



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

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

**(C) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

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

## SOMMARIO

### TITOLO I 6 DISPOSIZIONI GENERALI

- Art.1 - Ambito territoriale del Piano Attuativo
- Art.2 - Elaborati del Piano Attuativo
- Art.3 - Attuazione delle previsioni contenute nel P.A.

### TITOLO II 6 DISPOSIZIONI TECNICHE PARTICOLARI

- Art.4 - Classificazione delle aree
- Art.5 - Comparti edificabili: normativa comune
- Art.6 - Comparto destinato all'Edilizia Pubblica (PEEP)
- Art.7 - Comparto destinato all'Edilizia Privata (LC)
- Art.8 - Aree pubbliche destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione
- Art.9 - Elementi di coordinamento della progettazione

### TITOLO III 6 DISPOSIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

- Art.10 - Elaborati a corredo dei progetti definitivi e/o esecutivi
- Art.11 - Approfondimento delle indagini a supporto dei progetti
- Art.12 - Ulteriori aspetti geologici ed idraulici
- Art.13 - Risorse energetiche
- Art.14 - Risorse idriche
- Art.15 - Depurazione e smaltimento dei reflui
- Art.16 - Limitazione delle emissioni in atmosfera
- Art.17 - Limitazione dell'inquinamento acustico

### TITOLO IV 6 DISPOSIZIONI FINALI

- Art.18 - Aree pubbliche come invariante di progetto
- Art.19 - Modifiche non costituenti Variante al P.A.
- Art.20 - Modifiche costituenti Variante al P.A.
- Art.21 - Regolamento d'assegnazione delle aree P.E.E.P.

## TITOLO I ó DISPOSIZIONI GENERALI

### Art.1 ó Ambito territoriale del Piano Attuativo

1. Il Piano dell'area residenziale distinto con la sigla **PA/4** è ubicato nel Comune di Pieve a Nievole in via del Melo, a conclusione del tessuto edilizio tra via Marconi e via Gramsci.
2. Negli elaborati grafici di Piano l'ambito territoriale incluso nel P.A. é perimetrato con apposita simbologia. In sede di frazionamento catastale saranno quantificate le superfici delle singole particelle catastali incluse nel P.A., le differenze in più o in meno rispetto ai valori indicati nel P.A. non comporteranno alcuna modifica alla capacità edificatoria fissata dal R.U. e dal P.A. medesimo.

### Art.2 ó Elaborati del Piano Attuativo

1. Il Piano 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 1/50
    - 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, illuminazione pubblica ó 1/500
    - Tavola 10 ó Planivolumetria esemplificativa
  - H) Relazione geologica di fattibilità
  - I) Relazione idraulica

### **Art.3 - Attuazione delle previsioni contenute nel Piano Attuativo**

1. I singoli proprietari delle aree incluse all'interno della superficie territoriale, parteciperanno all'attuazione delle previsioni nel comparto privato contraddistinto con la sigla LC, in proporzione alla superficie di proprietà posseduta complessivamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso attribuita dal Piano medesimo alle singole aree.
2. Nell'ambito dell'area oggetto di Piano, l'A.C. provvederà ad espropriare le aree relative al comparto di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) ai sensi della Legge 167/1962 e s.m.i.
3. L'edificazione potrà avvenire solo dopo il rilascio dei Permessi di Costruire nel rispetto delle caratteristiche planivolumetriche, dei parametri urbanistici fissati negli elaborati grafici del P.A. e dalle presenti N.T.A. e delle specifiche richiamate nello schema di convenzione da sottoscrivere tra Comune e Privati, schema che costituisce parte integrante del Piano Attuativo.
4. Le aree a destinazione pubblica dovranno essere cedute gratuitamente al Comune per la quota parte corrispondente alla percentuale della SUL edificabile all'interno del comparto privato LC; le aree a destinazione pubblica, per la quota parte eccedente la percentuale ceduta gratuitamente dai privati al Comune, saranno acquisite dal Comune medesimo, assieme alle aree edificabili incluse nel comparto destinato al PEEP.  
Tali cessioni avverranno secondo le modalità previste nello schema di convenzione allegato al Piano.

## **TITOLO II 6 DISPOSIZIONI TECNICHE PARTICOLARI**

### **Art.4 - Classificazione delle aree**

1. Le aree incluse nei P.A. sono classificate in:

A) Aree edificabili suddivise in due comparti: PEEP ed LC.

B) Aree pubbliche distinte in:

- aree destinate alla viabilità meccanizzata e pedonale
- aree destinate a parcheggio
- aree destinate a verdi pubblici attrezzati

### **Art.5 - Comparti edificabili: normativa comune**

1. I comparti edificabili sono individuati negli elaborati grafici di piano con la sigla PEEP ed LC. I comparti comprendono le aree destinate alla edificazione e quelle di pertinenza agli edifici necessarie per la realizzazione della viabilità e della sosta privata e degli spazi a verde d'uso privato.

2. Per ogni comparto il Piano fissa i parametri urbanistici massimi (Superficie Utile Lorda massima edificabile, Superficie Coperta massima, ecc.); ogni comparto è suddiviso in unità edilizie (UE) le quali costituiscono il limite minimo di realizzazione dell'intervento nel caso si realizzino le opere per stralci funzionali.  
Le volumetrie dovranno essere realizzate all'interno degli "ambiti edificabili" individuati negli elaborati grafici di Piano della tavola di progetto 4.  
La progettazione degli interventi edilizi dovrà essere estesa ad un intero comparto secondo le indicazioni di cui alla lettera a) dell'art.9, anche se i Permessi di Costruire potranno essere rilasciati per singole unità edilizie (UE).
3. La SUL massima edificabile rientra nella SUL massima consentita dalle tabelle allegate alle NTA del RU vigente. Le SUL degli edifici, in sede di progettazione definitiva degli interventi, saranno calcolate secondo le norme contenute nel Regolamento Urbanistico (Allegato 2) e nel Regolamento Edilizio comunale; tra i due prevale il RU.  
Il numero degli alloggi (unità abitative) indicato nelle tabelle allegate agli elaborati grafici non è vincolante.

#### **Art.6 - Comparto destinato all'edilizia pubblica (PEEP)**

1. Il Piano individua il comparto edificabile destinato all'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 167/1962 e s.m.i.; le rispettive previsioni si attueranno con le modalità contenute nella Legge medesima.
2. Le aree edificabili incluse nell'ambito dei comparti destinati all'edilizia economica e popolare saranno acquisite dal Comune con le modalità previste dalla vigente legislazione relativa all'attuazione dei P.E.E.P. (Legge 167/62).
3. La progettazione planivolumetrica, le tipologie edilizie, e le presenti prescrizioni normative e grafiche relative ai comparti PEEP sono da considerarsi a tutti gli effetti elaborati costituenti il Piano per l'edilizia economica e popolare ai fini della Legge 167/62.
4. Per quanto riguarda il comparto P.E.E.P. dovranno essere tenute in considerazione le direttive progettuali della LR 28/1991 e s.m.i.; la superficie utile residenziale non dovrà essere inferiore a mq 45 e non potrà superare i mq 110, salvo specifici casi stabiliti di comune accordo con l'Amministrazione Comunale o determinati da contribuzione pubblica per la realizzazione degli alloggi.

#### **Art.7 - Comparto destinato all'edilizia privata (LC)**

1. Detto comparto potrà essere oggetto di progettazioni edilizie da parte dei proprietari delle aree o degli aventi diritto; i progetti dovranno rispettare le prescrizioni contenute nella presente normativa oltre a quelle del Regolamento Edilizio comunale.
2. Ai fini di regolamentare i rapporti fra i privati operatori e l'Amministrazione Comunale, dovrà essere stipulata nei termini di legge un'apposita convenzione.  
In particolare la convenzione dovrà prevedere:
  - a) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura dei proprietari delle aree, le relative garanzie finanziarie, le modalità del controllo della loro esecuzione, i

- criteri e le modalità del loro trasferimento al Comune, i termini di inizio ed ultimazione dei lavori;
- b) la cessione gratuita delle aree su cui tali opere insistono per la quota parte rispetto alla potenzialità edificatoria ammessa;
  - c) il corrispettivo, in quota parte, delle spese tecniche della progettazione urbanistica e progettazione e direzione dei lavori per l'urbanizzazione dell'area;
  - d) le sanzioni a carico dell'operatore privato in caso d'nonosservanza degli obblighi stabiliti in convenzione.
3. Nei comparti LC gli alloggi non potranno avere una superficie inferiore ai 45 mq di superficie utile residenziale.
4. Per gli edifici in linea esposti ad est (lato ingresso da via del Melo) è prevista una quota di superfici destinate a negozi di vicinato (piano terra) o uffici (piano terra o piano primo) in una percentuale non superiore al 20% della SUL prevista per tutti gli alloggi in linea.

#### **Art.8 - Aree pubbliche destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione, secondo le indicazioni di cui alle tavole 9.1, 9.2, 9.3, 9.4 del Piano, comprendono:
- le fognature bianche e le opere di mitigazione del rischio idraulico
  - la viabilità pubblica
  - i parcheggi
  - i percorsi pedonali
  - il verde pubblico attrezzato
  - l'illuminazione pubblica
  - la rete idrica e fognaria nera
  - gli impianti tecnologici (rete di distribuzione dell'energia elettrica, metano, rete telefonica).
2. Prima del rilascio dei Permessi di Costruire relativi alle singole progettazioni dovrà essere approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Tale progetto dovrà essere esteso a tutte le aree pubbliche, anche se potrà essere realizzato per stralci funzionali.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà essere redatto, a giudizio insindacabile della A.C., dal Comune o dai proprietari e/o assegnatari dei comparti edificabili secondo quanto stabilito dal Piano, salvo più precise e diverse disposizioni impartite dall'UTC e dalle Agenzie (Toscanaenergia, Telecom, Acque S.p.A., Enel, ecc.).
4. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione fisserà le quote fondamentali di riferimento per la progettazione architettonica degli edifici nei diversi lotti, tenendo conto delle caratteristiche del progetto di massima allegato al Piano.
5. Il progetto esecutivo dovrà prevedere anche la sistemazione delle aree a verde a corredo della viabilità secondo le indicazioni contenute nei grafici del Piano, gli elementi di arredo necessari alla utilizzazione degli spazi a verde pubblico (panchine, raccoglitori di rifiuti urbani, attrezzature per la sosta ed il gioco nel verde).

### **Art. 9 - Elementi di coordinamento della progettazione**

1. La tavola 5 individua le ipotesi di aggregazione previste dal piano in funzione di due classi direttorie alternative con l'uso delle aree private e condominiali: sono vincolanti le tipologie caratterizzanti le singole "unità edilizie". Perciò il piano individua alcune tipologie esemplificative (tavola 7) sia per gli edifici in linea (AP) che per i duplex (AD).

Ai fini di un controllo di qualità sugli interventi edilizi e sulle pertinenze, si definiscono i seguenti criteri di progettazione architettonica:

- a) Elaborato Planivolumetrico esteso all'intero comparto in scala 1/200 anche con progettazione definitiva di una sola UE; in tal caso l'elaborato sarà vincolante per gli interventi successivi
- b) Gli elementi costruttivi architettonici e le finiture dovranno essere simili per ogni tipologia edilizia ed in entrambi i comparti.
- c) Gli edifici a schiera potranno avere una tipologia a due piani (2p) oppure a due piani abitativi oltre ad un piano terra con garage e cantinola (2p+1): è obbligatoria la omogeneità tipologica per ciascun comparto.
- d) la distribuzione interna degli alloggi è puramente indicativa.
- e) Le superfici scoperte dovranno essere convenientemente bitumate per le parti carrabili, pavimentate con pietrini autobloccanti appoggiati su sabbia per i percorsi pedonali, in erba ed essenze arboree autoctone per le parti a verde elementare (tav. 8).
- f) I parcheggi privati condominiali dovranno essere messi in opera con autobloccanti o grigliati con erba che lasciano filtrare l'acqua meteorica (tav. 8).
- g) Le recinzioni dovranno essere simili per ogni UE; sono preferibili muretti bassi con recinzione metallica e siepe di essenze autoctone (alloro, agrifoglio, ecc.) per altezze non superiori a ml 1,80 (tav. 8).
- h) Le piantumazioni previste nei comparti privati dovranno essere di alberature ad alto fusto per le zone condominiali esterne, e non a medio fusto per quelle interne e per le pertinenze private; anche in questo caso dovranno essere usate essenze autoctone.

## **TITOLO III ó DISPOSIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE**

### **Art. 10 - Elaborati a corredo dei progetti definitivi e/o esecutivi**

1. Il progetto delle Opere di Urbanizzazione ed i progetti di ogni comparto saranno corredati dei seguenti elaborati a integrazione di quanto già predisposto in sede di studi e delle indagini a supporto del Regolamento Urbanistico e del Piano Attuativo

- La Relazione Geologica e Geotecnica
- La Relazione di Inquadramento Ambientale con eventuali elaborati grafici
- Il Disciplinare degli impegni a tutela dell'ambiente, redatto e stabilito di concerto con l'Amministrazione Comunale (A.C.) che regola gli impegni in termini di monitoraggio degli effetti indotti dall'attuazione del progetto.

### **Art. 11 - Approfondimento delle indagini a supporto dei progetti**

1. In sede di Progetto delle Opere di Urbanizzazione si dovrà provvedere alla:
  - verifica dell'adeguatezza della rete fognaria nera separata posta lungo Via del Melo
  - definizione di un Accordo con l'Ente Gestore Servizi Idrici Integrati per la realizzazione di eventuali opere di adeguamento ai nuovi carichi previsti
  - definizione delle risorse idriche disponibili, anche in funzione della potenzialità degli acquiferi sfruttabili
  - realizzazione delle fognature meteoriche dimensionate anche ai fini del deflusso sul reticolo superficiale, rimodulazione del fosso ad ovest dell'area e predisposizione del verde pubblico quale eventuale area di contenimento per l'erosione del Torrente Nievole.
2. Le modalità di attuazione e le quantità delle opere suddette sono indicate nell'elaborato E, paragrafo 5.5 (Relazione di inquadramento ambientale e criteri di valutazione ai sensi della LR 10/2010 e delle NTA del RU), nella relazione idraulica a firma dell'ing. Simone Galardini di Pistoia (elaborato I) e nelle tavole di progetto 9.1, 9.2, 9.3, 9.4.
3. Predisposizione di un Piano di monitoraggio delle condizioni ambientali a seguito delle trasformazioni per quanto riguarda le maggiori criticità individuate.

### **Art.12 ó Ulteriori aspetti geologici e idraulici**

1. Le caratteristiche stratigrafiche, idrologiche e geotecniche dei terreni dovranno essere accertate mediante l'esecuzione in sito di indagini geognostiche programmate ed eseguite in applicazione dell'art. 7 del DPGR 36 del 9/07/2009.
2. Le nuove costruzioni dovranno essere poste in sicurezza da possibili allagamenti del terreno per un'altezza uguale o superiore di quella corrispondente al massimo battente atteso per l'area (30 cm) evitando che i volumi d'acqua sottratti dal terrapieno aggravino il rischio per le aree o i lotti adiacenti (Relazione geologica di fattibilità).

### **Art.13 ó Risorse energetiche**

1. Fermo restando quanto previsto ai commi successivi, in materia di efficienza energetica si applicano le disposizioni nazionali così come definite dal D. Lgs. n.28/2011 e s.m.i, comprese le leggi regionali di attuazione; s'intendono immediatamente recepite le modifiche ed integrazioni alle suddette disposizioni normative.
2. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e per la produzione di acqua calda sanitaria in modo da garantire il soddisfacimento energetico indicato nel suddetto Decreto Legislativo (art.11, comma 1, Allegato 3).
3. Sono auspicabili nel piano forme di cogestione per l'utilizzo di energia rinnovabile; per tali obiettivi il P.A. (tavole 4-5) individua specifiche localizzazioni di ambienti tecnologici atti a contenere impianti di cogestione.

### **Art.14 ó Risorse idriche**

1. Le condizioni alla trasformazione e quindi alla disponibilità acquedottistica sono stabilite dalla soluzione di problematiche legate a due fattori:



- La insufficienza della risorsa (da notare un calo degli abitanti di Pieve a Nievole di circa 500 unità)
- la rete pubblica obsoleta

Dovranno pertanto essere eseguiti quei lavori alla rete principale così come indicato da Acque spa (vedi elaborato E - allegato 1).

2. Le acque meteoriche dovranno essere raccolte in appositi serbatoi per il soddisfacimento dei bisogni primari (acqua ad uso sanitario) e/o irrigui di ciascuna unità immobiliare o unità edilizia UE.

#### **Art.15 - Depurazione e smaltimento dei reflui**

1. In sede di Progetto delle Opere di Urbanizzazione si dovrà provvedere alla predisposizione di quelle opere indicate nell'impegno concordato tra Acque spa e l'Amministrazione Comunale per l'allacciamento di ulteriori 1050 AE.

#### **Art.16 ó Limitazione delle emissioni in atmosfera**

1. La qualità dell'aria dipende essenzialmente dalle emissioni derivanti dal riscaldamento degli edifici e dal traffico veicolare; l'osservanza delle legislazioni e delle regolamentazioni nazionali e regionali è obbligatoria anche per quanto riguarda le emissioni atmosferiche, e nello specifico quanto indicato nel D.Lgs. n.152 del 3 Aprile 2006 e s.m.i.
2. L'A.C. provvederà a verificare periodicamente, in accordo con l'ARPAT, i livelli di qualità dell'aria attivando un piano di monitoraggio; qualora vengano superati i livelli di attenzione e di allarme saranno attuati i provvedimenti previsti dalla legislazione vigente.
3. 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 delle emissioni in atmosfera.

#### **Art.17 ó Limitazione dell'inquinamento acustico**

1. In base alle attività insediate, l'A.C. provvederà a verificare periodicamente, in accordo con l'ARPAT, i livelli di emissione acustica in atmosfera con particolare riferimento a quelle derivanti dal traffico veicolare; qualora vengano superati i livelli di attenzione e di allarme (valori di emissione delle attività e valori di ammissione delle aree limitrofe) saranno attuati i provvedimenti previsti dalla legislazione vigente DPCM 14/11/1997 e LR n.89/1998 e s.m.i.
2. Le soluzioni progettuali dovranno rispettare i parametri relativi al Piano di classificazione acustica comunale approvato con delibera del CC n.18/2005.

## TITOLO IV ó DISPOSIZIONI FINALI

### **Art.18 ó Aree pubbliche quali òinvarianti di progettoö**

1. Il progetto delle aree pubbliche costituisce una òinvarianteö al piano attuativo nel senso che tali superfici dovranno essere realizzate così come definite dagli elaborati di piano senza alcuna variazione di rilievo se non conseguente a piccoli scostamenti dovuti al frazionamento catastale.

### **Art.19 ó Modifiche non costituenti Variante al P.A.**

1. Gli assegnatari delle aree PEEP ed i proprietari privati delle aree LC potranno apportare modifiche non sostanziali (non riconducibili alla fattispecie di cui all'art.21) alla aggregazione degli alloggi, sempre all'interno degli ambiti edificabili.
2. Le modifiche potranno essere approvate purché il "progetto architettonico" venga esteso all'intera unità edilizia UE e verificato in tutto il comparto con l'elaborato planivolumetrico di cui alla lettera a) dell'art.9 di queste NTA.

### **Art.20 ó Modifiche costituenti Variante al P.A.**

Sostanziali modifiche alle previsioni contenute nei P.A. costituiranno "variante" ai Piani stessi e dovranno essere approvate dal C.C. con le procedure previste dalla legislazione in materia.

Costituiscono Varianti sostanziali le seguenti modifiche:

- al progetto delle aree pubbliche (invarianti progettuali)
- ai dati quantitativi relativi alla edificabilità nei singoli comparti
- alle caratteristiche planivolumetriche delle previsioni dei P.A.
- agli ambiti edificabili
- allo schema di aggregazione degli alloggi
- agli elementi di coordinamento di cui al precedente articolo 9

La capacità massima edificatoria nelle zone di espansione residenziale fissata dal R.U. vigente e confermata dal presente P.A. potrà essere modificata unicamente con la elaborazione di una Variante allo strumento urbanistico vigente (RU) che dovrà essere adottata ed approvata dagli organi competenti con le procedure previste dalla legislazione vigente al momento della elaborazione della variante stessa.

### **Art.21 ó Regolamento d'assegnazione delle aree PEEP**

1. Con apposito Regolamento di assegnazione, l'A.C. disciplinerà i soggetti destinatari del bando di assegnazione delle aree, la determinazione dei prezzi di cessione, i criteri per la formazione di graduatoria per l'assegnazione, la composizione e le modalità di funzionamento della commissione comunale per l'esame delle domande e la formazione

della graduatoria, i termini per la domanda per il Permesso di Costruire, i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, i termini e le modalità per la eventuale cessione in locazione, per la vendita dei beni immobili, i casi di risoluzione del contratto di cessione.