
Oggetto: Piano Attuativo Area Produttiva via Ponte di Monsummano
- Piano Attuativo n.8-

Richiedenti: Nerozzi Gabriella, Spitaletto Carmine, Iannotta Nicolino, Gentile Palma, Gerini Laura, Spitaletto Martina e Campanella Michele.

RELAZIONE TECNICA

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'intervento in oggetto è individuato nell'attuale R.U. dal Piano Attuativo N.8, denominato "Area produttiva via Ponte di Monsummano".

Il suddetto Piano Attuativo, è posto in Pieve a Nievole località "Podere Bellosguardo" e si attesta: sul torrente Nievole ad ovest; su un area agricola a sud; su un area agricola ad est; sulla strada regionale S.R. 436 a nord.

Il piano attuativo oggetto d' intervento prevede i seguenti parametri urbanistici edilizi da R.U.:

-superficie territoriale complessiva	MQ 55.720;
-collegamento paesistico Parco Nievole	MQ 9.270;
-superficie territoriale area produttiva	MQ 46.450;
-verde pubblico attrezzato	MQ 1.390;
-parcheggi pubblici	MQ 4.570;
-viabilità	MQ 4.790;
-aree fondiarie	MQ 35.700
-superficie utile lorda (UF=0,30)	MQ 10.710;

-rapporto di copertura

MQ/MQ 0,40;

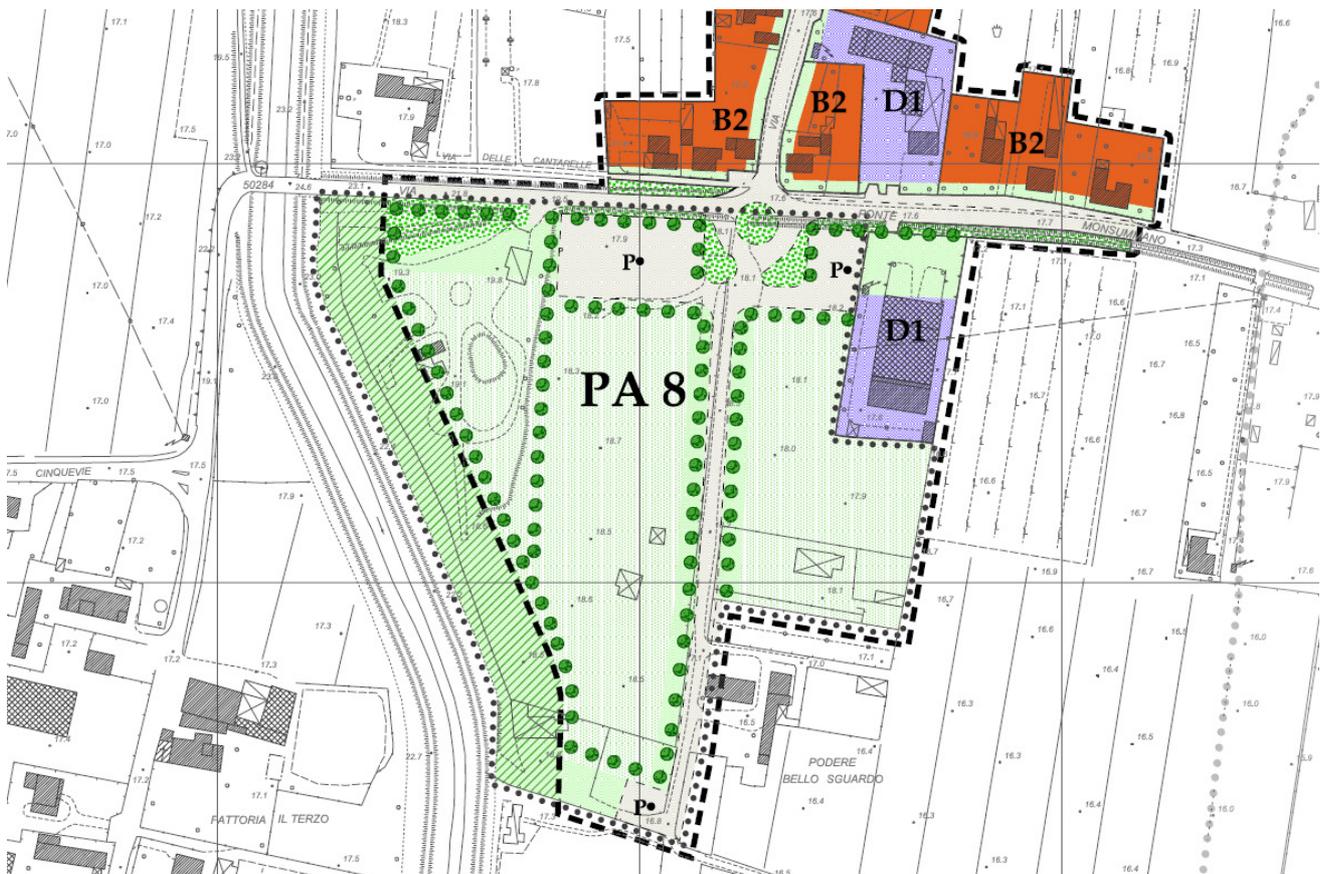
-altezza massima

comparto con accesso diretto ((quota +19,00 s.l.m.) **H-ml. 5,00;**

comparto con accesso indiretto ((quota +18,00 s.l.m.) **H-ml. 8,00**

-la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico (Pb);

-destinazione d'uso -produttivo-.



Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano, stabiliti dalla scheda di R.U., sono:

-l'area relativa al collegamento paesistico dovrà essere ricondotta allo stato originale con l'allontanamento dei materiali estranei di risulta, il ripristino delle quote originarie del terreno, la recinzione del limite con l'area produttiva con rete plastificata a maglia sciolta di altezza non inferiore a ml.1,50.

-la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico (Pb);

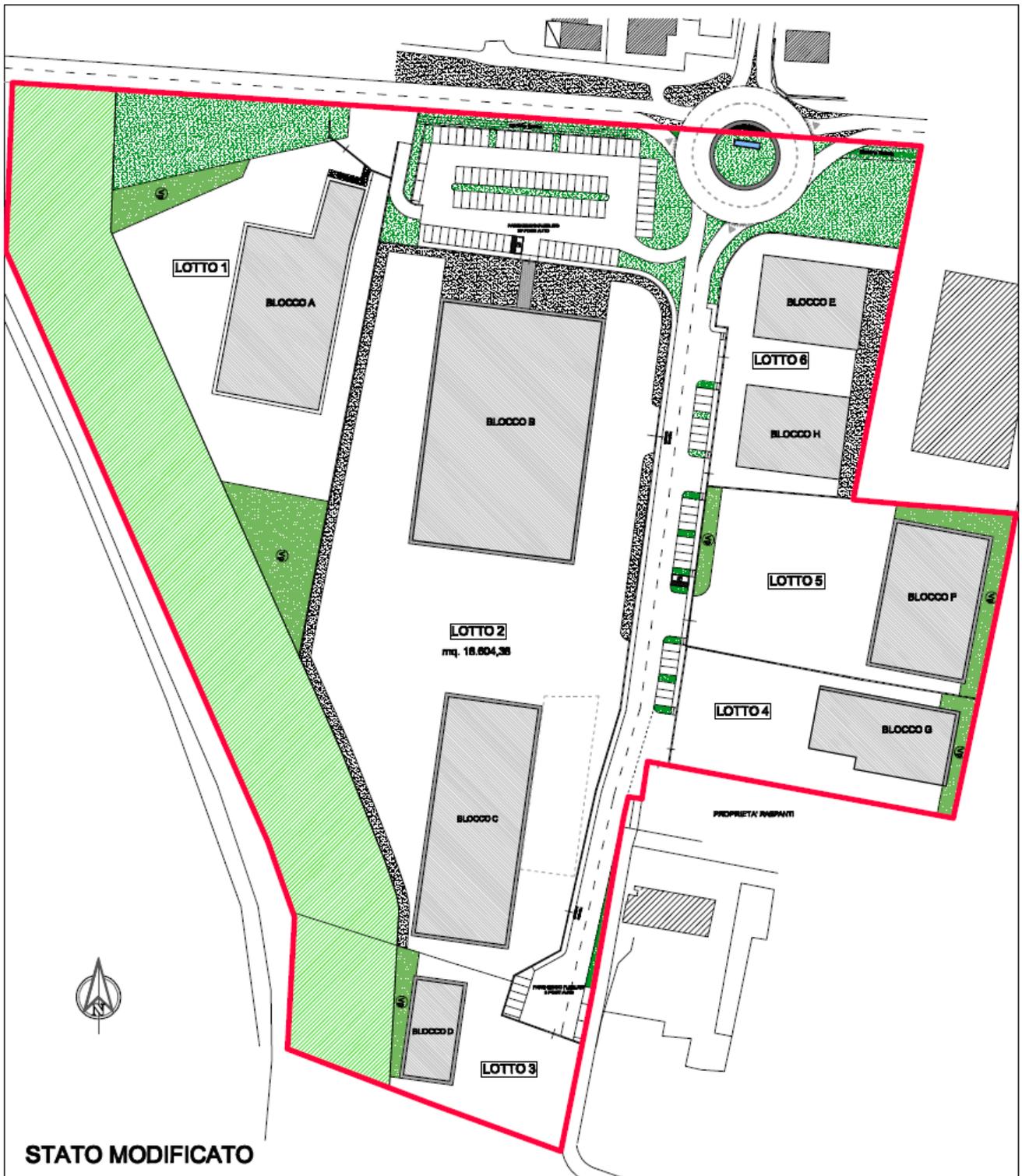
-destinazione d'uso -produttivo-.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DI PROGETTO:

Prendendo in esame gli elaborati grafici predisposti per l'attuazione del Piano Attuativo si determina che le superfici sono così suddivise:

-superficie territoriale complessiva	MQ 55.304,48;
-collegamento paesistico Parco Nievole	MQ 9.057;
-superficie territoriale area produttiva	MQ 46.247,48;
-Superficie Fondiaria totale	MQ. 35700 ;
-Superficie a Parcheggio Pubblico	MQ. 4.571,43 ;
-Superficie a Viabilità	MQ. 3944,45 ;
-Superficie a Verde Pubblico da cedere al Comune	MQ. 2031.60
-altezza massima comparto con accesso diretto ((quota +19,00 s.l.m.)	H-ml. 5,00;
comparto con accesso indiretto ((quota +18,00 s.l.m.)	H-ml. 8,00

La nuova perimetrazione dell'intero Piano, rispetto a quella prevista da R.U. , risulta avere una superficie territoriale pari a mq. 55304,48 , inferiore a quella da scheda di mq 415.52. Tale diminuzione è dovuta alla esclusione della viabilità vicinale (a Sud) dal confine del Piano Attuativo (vedi immagine sottostante).



Per un miglior confronto fra i parametri urbanistici ed edilizi di previsione e di progetto si fa riferimento alla tabella di seguito riportata:

Riepilogo

	R.U.	PROGETTO
superficie territoriale complessiva	MQ 55.720	MQ 55.304,48
collegamento paesistico Parco Nievole	MQ 9.270	MQ 9.057
superficie territoriale area produttiva	MQ 46.450	MQ 46.247,48
Superficie Fondiaria totale	MQ. 35700	MQ. 35700
Superficie a Parcheggio Pubblico	MQ 4.570	MQ. 4.571,43
Superficie a Viabilità	MQ 4.790	MQ. 3944,45
Superficie a Verde Pubblico da cedere al Comune	MQ 1.390	MQ. 2031.60

INQUADRAMENTO CATASTALE

Il Piano Attuativo N.8, oggetto dell'intervento, è individuato all'Agenzia del Territorio di Pistoia come segue:

Catasto Terreni di Pieve a Nievole nel foglio di mappa 10, da porzione dei mappali:

-**165**, con superficie di mq. 410, prato, classe 2, R.D. Euro 0,83, R.A. Euro 0,85 (comune di Pieve a Nievole);

-**166**, con superficie di mq.700, prato, classe 2, R.D. Euro 1,41, R.A. Euro 1,45 (Società G.I.M.A. SPA);

-**168**, con superficie di mq. 3.169, ente urbano (Campanella Michele);

-**169(porzione)**, con superficie di mq.700, seminativo, classe 1, R.D. Euro 4,84, R.A. Euro 4,88 (Di Pasquale Rosaria e Sciaulino Gesualdo);

-**308(porzione)**, con superficie di mq.1.365 corte comune, (Strocchi Paola, Venturini Franco Giulio, Venturini Paola, Di Pasquale Rosaria e Sciaulino Gesualdo);

-**420**, con superficie di mq. 22.765, ente urbano (Società G.I.M.A. SPA);

-**629**, con superficie di mq. 8.910, ente urbano (Spitaletto Carmine);

- 630**, con superficie di mq. 2.120, seminativo, classe 1, R.D. Euro 14,67, R.A. Euro 14,78 (Spitaletto Carmine);
- 631**, con superficie di mq.70, seminativo, classe 1, R.D. Euro 0,48, R.A. Euro 0,49 (Spitaletto Carmine);
- 632**, con superficie di mq. 2.160, prato, classe 2, R.D. Euro 4,35, R.A. Euro 4,46 (Spitaletto Carmine);
- 744**, con superficie di mq. 260, seminativo, classe 2, R.D. Euro 1,60, R.A. Euro 1,54 (provincia di Pistoia);
- 745**, con superficie di mq. 340, seminativo, classe 2, R.D. Euro 2,09, R.A. Euro 2,02 (provincia di Pistoia);
- 746**, con superficie di mq. 355, seminativo, classe 1, R.D. Euro 2,46, R.A. Euro 2,48 (provincia di Pistoia);
- 923**, con superficie di mq. 4.033,52, seminativo, classe 1, R.D. Euro 31,14, R.A. Euro 31,37 (Società G.I.M.A. SPA);
- 1079**, con superficie di mq.1.530, seminativo, classe 2, R.D. Euro 9,40, R.A. Euro 9,09 (comune di Monsummano Terme e comune di Pieve a Nievole);
- 1080**, con superficie di mq. 340, prato, classe 2, R.D. Euro 0,68, R.A. Euro 0,70 (comune di Monsummano Terme e comune di Pieve a Nievole);
- 1081**, con superficie di mq. 120, seminativo, classe 2, R.D. Euro 0,74, R.A. Euro 0,71 (provincia di Pistoia);
- 1092**, con superficie di mq. 700, seminativo, classe 1, R.D. Euro 4,84, R.A. Euro 4,88 (Gerini Laura e Spitaletto Martina);
- 1093**, con superficie di mq. 70, seminativo, classe 1, R.D. Euro 1,07, R.A. Euro 1,08 (Raspanti Salvatore);
- 1094**, con superficie di mq.60, seminativo, classe 1, R.D. Euro 0,42, R.A. Euro 0,42 (Gerini Laura e Spitaletto Martina);
- 1133**, con superficie di mq. 3.450, ente urbano (Gentile Palma e Iannotta Nicolino)
- 1156**, con superficie di mq. 23, semin. arbor., classe 1, R.D. Euro 0,17, R.A. Euro 0,16 (Gerini Laura e Spitaletto Martina);
- 1157**, con superficie di mq. 4.005, semin. arbor., classe 2, R.D. Euro 24,61, R.A. Euro 23,79 (Gerini Laura e Spitaletto Martina)

-**1159**, con superficie di mq. 1.757, semin. arbor., classe 2, R.D. Euro 10,80, R.A. Euro 10,44 (Società G.I.M.A. SPA);

-**1228**, con superficie di mq.216, seminativo, classe 1, R.D. Euro 1,49, R.A. Euro 1,51 (Campanella Michele);

SOGGETTI ATTUATIVI

I soggetti che danno attuazione al PA N.8 sono:

- **NEROZZI GABRIELLA**, nata ad Agliana (PT) il 29 marzo 1959, in qualità di legale rappresentante della Società GI.MA. SPA con sede in Montecatini Terme via Puccini n.49, codice fiscale 01132290477;

- **SPITALETTO CARMINE**, nato a Bonea (BN) il 04 ottobre 1949, residente in Pieve a Nievole via Cantarelle n 160, codice fiscale SPT CMN 49R04 A970I;

- **GERINI LAURA** nata a Montecatini Terme (PT) il 19 aprile 1970 codice fiscale GRN LRA 70D59 A561K, **SPITALETTO MARTINA**, entrambi residenti in Pieve a Nievole via Tanelli n.10;

- **CAMPANELLA MICHELE** nato a Bovino (FG) il 17 aprile 1944 codice fiscale CMP MHL 44D17 B104E, ivi residente in via De Gasperi n.60;

-**IANNOTTA NICOLINO** nato a Sant'Agata de' Goti (PA) il 27 aprile 1954 codice fiscale NNT NLN 54D27 I197Y e **GENTILE PALMA**, nata a Nicosia (EN) il 10 aprile 1958, codice fiscale GNT PLM 58D50 F892P, residenti in Monsummano Terme via C. Battisti, n.924.

I soggetti attuativi sono proprietari dei mappali: 166,168,420,629,630,631,632,923, 1092,1094,1133, 1156,1157,1159,1228, del foglio di mappa 10, per una superficie catastale complessiva dell'area produttiva di MQ. 43.844,64 (superficie catastale totale MQ. 46.593,94), pari ad una percentuale del 94,100 %.

SOGGETTI NON ATTUATIVI

All'interno della perimetrazione del PA8, sono state inserite alcune aree non di proprietà dei soggetti attuatori, ed in particolare:

-MQ. 1.091,40, corrispondenti al 2,342% sono di proprietà del comune di Monsummano Terme e del comune di Pieve a Nievole; detta area non è compresa nella Superficie Fondiaria, ed è interessata solo da piccoli lavori di sistemazione idraulica;

-MQ. 1.047,90, corrispondenti al 2,249% sono di proprietà della provincia di Pistoia; detta area non è compresa nella Superficie Fondiaria, è interessata solo da piccoli lavori di sistemazione idraulica, e dai lavori di realizzazione della rotatoria su via Ponte di Monsummano, la quale dopo che sarà stata realizzata dai lottizzanti verrà presa in carico dalla Provincia stessa;

-MQ. 415,52, corrispondenti al 0,89%, sono di proprietà dei signori Strocchi Giuseppina, Venturini Franco Giulio, Venturini Paola (porzione mappale 308), Raspanti Salvatore (porzione mappale 1093), Di Pasquale Rosaria e Sciaulino Gesualdo (porzione mappale 169), detta area è stata deperimetrata dai confini del Piano attuativo n°8.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'area di intervento, di forma irregolare, si presenta allo stato attuale come un'area a prevalente carattere artigianale, sulla quale insistono alcuni manufatti realizzati parte in calcestruzzo e laterizio ed in massima parte in lamiera; è dotata di una viabilità realizzata con materiale arido di cava, senza nessun tipo di finitura, la quale coincide in massima parte con la viabilità di progetto e serve anche altre proprietà poste al di fuori del Piano Attuativo N.8; è quasi del tutto priva di ogni tipo di vegetazione rilevante, il tutto come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi tavola allegata).

Essa è confinante: a Nord con la Strada Regionale 436 o via Ponte di Monsummano; ad Est con le proprietà Fabiani Group S.r.l., Agricola Letizia di Fabiani Franco e C. e Strocchi-Venturini; a Sud con proprietà Barni Morena e strada vicinale del Terzo; a ovest dal torrente Nievole.

Il terreno, è pressoché pianeggiante (vedi profilo altimetrico Tav n. 6) con

seguenti indici edificatori:

superficie coperta di progetto	MQ. 378;
superficie utile lorda amm.	MQ.551,56;
altezza massima	ML. 8,00;

Il piano di imposta dei fabbricati sarà posizionato a + 18.600 ML.(quota assoluta).

Lotto "4"

Accessibile dalla Strada Regionale 436 o via Ponte di Monsummano attraverso la nuova strada di previsione, ha una superficie fondiaria di MQ. 2.756,00, ed i seguenti indici edificatori:

superficie coperta di progetto	MQ. 790;
superficie utile lorda amm.	MQ. 814.03;
altezza massima	ML. 8,00;

Il piano di imposta dei fabbricati sarà posizionato a + 18.450 ML.(quota assoluta).

Lotto "5"

Accessibile dalla Strada Regionale 436 o via Ponte di Monsummano attraverso la nuova strada di previsione, ha una superficie fondiaria di MQ. 3.898,40, ed i seguenti indici edificatori:

superficie coperta	MQ. 1.120;
superficie utile lorda amm.	MQ. 1.153,47;
altezza massima	ML. 8,00;

Il piano di imposta dei fabbricati sarà posizionato a + 18.450 ML.(quota assoluta).

Lotto "6"

Accessibile dalla Strada Regionale 436 o via Ponte di Monsummano attraverso la nuova strada di previsione, ha una superficie fondiaria di MQ. 3.026,20, ed i seguenti indici edificatori:

superficie coperta	MQ. 1.452;
superficie utile lorda amm.(lotti 2+6)	MQ. 6.545.95;
altezza massima	ML. 8,00;

Il piano di imposta dei fabbricati sarà posizionato a + 18.450 ML. (quota

assoluta).

PARCHEGGIO

Il nuovo parcheggio, indicato nel Piano Attuativo n°8, si attesta sulla strada Regionale 436 o via Ponte di Monsummano e da essa sarà direttamente accessibile mediante la realizzazione di una rotonda e della strada di nuova realizzazione. Esso avrà una superficie complessiva di MQ. 4.571,43 e sarà localizzato in tre aree, una a nord del lotto 1, un'altra a est del lotto 1 lungo la via di nuova realizzazione e l'ultima a sud dell'area di intervento a confine con i lotti n° 2 e 3. Nella prima area vi saranno ricavati N. 97 posti auto e sarà composta da:

-una zona occupata dagli spazi di manovra con una superficie di MQ. 1235,96, la quale sarà completamente asfaltata;

-una zona occupata dagli spazi di sosta con una superficie di MQ. 1.227,06, la quale sarà realizzata con pavimentazione in elementi autobloccanti tipo "Palio" finitura quarzo;

-una zona occupata da aiuole con una superficie di MQ. 1.084,85, la quale sarà realizzata con terreno vegetale opportunamente livellato e piantumato con piante di medio e alto fusto;

-una zona occupata dai marciapiedi con una superficie di MQ. 170,81, la quale sarà realizzata con pavimentazione in elementi autobloccanti tipo "Palio" con superficie trattata a vista di colore cotto;

su tutta l'area in oggetto sarà effettuato un preventivo sbancamento superficiale e un riporto di pietrisco di cava debitamente rullato.

Nella seconda area saranno ricavati N. 23 posti auto e sarà ricavata:

-una zona occupata dagli spazi di sosta con una superficie di MQ. 252,99, la quale sarà realizzata con pavimentazione in elementi autobloccanti tipo "Palio" finitura quarzo;

-una zona occupata da aiuole con una superficie di MQ. 149,18, la quale sarà realizzata con terreno vegetale opportunamente livellato e piantumato con piante di medio e alto fusto;

-una zona occupata dai marciapiedi con una superficie di MQ. 210, la quale sarà realizzata con pavimentazione in elementi autobloccanti tipo "Palio" con superficie trattata a vista di colore cotto;

Nella terza area saranno ricavati N° 8 posti auto e sarà ricavata:

-una zona occupata dagli spazi di sosta con una superficie di MQ. 109,85, la quale sarà realizzata con pavimentazione in elementi autobloccanti tipo "Palio" finitura quarzo;

-una zona occupata da aiuole con una superficie di MQ. 53,20, la quale sarà realizzata con terreno vegetale opportunamente livellato e piantumato con piante di medio e alto fusto;

OPERE DI NATURA IDRAULICA

L'attuazione del Piano Attuativo è subordinata alla messa in sicurezza idraulica, ed in particolare alla realizzazione di tutte le opere idrauliche necessarie a far sì che detta attuazione non comporti aggravio delle condizioni di valle e delle zone circostanti.

A tal fine è stato condotto uno STUDIO IDRAULICO A SUPPORTO DEL PIANO ATTUATIVO a firma dell'Ing. Cristiano Cappelli, con il quale sono state determinate tutte le opere di sistemazione idraulica riportate nelle tavola di progetto N.11, e precisamente:

1)-per la messa in sicurezza idraulica di tutte le aree poste all'interno del Piano Attuativo, è stato previsto di rialzare le quote attuali, in particolare: la strada di progetto dovrà avere una quota minima di +18,20; il parcheggio pubblico posto a fronte della via Ponte di Monsummano dovrà avere una quota minima di +18,70; la quota di imposta dei fabbricati dovrà essere maggiore di +18,40;

2)-realizzazione di un canale di guardia necessario per garantire il deflusso delle acque di esondazione in transito; detto canale sarà in parte a cielo aperto con sezione massima di 3 metri, sezione minima di 1,40 m e altezza di 80 cm ed in parte tombato, con una sezione scatolare di CM. 160 (larghezza) e CM.80 (altezza); si svilupperà da sud verso nord, fino a raccordarsi con

l'attuale fosso lungo la via Ponte di Monsummano, il piano di scorrimento avrà una pendenza costante dello 0,3%;

3)-creazione di un' area ribassata a confine con il torrente Nievole per il recupero dei volumi statici soggetti all'erosione; detta area ribassata avrà una superficie complessiva di MQ. 5.420, un'altezza di CM.50 ed un volume complessivo di MC. 2710 .

TUTELA DEL RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE

In relazione a quanto prescritto dal D.P.C.M. 05/11/1999 "Approvazione del Piano stralcio relativo alla riduzione del Rischio Idraulico del bacino Fiume Amo" e in particolare "Salvaguardia dei suoli e del reticolo idraulico minore" , si è previsto un sistema di accumulo della quantità di acqua proveniente da eventi di precipitazione eccezionale e sottratta all'infiltrazione per l'impermeabilizzazione del suolo.

I calcoli eseguiti nell'ambito della Relazione Idraulica indicano la necessità di uno stoccaggio provvisorio pari a:

- volume da invasare (lotti 1,2,3,4,5,6) = 462.70 Mc

- volume da invasare (strada di lott., parcheggi, aree a verde) = 227.60 Mc

Per un totale di 690.3 Mc da invasare.

Questo volume di acqua dovrà essere stoccato provvisoriamente in serbatoi interrati sotto il solaio del piano terra dei fabbricati e in parte in aree a verde ribassato come evidenziato nell'elaborato grafico allegato (tav. n°11)

Le acque stoccate all'interno dei sistemi di accumulo temporaneo, verranno scaricate nella fognatura bianca sotto la strada di lottizzazione attraverso bocche tarate opportunamente dimensionate(vedi STUDIO IDRAULICO)

Si tiene a precisare che tali soluzioni di stoccaggio sopra specificate saranno suscettibili di modifiche in fase di progettazione esecutiva dei fabbricati interni ai singoli lotti e in base alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico competente.

AREA VERDE PAESISTICO

Tale area sarà ricavata sul lato Ovest del Piano Attuativo (come previsto dal R.U.), nello spazio interposto fra il torrente Nievole e le proprietà di Spitaletto Carmine, Gima s.p.a e Iannotta Nicolino , avrà una superficie complessiva di MQ. 9057. La stessa sarà ripulita , sagomata in prossimità dei corsi d'acqua e sistemata così come previsto nella tavola N. 11 allegata.

DOTAZIONI E SERVIZI

Nelle tavole N. 12, 13, allegate, sono riportati gli schemi delle canalizzazioni della FOGNATURA NERA, ACQUEDOTTO, TELECOM e GAS METANO, le quali sono state realizzate su parere dei suddetti Enti.

Per quanto riguarda la dotazione ENEL non è stata riportata, in quanto già esistente.

- Monsummano Terme, lì 08.02.2013

Il Progettista