O" con destinazione a Verde Urbano secondo le NTA del vigente RU/2.

Mentre i comparti "A" e "B" possono essere edificabili a condizione che si garantisca, anche con stralci, la funzionalità degli interventi e la rispettiva cessione delle aree necessarie all'attuazione del PIP, il comparto "O" non ha alcuna potenzialità edificatoria ma sarà destinato a verde privato e più esattamente a verde urbano VU secondo le indicazioni di cui all'art.40.1 delle NTA del RU/2.

Le attività produttive ammesse potranno essere esclusivamente di tipo artigianale e industriale, con esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M.12/07/1912 e successive modifiche ed integrazioni.

3 - LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le Tavole 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, riportano gli schemi delle principali reti di urbanizzazione già verificati con le agenzie: strade e parcheggi, fognatura bianca, fognatura nera, rete metano, rete idrica, rete telecomunicazioni, rete energia elettrica, rete illuminazione pubblica. Tali progetti costituiscono indicazioni schematiche di reti che dovranno essere progettate a livello definitivo ed esecutivo e quindi convenzionate con l'A.C.; il piano indica

pertanto una spesa di massima di tali opere che dovrà essere ripartita per ciascun mq di SUL delle aree edificabili, con relative garanzie fidejussorie.

Il piano considera peraltro esclusivamente la definizione delle reti interne all'area prevista nel RU fino agli allacciamenti delle reti esistenti più vicine; per quanto riguarda la depurazione, l'acquedotto e lo smaltimento delle acque meteoriche, dovrà essere realizzata con gli Enti gestori una previsione per il potenziamento delle reti recipienti, nel caso queste non fossero sufficienti, dall'area limitrofa al piano fino a via Ponte di Monsummano.

4 - ELEMENTI DI OTTIMIZZAZIONE AMBIENTALE

Risparmio energetico

Altro aspetto importante del piano, è la predisposizione normativa specifica relativa all'uso di energie alternative quali il solare termico, il fotovoltaico, A Tal uopo i pannelli solari dovranno coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria per ogni unità produttiva, ivi compresi gli uffici e la residenza.

Ogni fabbricato produttivo con SUL inferiore a 1000 mq, ivi compreso gli uffici e la residenza, dovrà avere una produzione di energia elettrica minima di 5 kw, estesa a 10 kw per fabbricati produttivi con SUL pari o superiore a 1000 mq.

Risparmio idrico

La raccolta delle acque meteoriche in appositi serbatoi favorirà il recupero idrico teso al soddisfacimento dei bisogni primari (acqua ad uso sanitario); le cisterne del tipo "a bocca tarata" previste per il contenimento delle acque residue a causa dell'impermeabilizzazione del reticolo minore (Norma 13 DPCM 5/11/1999), saranno progettate anche ai fini antincendio. Tali cisterne dovranno essere installate fino al massimo di una per ogni sub-lotto, intendendo il sub-lotto come scomposizione massima delle unità produttive secondo gli schemi indicativi di cui alla tavola 8.2 di progetto.

Depurazione e smaltimento dei reflui

Lo smaltimento dei reflui interessa attività non ancora definite, attività che tuttavia escludono le industrie insalubri di prima classe di cui al D.M.12/07/1912 e successive modifiche ed integrazioni.

Il collettore di riferimento è la fognatura nera lungo via delle Cantarelle, la quale si collega poi alla fognatura principale su via Ponte di Monsummano: la criticità di tali infrastrutture pone come impegno prioritario del Comune di Pieve a Nievole la revisione della rete in oggetto attraverso la partecipazione, peraltro i cui contatti sono già avviati, con Acque S.p.A.

Riduzione dell'inquinamento acustico e controllo delle emissioni inquinanti in atmosfera

Poiché non è possibile ad oggi conoscere le attività che andranno ad inserirsi nell'area produttiva, se escludiamo le industrie insalubri già dichiarate, il piano rimanda alla fase relativa dei singoli Permessi di Costruire il monitoraggio e la verifica di tali criticità.

Le soluzioni progettuali non dovranno concorrere al peggioramento della situazione attuale e, oltre che ottemperare alle normative vigenti in materia, dovranno prevedere, sulla base di apposite indagini, la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche ed impiantistiche, iniziative anche gestionali, che permettano la riduzione dell'inquinamento acustico ed il controllo delle emissioni in atmosfera.

Inserimento estetico nel contesto urbano

Il piano prevede il completamento dell'area produttiva esistente tra via Arno e via Calamandrei, quindi una realizzazione di manufatti interni ad un'area già dotata di un perimetro costruito dalle aziende esistenti; ciò a significare un impatto visivo minimo per chi percorre le strade suddette. Per chi percorre invece via delle Cantarelle o via Pratovecchio, opportune schermature di verde, realizzate nei verdi attrezzati di piano, filtrano con evidenza i manufatti posti all'interno dell'area.

5 - LO SCHEMA DI CONVENZIONE

Strumento fondamentale del piano è lo schema di convenzione allegato il quale costituisce un riferimento fondamentale per l'attuazione di tutto l'intervento. Poiché siamo di fronte ad un piano di carattere "perequativo" dove in sostanza l'A.C. entra in possesso di aree destinate ad insediamenti produttivi del tipo PIP (art.27 Legge 865/1971), la convenzione stabilisce in modo esatto gli obblighi dei lottizzanti privati e le condizioni "*sine qua non*" è possibile la trasformazione dell'area produttiva; da una parte il lottizzante privato potrà quindi realizzare e cedere a prezzi di libero mercato i manufatti costruiti, comprensivi di aree fondiarie e costi di urbanizzazione, dall'altra l'A.C. garantirà il passaggio delle aree PIP ai soggetti aventi diritto in seguito ad una graduatoria, chiaramente evidenziata in apposito bando, a prezzi calmierati (aree fondiarie a costo "prestabilito"+ costo di costruzione ed opere di urbanizzazione convenzionate).

L'A.C. intende così, negli schemi delle leggi ad oggi esistenti, fornire una concreta risposta alle aziende del Comune di Pieve a Nievole, in primo luogo, ed a quelle del territorio comprensoriale in genere, nella prospettiva di una ripresa economica importante per tutto il tessuto sociale ed economico comprensoriale e regionale.

6 - ELABORATI DI PROGETTO DELLA VARIANTE

Data la caratteristica e la consistenza della Variante, restano validi gli studi generali predisposti nel piano originario in modo particolare gli elaborati relativi a:

- B) RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA'
- C) STUDIO IDRAULICO
- H) RELAZIONE DI SINTESI (Valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e della salute umana),
- I) TAVOLE DI PROGETTO:
 - TAVOLA 02 – Rilievo plano-altimetrico – 1/500
 - TAVOLA 09 – Particolare recinzione – 1/50

Fanno parte della Variante al piano i seguenti nuovi elaborati:

- A) RELAZIONE GENERALE
- D) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- E) ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA'
- F) PREVISIONE DI SPESA
- G) SCHEMA DI CONVENZIONE
- I) TAVOLE DI PROGETTO:
 - TAVOLA 01 – Estratti del Regolamento Urbanistico ed UTE – 1/2000
 - TAVOLA 03 – Dati urbanistici – 1/2000
 - TAVOLA 04 – Uso del suolo – 1/2000
 - TAVOLA 05 – Planimetria generale delle aree pubbliche/private e dei Comparti – 1/1000
 - TAVOLA 06 – Modalità d'uso dei lotti– 1/1000
 - TAVOLA 7.1 – Assetto planivolumetrico complessivo – 1/1000
 - TAVOLA 7.2 – Profili regolatori sugli spazi pubblici
 - TAVOLA 8.1 – Schema delle OO.UU.: strade e parcheggi – 1/1000
 - TAVOLA 8.2 – Schema delle OO.UU.: acquedotto e fognature – 1/1000
 - TAVOLA 8.3 – Schema delle OO.UU.: rete gas e telecomunicazioni – 1/1000
 - TAVOLA 8.4 – Schema delle OO.UU.: rete ENEL e illuminazione pubblica – 1/1000

Viene soppressa la Tavola 10, sostituita dalla Tavola 7.1.

IL PROGETTISTA