



Comune di  
**PIEVE A NIEVOLE**  
(Provincia di Pistoia)

**PIANO ATTUATIVO PA/4**  
Area residenziale (PEEP-LC) in via del Melo

**(A) RELAZIONE GENERALE**

Progettista incaricato	Dott. Arch.	MASSIMO PAGANELLI
Collaboratrice	Dott. Arch.	CLAUDIA RAUTY
Studi geologici ed ambientali	Dott. Geol.	RAFFAELE LOMBARDI
Studi idrologici e idraulici	Dott. Ing.	SIMONE GALARDINI
Responsabile del procedimento	Geometra	DANIELE TECI
Garante per la comunicazione	Geometra	PATRIZIO MANCINI

FEBBRAIO 2013

## **1. Il Piano di espansione residenziale PA/4 in via del Melo: obiettivi generali - localizzazione e dimensionamento**

La redazione del Piano Attuativo relativo alla zona di espansione residenziale contrassegnata nel RU (approvato dal Comune di Pieve a Nievole con delibera del C.C. n.13 del 27 Febbraio 2009 e pubblicato sul BURT al n.14 del 8 Aprile 2009) con la sigla PA/4, TAV. 2.2 nel Sistema Insediativo 2 denominato Capoluogo Sud - Il Gallo, é espressamente richiesto dalle NTA del RU e motivato dall'esigenza di dotare il territorio comunale di Piani di Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.(ex Legge 167/62 e successive modifiche e integrazioni).

Come indicato tra gli obiettivi del Piano di localizzazione e dimensionamento delle aree PEEP definito "Piano Casa" approvato dal Comune con delibera del C.C. n. 24 del 28 Maggio 2012, si persegue:

- a) Il reperimento delle aree per edilizia economica e popolare nell'ambito del Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole ai fini della Legge 167/1962, secondo i disposti della Legge 10/1977 (fabbisogno decennale)
- b) L'acquisizione delle aree mediante un processo perequativo nel rapporto pubblico/privato ai fini del reperimento delle aree pubbliche ad un prezzo equo ed un giusto ristoro delle proprietà private.
- c) La realizzazione diretta delle infrastrutture pubbliche territoriali da parte dei soggetti attuatori ivi comprese quelle necessarie alla messa in sicurezza del territorio, alla tutela delle risorse ambientali ed all'uso di fonti alternative di energia.
- d) La strutturazione organica degli interventi come strategia sociale non solo di risposta ad una domanda di alloggi "prima casa" a prezzo equo, ma anche strategia urbanistica di riqualificazione urbana degli interventi con il riassetto e la riconfigurazione morfologica dei tessuti insediativi.

Per il raggiungimento di tali obiettivi, il "Piano Casa" stabilisce la localizzazione degli interventi ed il loro dimensionamento mediante:

- a) l'individuazione del fabbisogno edilizio decennale in raccordo con le previsioni del PS e del RU

- b) la localizzazione delle aree PEEP nelle zone C di espansione previste dal RU
- c) il dimensionamento degli interventi in funzione del fabbisogno stimato.

Le NTA del RU specificatamente nell'Allegato 1.1 (Normativa urbanistica specifica) riportano le schede normative che indicano la presenza delle aree PEEP ed i parametri urbanistici relativi, il Comune come soggetto titolare della redazione di un Piano Attuativo con la indicazione delle esatte quantità edificabili per gli interventi di edilizia economica e popolare e quelli riferiti all'edilizia privata.

Tali aree risultano rispondenti ai requisiti ed ai principi espressi nella Legge 167/1962, quali:

- razionalità e coerenza con lo sviluppo del tessuto urbano
- presenza e contiguità ai servizi del sistema edificato
- economicità delle opere di urbanizzazione
- corretto inserimento tipologico ed ambientale
- salubrità dei luoghi
- idoneità geologica
- piacevolezza dei luoghi

Il PA/4 stabilisce i seguenti parametri generali

<b>DATI URBANISTICI GENERALI (TAVOLA 3)</b>				
		<b>RU</b>	<b>PIANO</b>	<b>%</b>
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	17.890	17.395	<u>100,0</u>
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	4.350	4.713	27,1
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	2.340	2.355	13,5
VIABILITA $\varnothing$	MQ	--	580	3,3
AREE FONDIARIE	MQ	11.000	9.747	56,1
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	7.660	7.660	

PARAMETRI URBANISTICI (TAVOLA 4)					
COMPARTO	Superficie fondiaria		Superficie Utile Lorda	Rapporto max di copertura	Altezza max
	Schema A	Schema B			
	mq	mq	mq	%	ml
<b>LC</b>					
UE1	1.238	1.863	1.110	40	8,50
UE2	1.949	1.486	1.530	40	8,50
UE3	1.765	1.777	1.190	40	8,50
	<b>4.952</b>	<b>5.066</b>	<b>3.830</b>		
<b>PEEP</b>					
UE1	1.238	1.656	1.110	40	8,50
UE2	1.949	1.369	1.530	40	8,50
UE3	1.608	1.656	1.190	40	8,50
	<b>4.795</b>	<b>4.681</b>	<b>3.830</b>		
	<b>9.747</b>	<b>9.747</b>	<b>7.660</b>		

TIPOLOGIE EDILIZIE (TAVOLA 5)								
COMPARTO	Schema ãAö				Schema õBö			
	Unità edilizie	Unità abitative			Unità edilizie	Unità abitative		
		AP	AD	totale		AP	AD	totale
<b>LC</b>	3	12	6	18	3	8	8	16
<b>PEEP</b>	3	12	6	18	3	8	8	16
	<b>6</b>	<b>24</b>	<b>12</b>	<b>36</b>	<b>6</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>32</b>

Queste tabelle presuppongono un numero di alloggi inferiore alle potenzialità edificatorie delle aree, ai fini di un minore impatto e di una migliore qualità di vita; tuttavia, poiché il numero degli alloggi è solo indicativo, le NTA stabiliscono i criteri di dimensionamento minimo e massimo degli alloggi nel rispetto delle intere potenzialità edificatorie dell'area.

## **2. Il Piano Attuativo come strumento di gestione degli interventi sul territorio**

La necessità di utilizzare il Piano attuativo come strumento di gestione delle previsioni contenute nel RU nasce, oltre che da una necessità di legge, anche da una strategia per un corretto rapporto fra l'ente pubblico e gli operatori privati.

In modo particolare il Piano Attuativo "misto" pubblico/privato, in un momento di completa assenza di politiche certe sul governo del territorio, si configura come uno strumento operativo essenziale per mezzo del quale il Comune può individuare obiettivi e modalità operative nell'interesse della collettività ma rispettose delle esigenze dei soggetti privati proprietari delle aree interessate dagli interventi.

## **3. Criteri di progettazione**

La progettazione urbanistica-edilizia degli interventi tiene conto di un'esperienza consolidata nel territorio di Pieve a Nievole in merito alle caratteristiche della domanda di tipologie edilizie e di "taglio di alloggi", rinunciando a soluzioni riferibili ad assetti territoriali di tipo "cittadino" o meglio da "grande città" che non sono in sintonia con le esigenze della popolazione locale.

Il Piano individua per ciascuna area tipologie abitative tra loro correlate progettualmente per la realizzazione di insediamenti abitativi a dimensione "umana", che privilegino rapporti di socializzazione e di "qualità della vita".

Per questo motivo ogni insediamento viene organizzato attorno a spazi di verde attrezzato che si propongono come importanti luoghi di "relazione sociale".

La modesta dimensione degli interventi garantisce inoltre una operatività controllabile nello spazio e nel tempo e si pone come reale elemento di riqualificazione del territorio costruito, con specifici attributi di qualità urbana.

La progettazione urbanistica degli insediamenti non si basa su una

"meccanica" applicazione delle "norme" e dei "parametri" urbanistici (che nella maggior parte dei casi porta ad una banale quantificazione delle aree pubbliche per la verifica degli standard di legge e ad una suddivisione in "lotti" delle aree edificabili) ma si basa sulla organizzazione delle aree destinate a Spazi Pubblici intesi come il "tessuto connettivo" dell'insediamento che consente un corretto inserimento delle volumetrie edificabili nel contesto ambientale con un alternarsi di "vuoti" (aree pubbliche inedificabili) e di "pieni" (comparti edificabili).

Il "disegno" e la "forma" degli spazi pubblici diviene quindi il "tema" centrale per la definizione degli spazi urbani che si intende realizzare.

Il controllo degli interventi si esplica:

a livello urbanistico-ambientale attraverso la definizione degli spazi pubblici (viabilità, verde attrezzato, parcheggi) che oltre ad assolvere alle funzioni di accessibilità ed urbanizzazione delle zone, costituiscono gli elementi "invarianti", la "struttura" dell'insediamento;

a livello edilizio per mezzo delle "unità edilizie" intese come l'organismo architettonico elementare che dovrà essere oggetto di una progettazione edilizia unitaria.

La progettazione "urbanistica-attuativa" per "comparti" ed "unità edilizie" permette un attento controllo degli interventi anche attraverso differenti "ipotesi" di utilizzazione edilizie del comparto con "aggregazioni" di alloggi e "tipologie edilizie" differenziate.

I criteri progettuali precedentemente accennati sono riscontrabili nelle soluzioni progettuali che qui di seguito vengono sinteticamente illustrate.

#### **4. Modalità di attuazione**

Le norme tecniche di attuazione (NTA), costituenti elaborato essenziale del P.A., contengono disposizioni puntuali relative alle modalità di attuazione delle previsioni progettuali.

Il P.A. assegna ai comparti edificabili riservati all'edilizia economica e popolare o all'edilizia privata una percentuale della volumetria massima edificabile consentita dal RU (di norma il 50% per le aree PEEP ed il 50% per l'edilizia privata).

La superficie territoriale é classificata in funzione della destinazione

d'uso e distinta in:

- aree a destinazione pubblica per le opere di urbanizzazione a servizio dell'insediamento (strade, parcheggi, verde pubblico attrezzato)
- aree edificabili suddivise in:
  - A) comparti PEEP riservati ad edilizia economica e popolare
  - B) comparti riservati ad edilizia privata LC

Indipendentemente dalla destinazione d'uso assegnata ai terreni inclusi nell'ambito territoriale soggetto al P.A., ogni proprietario parteciperà alla attuazione delle previsioni di Piano in funzione della percentuale di superficie di sua proprietà rispetto alla superficie territoriale della zona.

Stabilita la percentuale di volumetria assegnata ai privati (nel nostro caso il 50% della volumetria totale/superficie lorda SUL), i privati proprietari delle aree incluse nel P.A. dovranno:

- cedere gratuitamente al Comune il 50% delle aree a destinazione pubblica
- contribuire al costo necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per una quota non inferiore al 50% (o pari alla percentuale delle volumetrie realizzabili nei comparti privati).

Il tutto dovrà essere formalizzato in specifiche convenzioni che potranno e dovranno ovviamente stabilire altri obblighi e garanzie reciproche fra il Comune e gli operatori privati.

Il Comune acquisirà con le procedure di legge riferite all'attuazione dei PEEP (Legge 167/62 e successive modifiche) la percentuale delle aree a destinazione pubblica non cedute dai proprietari (esempio il 50%) e le aree incluse nei comparti edificabili destinati ad edilizia economica e popolare.

Nel rispetto delle previsioni del P.A., degli obblighi assunti con la stipula delle convenzioni, delle leggi e dei regolamenti in materia di edilizia e urbanistica, i privati attueranno gli interventi edilizi previsti nei comparti ad essi destinati; le previsioni relative alla edificazione nei comparti PEEP saranno attuate con le modalità di legge dagli assegnatari e aventi diritto ai sensi della Legge 167/62 e successive modifiche.

I Piani Attuativi ed i PEEP dovranno essere approvati con atti separati

con la procedura prevista dalle leggi nazionali e regionali in materia.

Qualora i proprietari delle aree incluse negli ambiti territoriali soggetti al P.A. e/o PEEP, dopo l'approvazione dei Piani stessi, non intendessero attuare le previsioni di loro competenza e non ottemperassero agli impegni assunti nelle convenzioni legalmente stipulate, il Comune potrà, con le procedure di legge, operare per l'attuazione delle previsioni contenute nel P.A. approvato.

Le NTA contengono anche disposizioni relative alle caratteristiche tipologiche degli interventi edilizi e indirizzi e prescrizioni in merito alle progettazioni edilizie, il tutto per un "coordinamento" degli interventi stessi e per ottenere una "qualità" soddisfacente dei singoli interventi edilizi dell'intero insediamento abitativo.

### **5 ó Caratteristiche dell'insediamento**

Il piano prevede l'insediamento di futuri alloggi, il 50% per l'edilizia economica e popolare e l'altro 50% di edilizia privata, in un contesto territoriale di oltre 17.000 mq suddiviso in aree pubbliche per parcheggi e verde attrezzato oltre ad una superficie fondiaria di 9.747 mq. La struttura progettuale recepisce direttamente le indicazioni strutturali del RU e localizza tutti gli spazi pubblici nella parte sud dell'area di piano da via del Melo all'area verde Rianiö consentendo così la saldatura di tutto il verde attrezzato esistente e di progetto del sistema insediativo tra via Marconi e via del Melo, fino alla zona scolastica di via L. da Vinci per poi proseguire attorno all'ampianto sportivo della Palagina.

L'ampio parcheggio accessibile da via del Melo potrà in seguito accogliere le auto di chi, provenendo da est, vorrà inserirsi in una vasta area di parco pubblico per corsa all'aperto, per jogging, percorsi naturalistici che in seguito potrebbero ricollegarsi attraverso il Parco della Nievole all'alveo del torrente e quindi verso il Padule di Fucecchio.

In mezzo al verde pubblico e ad una serie di percorsi pedonali che



attraversano e collegano la zona residenziale, le aree edificabili sono organizzate attorno a due principali schemi direttori: il primo con asse est/ovest ed il secondo con asse nord/sud; entrambe le soluzioni sono organizzate in modo da indirizzare il traffico veicolare sul perimetro esterno dei fabbricati e consentire spazi di verde e di percorsi condominiali all'interno dei fabbricati, dove gli abitanti possono liberamente trovare spazi di sosta e di aggregazione senza il disturbo delle auto.

Qui gli edifici sono organizzati con due diverse tipologie edilizie a loro volta diversificate in varie offerte; edifici terratetto con ampi spazi privati a verde ed edifici in linea che offrono migliori offerte economiche per il mercato e che possono soddisfare diversi tagli di alloggi (dai 45 ai 95 mq di Sun).

I fabbricati condominiali sono stati progettati con altezze inferiori rispetto alle previsioni massime di piano (ml 8,50 per edifici a 2+1 piani) al fine di mantenere le altezze principali esistenti sul luogo e diminuire l'impatto visivo e paesaggistico.

L'intervento, oltre a destinazioni di tipo residenziale, consente la realizzazione di volumi destinati ad uffici e attività commerciali di vicinato in misura stabilita dalle NTA.

Altro aspetto fondamentale del piano è il rispetto di quelle attenzioni di carattere ambientale suggerite da valutazioni sulle risorse naturali e sul rischio idraulico presente.

Si tratta per esempio dell'obbligatorietà, peraltro sancite da norme di legge, dell'uso di fonti energetiche rinnovabili secondo i disposti dell'art. 11 del D. Lgs. 28 del 3 Marzo 2011 per quanto attiene ai consumi di calore, di elettricità e di raffrescamento; tutto questo individuato attraverso forme di cogestione degli impianti come indicato nelle NTA

Oppure specifiche forme di risparmio idrico attraverso il recupero dell'acqua piovana in cisterne di raccolta.

Il piano prevede altresì opere di mitigazione del rischio idraulico proveniente da torrente Nievole attraverso una serie di previsioni tese a

contenere l'eventuali battenti di esondazione o di impermeabilizzazione dei terreni (tavola 9.1).

Sotto il profilo ambientale il progetto è verificato con le Agenzie rispettive per quanto riguarda la fornitura di acqua potabile, dei servizi ENEL, TELECOM, Gas metano, degli allacci alle fognature nere e bianche, degli impianti pubblici di illuminazione, di parcheggio e di verde attrezzato (vedi relazione d'inquadramento ambientale e criteri di valutazione ai sensi della LR 10/2010 e delle NTA del RU comunale).

Infine il piano, poiché al momento non sono conosciuti i soggetti attuatori dell'area, pone come elemento progettuale invariante il sistema degli spazi pubblici al quale sottende l'edificio residenziale; tali spazi non potranno essere trasformati, pena la nullità del piano, mentre sono consentite diverse variazioni alle aggregazioni tipologiche degli alloggi.

Il PA/4 è costituito dai seguenti elaborati:

- A) Relazione generale
- B) Elenco catastale delle proprietà
- C) Norme tecniche di attuazione
- D) Previsione di spesa
- E) Relazione d'inquadramento ambientale e criteri di valutazione ai sensi della LR 10/2010 e delle NTA del Regolamento Urbanistico
- F) Schema di convenzione
- G) Tavole di progetto:
  - Tavola 1 ó Estratti Catasto Terreni e Regolamento Urbanistico ó 1/2000
  - Tavola 2 ó Rilievo plano-altimetrico e documentazione fotografica ó 1/500
  - Tavola 3 ó Uso del suolo e dati urbanistici ó 1/1000
  - Tavola 4 ó Individuazione delle aree pubbliche e dei comparti edificabili ó aree edificabili e schemi direttori ó 1/500
  - Tavola 5 ó Ipotesi schemi di aggregazione degli alloggi ó 1/500
  - Tavola 6 ó Profili regolatori ó 1/500
  - Tavola 7 ó Tipologie edilizie ó 1/200

Tavola 8 ó Elementi di coordinamento della progettazione ó 1/100

Tavola 9.1 ó Schema delle OO.UU.

fognature bianche e mitigazione del rischio idraulico ó  
1/500

Tavola 9.2 ó Schema delle OO.UU.

strade e parcheggi, verde attrezzato, illuminazione  
pubblica ó 1/500

Tavola 9.3 ó Schema delle OO.UU.

acquedotto e fognature nere ó 1/500

Tavola 9.4 ó Schema delle OO.UU.

ENEL, Gas metano, Telecom ó 1/500

Tavola 10 ó Assonometria esemplificativa

(H) Relazione geologica di fattibilitaø

(I) Relazione idraulica e relativi elaborati grafici

Pistoia, 11 Febbraio 2013

IL PROGETTISTA