



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

**PIANO ATTUATIVO N.7**  
Area produttiva su Via Arno

**RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO**

modificato a seguito delle osservazioni accolte

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

Dott. Arch. MASSIMO PAGANELLI

Dott. Geol. LEONARDO MORETTI

Dott.ssa Ing. SILVIA CIPRIANI  
Dott. Ing. SIMONE GALARDINI

Responsabile del procedimento

Geometra

DANIELE TECI

MAGGIO 2009

## SOMMARIO

|  |     |    |
|--|-----|----|
| PREMESSA                                   | pag | 3  |
| 1 - IL PIANO URBANISTICO                   | pag | 4  |
| 2 - I COMPARTI EDIFICABILI                 | pag | 6  |
| 3 - LE OPERE DI URBANIZZAZIONE             | pag | 7  |
| 4 - ELEMENTI DI OTTIMIZZAZIONE AMBIENTALE  | pag | 8  |
| 5 - LO SCHEMA DI CONVENZIONE               | pag | 9  |
| 6 - ELABORATI DI PROGETTO                  | pag | 10 |
| ALLEGATO: INDAGINE CONOSCITIVA DI SVILUPPO |     |    |

## **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.

## 1 - IL PIANO URBANISTICO

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

|                                |    |               |
|--------------------------------|----|---------------|
| Verde pubblico                 | mq | <b>5.543</b>  |
| Parcheggi pubblici             | mq | 4.145         |
| Viabilità carrabile e pedonale | mq | <b>10.243</b> |
| Aree fondiarie                 | mq | 53.676        |

L'articolo 40.2 delle NTA individua i riferimenti normativi a cui il P.A. si uniforma; i parametri urbanistici del P.A. consentono una SUL di mq 25.854 con un Rapporto di Copertura massimo pari a 0,50 mq/mq, ed un'altezza massima di 10,00 ml.

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 carrabile e pedonale
- il sistema del verde pubblico attrezzato

### 1.1 - Le aree fondiarie

Le superfici edificabili sono divise in quattro lotti principali disposti con orientamento est-ovest sulla direttrice viaria di distribuzione interna perpendicolare all'asse di scorrimento nord-sud tra via Calamandrei e via Arno.

|                  |    |                |
|------------------|----|----------------|
| <b>LOTTO N.1</b> | mq | 14.084         |
| <b>LOTTO N.2</b> | mq | <u>13.961</u>  |
|                  | mq | 28.045 (52,2%) |
| <b>LOTTO N.3</b> | mq | 12.886         |
| <b>LOTTO N.4</b> | mq | <u>12.745</u>  |
|                  | mq | 25.631 (47,8%) |

Su tali aree sono edificabili mq 25.854 di SUL così suddivisi:

|                  |    |                |
|------------------|----|----------------|
| <b>LOTTO N.1</b> | mq | 6.760          |
| <b>LOTTO N.2</b> | mq | <u>6.748</u>   |
|                  | mq | 13.508 (52,2%) |
| <b>LOTTO N.3</b> | mq | 6.185          |
| <b>LOTTO N.4</b> | mq | <u>6.161</u>   |
|                  | mq | 12.346 (47,8%) |

## **1.2 - I parcheggi pubblici**

I parcheggi pubblici sono costituiti dalle aree terminali dell'asse est-ovest di distribuzione ai lotti e dai parcheggi laterali su tale asse.

## **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 per la retromanovra dei mezzi.

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 individuata dal piano.

## **2 - I COMPARTI EDIFICABILI**

Il piano prevede la realizzazione dei comparti edificabili mediante la previsione di unità produttive minime (u.p.m.) interne ad un sistema fondiario preordinato; le possibilità edificatorie sono quindi coordinate da un sistema che offre due diverse possibilità di aggregazione per le volumetrie finali le quali contengono a sua volta le u.p.m., così come stabilito nelle Tavole 7.1 e 7.2 (Individuazione ed uso dei lotti).

La predisposizione del "gabarit" di riferimento ha tenuto conto del rapporto di copertura indicato nel RU e quindi nel piano attuativo, ed ha indicato/obbligato la predisposizione delle piantumazioni all'interno dei lotti sulla viabilità principale; la previsione di opportune distanze dei manufatti produttivi e di essenze arboree specifiche tende a tutelare la privacy delle zone residenziali contigue (lotto 1 ml 13,00 dal confine ovest, lotto 2 ml 15,00 dal confine ovest, lotto 3 ml 13,00 dal confine est, lotto 4 ml 13,00 dal confine est).

La predisposizione di griglie diversificate ma coordinate di attuazione degli interventi, consente un controllo da un punto di vista morfologico sul risultato finale ma anche funzionale per quanto concerne, per esempio, l'individuazione degli accessi carrabili e pedonali nei singoli lotti.

Le varie ipotesi aggregative ci offrono i seguenti risultati:

|                | ipotesi "A" | ipotesi "B" |
|----------------|-------------|-------------|
|                | n. max u.p. | n. max u.p. |
| <b>LOTTO 1</b> | 8           | 3+3         |
| <b>LOTTO 2</b> | 5+5         | 3+3+3       |
| <b>LOTTO 3</b> | 7+2         | 3+3+2       |
| <b>LOTTO 4</b> | 4+4         | 3+3+3       |

Ciò consente di edificare fino ad un massimo di n.36 di unità produttive di una superficie utile lorda variabile di circa 600, 700, 800, 900, 1.000, 1.100 mq per ogni u.i.; oppure, secondo gli schemi individuati, superfici superiori multiple delle u.p.m.

L'individuazione di u.p.m. garantisce una flessibilità di risposta rispetto alla domanda più diversificata, anche in funzione dell'indagine conoscitiva effettuata dall'UTC di cui riportiamo in appendice i risultati, ed allo stesso tempo garantisce la qualità d'insieme di un progetto precedentemente studiato e previsto nei suoi dettagli estetici.

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 istallate fino al massimo di una per ogni subplotto, intendendo il subplotto come scomposizione massima delle unità produttive secondo gli schemi di cui alle tavole 7.1 e 7.2 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 una sorta di 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, anche per la limitata altezza dei manufatti previsti (ml. 8,00 rispetto ai ml. 10,00 previsti dal RU e relativi a diverse realtà esistenti). 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 peraltro su quote di riporto non superiori ai 60 cm rispetto ai verdi attrezzati.

## **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 attuare l'intera 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 "politico"+ 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**

- A) RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO
- B) RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA'
- C) STUDIO IDRAULICO
- D) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- E) ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA'
- F) PREVISIONE DI SPESA
- G) SCHEMA DI CONVENZIONE
- H) RELAZIONE DI SINTESI (Valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e della salute umana)
- I) TAVOLE DI PROGETTO:
  - TAVOLA 01 – Estratti del Regolamento Urbanistico ed UTE – 1/2000
  - TAVOLA 02 – Rilievo planoaltimetrico – 1/500
  - TAVOLA 03 – Dati urbanistici – 1/2000



- TAVOLA 04 – Uso del suolo – 1/2000  
 TAVOLA 05 – Planimetria generale delle aree pubbliche e private – 1/500  
 TAVOLA 06 – Profili e sezioni – 1/500  
 TAVOLA 7.1 – Individuazione delle aree private ed uso dei lotti 1/2 – 1/500  
 TAVOLA 7.2 – Individuazione delle aree private ed uso dei lotti 3/4 – 1/500  
 TAVOLA 8.1 – Schema delle OO.UU.: strade e parcheggi – 1/500  
 TAVOLA 8.2 – Schema delle OO.UU.: fognature bianche e nere – 1/500  
 TAVOLA 8.3 – Schema delle OO.UU.: impianti tecnologici – 1/500  
 TAVOLA 8.4 – Schema delle OO.UU.: rete ENEL e illuminazione pubbl. – 1/500  
 TAVOLA 09 – Particolare recinzione – 1/50  
 TAVOLA 10 – Planivolumetria esemplificativa

**(ALLEGATO)**

**INDAGINE CONOSCITIVA relativa allo sviluppo del Settore secondario e/o terziario da insediare nell'area ex P.I.P. individuata dal Comune nella Zona Industriale di Pratovecchio**

**RISULTATI delle n° 58 SCHEDE PERVENUTE**

**Alla domanda 1.**

*L'immobile utilizzato è in: Proprietà, Locazione, Altro; - hanno così risposto:*

|           |       |
|-----------|-------|
| Proprietà | n° 19 |
| Locazione | n° 28 |
| Altro     | n° 03 |

**Alla domanda 2.**

*L'attività che esercita è a caratter : Industriale, Artigianale, Servizi, Pluri-attività; - hanno così risposto:*

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Industriale.....    | n° 10 |
| Artigianale.....    | n° 23 |
| Servizi.....        | n° 08 |
| Pluri-attività..... | n° 03 |

**Alla domanda 3.**

*La superficie utile destinata all'attività, ivi compresi i locali accessori ed uffici dell'azienda è: (conteggiare ogni piano dell'edificio se con più livelli) inferiore a mq.500, fino a mq. 1000, fino a mq. 2000, superiore a mq. 2000; - hanno così risposto:*

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| inferiore a mq. 500.....  | n° 21 |
| fino a mq. 1000.....      | n° 13 |
| fino a mq. 2000.....      | n° 04 |
| superiore a mq. 2000..... | n° 02 |

**Alla domanda 4.**

*Ci indichi il personale utilizzato stabilmente nella produzione: n° \_ lavoratori, e il personale stabilmente impiegato in altri ruoli (amministrativi, contabili, di supporto ecc.): n° \_ impiegati. – hanno così risposto (dati elaborati e raggruppati):*

|  |       |
|--|-------|
| Fino a 10 persone (solo produzione)                          | n° 30 |
| Oltre 10 persone (solo produzione)                           | n° 02 |
| Fino a 02 persone (ruoli amm.vi, contabili, di supporto ecc) | n° 22 |
| Oltre 02 persone (ruoli amm.vi, contabili, di supporto ecc)  | n° 06 |

**Alla domanda 5.**

*Ritiene che l'immobile, nel suo complesso attuale, sia adeguato alle esigenze dell'attività aziendale? – hanno così risposto:*

|    |       |
|----|-------|
| Si | n° 18 |
| No | n° 23 |

**Alla domanda 6.**

*Gli spazi esterni di manovra, movimentazione, stoccaggio merci, parcheggio e quanto altro sono adeguati all'attività dell'azienda? – hanno così risposto:*

|    |       |
|----|-------|
| Si | n° 16 |
| No | n° 24 |

**Alla domanda 7.**

*Nello Sviluppo/Riorganizzazione della sua azienda è prevista la realizzazione di un nuovo edificio produttivo o lo spostamento dell'attività in uno adeguato alle sue esigenze? – hanno così risposto:*

|              |       |
|--------------|-------|
| Entro 1 anno | n° 14 |
| Entro 2 anni | n° 04 |
| Entro 3 anni | n° 03 |
| Oltre 3 anni | n° 05 |
| No.....      | n° 11 |

**Alla domanda 8.**

*Ci indichi in linea di massima le dimensioni di un fabbricato produttivo che ritiene adeguato all'attività della sua azienda per un congruo arco di tempo (per la produzione, per magazzino ed uffici, per spazi esterni) – hanno così risposto:*

- Superficie utile di calpestio per la produzione :

|          |       |
|----------|-------|
| mq. 300  | n° 04 |
| mq. 400  | n° 04 |
| mq. 500  | n° 02 |
| mq. 600  | n° 03 |
| mq. 700  | n° 03 |
| mq. 800  | n° 01 |
| mq. 1000 | n° 02 |
| mq. 2500 | n° 01 |
  
- Superficie utile di calpestio per magazzini, uffici ecc. (dati elaborati e raggruppati):

|                    |       |
|--------------------|-------|
| entro mq. 500      | n° 22 |
| tra 500 e 1000 mq. | n° 04 |
| oltre 1000 mq.     | n° 01 |
  
- Superficie degli spazi esterni (dati elaborati e raggruppati):

|                |       |
|----------------|-------|
| entro 1000 mq. | n° 21 |
| oltre 1000 mq. | n° 03 |

**Alla domanda 9.**

*Condivide l'attuale norma del Piano Regolatore Generale che prevede la facoltà di realizzare un alloggio per il proprietario o per il custode all'interno di un edificio produttivo in zona industriale? – hanno così risposto:*

|    |       |
|----|-------|
| Si | n° 31 |
| No | n° 06 |

**Alla domanda 10.**

*E' interessato al Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) individuato dal Comune nella Zona Industriale Pratovecchio al fine di trasferirvi la sua Azienda? – hanno così risposto:*

|    |       |
|----|-------|
| Si | n° 21 |
| No | n° 16 |