



Comune di Pieve a Nievole  
Provincia di Pistoia

# variante semplificata al regolamento urbanistico relativa all'area produttiva ex Balducci in via del Melo

## modifiche normative

SINDACO  
Gilda Diolaiuti

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO  
Daniele Teci

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E  
DELLA PARTECIPAZIONE  
Marzia Fattori

PROGETTO URBANISTICO  
Riccardo Luca Breschi  
con Luca Agostini

STUDI GEOLOGICI E IDRAULICI  
Simone Galardini  
Gaddo Mannori

# Doc. 3



# Variante semplificata al Regolamento Urbanistico relativa all'area produttiva ex Balducci in via del Melo

## **modifiche normative**

**estratti dell'allegato 1 delle NTA "Normativa specifica"**

*stato vigente*

*stato modificato*

## 1.Estratto dell'Allegato 1 delle NTA "Normativa specifica"

### *stato vigente - scheda della zona D3.1*

<b>D3</b>	<b>1</b>	<b>- Area BALDUCCI in via del Melo</b>	<b>S.I. n°2</b>	<b>Tavola 2.2</b>
		SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	MQ	47.076
		SUPERFICIE FONDIARIA AREA PRODUTTIVA D1	MQ	14.120
		SUPERFICIE FONDIARIA AREA A TERZIARIO D3	MQ	32.956
		ATTUAZIONE AREA PRODUTTIVA D1	art. 22.1 delle NTA	
		ATTUAZIONE AREA A TERZIARIO D3	art.22.3 delle NTA	
		STRUMENTO	Ristrutturazione Urbanistica	
		NORMA	art.22.3 NTA	

**NOTE:**

- 1) Trattasi di un'area di completamento destinata per il 30% ad attività produttive e per il 70% ad attività commerciali e/o direzionali relative alla produzione, alla commercializzazione ed ai servizi di supporto legati all'intero mondo dei bambini.
- 2) L'attuazione delle trasformazioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un progetto unitario esteso all'intera area ai fini di una verifica morfologica degli eventuali ampliamenti nei confronti della struttura edilizia originale realizzata negli anni settanta.
- 3) L'art. 25.5 delle NTA stabilisce le quantità di parcheggio P2 minime per le varie destinazioni d'uso.

D 3.1 – Area BALDUCCI in via del Melo		SI n.2 Tav. 2.2		
Superficie : Sup.Terr. Mq _____ Sup. Fondiaria _47076_				
<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>				
- FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI-				
FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	Pericolosità per fattori geomorfologici	2	Fattibilità per fattori geomorfologici	2
	Pericolosità per fattori sismici	2	Fattibilità per fattori sismici	2
	Pericolosità per fattori idraulici 30<TR<200 anni	3t	Fattibilità per fattori idraulici	3
<b>PRESCRIZIONI GEOLOGICHE</b>				
Condizioni geomorfologiche geotecniche e simiche	In relazione agli aspetti geologici e sismici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche deve essere comunque redatta una relazione geologica di supporto al progetto che oltre a dare indicazioni delle normative sovramunicipali e comunali definisca il modello geologico e geotecnico del sottosuolo			
Tipologia prospezioni geognostiche	Indagini geognostiche ai sensi dell'art. 7 del DPCRT 36/R/2009 Opere di adeguamento e mitigazione:			
Condizioni idrauliche	<p>Per le nuove edificazioni, le nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua gli interventi di messa in sicurezza conformi alle prescrizioni di cui al paragrafo 3.2.2.2 del 53/R anche senza l'attuazione di interventi strutturali, devono prevedere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'autocompensazione dei volumi sottratti alla espansione delle acque, volumi valutati in riferimento al battente atteso per tempi di ritorno Tr=200 anni come ricavabile dalla Carta dei Battenti Tav. I5 dello studio idrologico e idraulico Allegato A del RU1 con un franco di 30 cm raffrontando il battente alla quota effettiva del terreno, come risultante da rilievi topografici di dettaglio;</li> <li>- individuare e progettare idonee aree per l'accumulo e rilascio dei volumi d'acqua sottratti con il rialzamento al naturale deflusso al fine di non mettere a rischio le aree limitrofe non è ammesso lo stoccaggio contemporaneo fra le acque chiare di prima pioggia (impermeabilizzazione) e quelle di esondazione</li> <li>- non è consentita la realizzazione di piani interrati e seminterrati fino alla realizzazione di interventi strutturali e non per la messa in sicurezza per Tr = 200 anni</li> </ul>			
<b>AMBIENTE</b>				
- EFFETTI – IMPATTO -				
Aria	- Effetto potenzialmente negativo ma con incidenza poco significativa sulle risorse	- Impatto basso		
Acqua	- Effetto potenzialmente negativo con incidenza significativa sulle risorse	- Impatto medio		
Suolo	- Effetto potenzialmente negativo ma con incidenza poco significativa sulle risorse	- Impatto basso		
Ecosistemi	- Effetto potenzialmente negativo ma con incidenza poco significativa sulle risorse	- Impatto basso		
Paesaggio e doc. Cultura	- Effetto potenzialmente negativo con incidenza significativa sulle risorse	- Impatto medio		
Città e Sist. Insediamenti	- Effetto potenzialmente negativo ma con incidenza poco significativa sulle risorse	- Impatto basso		
Rifiuti	- Effetto potenzialmente negativo ma con incidenza poco significativa sulle risorse	- Impatto basso		
Energia	- Effetto potenzialmente negativo ma con incidenza poco significativa sulle risorse	- Impatto basso		
Sistemi infrastr.Tecnol.	- Effetto potenzialmente negativo con incidenza significativa sulle risorse	- Impatto medio		
- PRESCRIZIONI -				
Aria	Opere di limitazione inquinamento acustico			
Acqua	Realizzazione serbatoi di compenso e stoccaggio Riordino e Adeguamento della rete di distribuzione e approvvigionamento idrico sistema di depurazione	Adeguamento		
Suolo	--			
Ecosistemi	--			
Paesaggio e doc. Cultura	- Alta resa grafica della progettazione			
Città e Insediamenti	- Opere di mitigazione interne ed esterne			
Rifiuti	--			
Energia	Opere di risparmio energetico			
Sistemi infrastr.Tecnol.	Opere di controllo e limitazione del traffico veicolare			

## 1.Estratto dell'Allegato 1 delle NTA "Normativa specifica"

### *stato modificato: scheda della zona D1.2*

<b>D1</b>	<b>2</b>	<b>- Area ex BALDUCCI in via del Melo</b>	<b>S.I. n°2</b>	<b>Tavola 2.2</b>
		SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	MQ	47.076
		ATTUAZIONE AREA PRODUTTIVA D1	art. 22.1 delle NTA	
		STRUMENTO	Intervento edilizio diretto convenzionato	
		NORMA	art.22.3 NTA	

**NOTE:**

- 1) Trattasi di un'area di completamento edilizio destinata ad attività produttive artigianali e industriali.
- 2) L'attuazione delle trasformazioni dovrà avvenire attraverso intervento diretto convenzionato nel rispetto delle disposizioni dell' art.22.1 delle NTA e delle seguenti ulteriori disposizioni:
  - la effettiva consistenza della superficie fondiaria, stimata in mq 47.076 dovrà essere accertata mediante rilievo strumentale del terreno,
  - dovrà essere acquisito il nullaosta della competente Soprintendenza per gli interventi nelle aree assoggettate a vincolo paesaggistico,
  - dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nella scheda del vincolo paesaggistico dell' Autostrada Firenze – Mare ( DM 26/04/1973 – G.U. 149 del 1973 ) di cui all' Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR,
  - dovranno essere rispettate le disposizioni relative agli aspetti geologici ed all'ambiente riportate nella seconda parte della scheda di cui alla pagina seguente,
- 3) L'art. 23.5 delle NTA stabilisce le quantità di parcheggio P2 minime per le attività artigianali e industriali.

D 1.2 – Area ex BALDUCCI in via del Melo		SI n.2 Tav. 2.2		
Superficie : Sup.Terr. Mq _____ Sup. Fondiaria _47076_				
<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>				
- FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI-				
FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	Pericolosità per fattori geomorfologici	2	Fattibilità per fattori geomorfologici	1, 2*
	Pericolosità per fattori sismici	2	Fattibilità per fattori sismici	1, 2*
	Pericolosità per fattori idraulici	3t	Fattibilità per fattori idraulici	1, 4.1, 4.2*
<i>*definite in base al tipo di intervento. Per i dettagli in merito si rimanda al documento Doc.G – Relazione Geologica di fattibilità allegata alla variante semplificata al RU relativa all'area produttiva ex Balducci n via del Melo</i>				
<b>PRESCRIZIONI GEOLOGICHE</b>				
Condizioni geomorfologiche geotecniche e simiche	In relazione agli aspetti geologici e sismici, nella fase di progetto esecutivo per ogni singolo intervento dovrà essere svolta una campagna di indagini geognostiche con lo scopo di caratterizzare dal punto di vista geologico, geotecnico e sismico il sottosuolo. Nel dimensionamento e nella scelta dei tipi di indagine si dovrà fare riferimento a quanto riportato nel Regolamento regionale 1/R/2022 e nelle Norme Tecniche per le Costruzioni D.M. 17/01/2018.			
Tipologia prospezioni geognostiche	Indagini geognostiche ai sensi del Regolamento regionale 1/R/2022 Opere di adeguamento e mitigazione:			
Condizioni idrauliche	Per gli interventi edilizi relativi ad incrementi volumetrici e per i parcheggi di superficie devono essere rispettate le prescrizioni di cui agli artt. 3, 8, 12 e 13 della L.R. 41/2018. In particolare: - per gli interventi edilizi relativi ad incrementi volumetrici, il piano di calpestio dovrà essere posizionato sopra il battente Tr200, che in media per il lotto risulta sempre inferiore a 30 cm (per i dettagli in merito ai battenti idraulici e alle opere di mitigazione del rischio idraulico si rimanda allo studio idraulico allegato alla variante semplificata al RU relativa all'area produttiva ex Balducci n via del Melo); - relativamente ai parcheggi essendo già in R2 non occorre rialzare il piano viario; - i parcheggi dovranno essere realizzati a distanza di 10 m dal piede esterno dell'argine del Torrente Nievole; - per quanto riguarda la compensazione dei volumi sottratti alla libera espansione delle acque di esondazione per Tr200, la mitigazione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo e le misure preventive per regolare l'utilizzo delle aree adibite a parcheggio si fa riferimento a quanto riportato nello studio idraulico allegato alla variante semplificata al RU relativa all'area produttiva ex Balducci n via del Melo			
<b>AMBIENTE</b>				
- EFFETTI – IMPATTO -				
Aria	- Effetto potenzialmente negativo ma con incidenza poco significativa sulle risorse	- Impatto basso		
Acqua	- Effetto potenzialmente negativo con incidenza significativa sulle risorse	- Impatto medio		
Suolo	- Effetto potenzialmente negativo ma con incidenza poco significativa sulle risorse	- Impatto basso		
Ecosistemi	- Effetto potenzialmente negativo ma con incidenza poco significativa sulle risorse	- Impatto basso		
Paesaggio e doc. Cultura	- Effetto potenzialmente negativo con incidenza poco significativa sulle risorse	- Impatto basso		
Città e Sist. Insediamenti	- Effetto potenzialmente negativo ma con incidenza poco significativa sulle risorse	- Impatto basso		
Rifiuti	- Effetto potenzialmente negativo ma con incidenza poco significativa sulle risorse	- Impatto basso		
Energia	- Effetto potenzialmente negativo ma con incidenza poco significativa sulle risorse	- Impatto basso		
Sistemi infrastr. Tecno.	- Effetto potenzialmente negativo con incidenza significativa sulle risorse	- Impatto medio		
- PRESCRIZIONI -				
Aria	Opere di mitigazione interne ed esterne per garantire la qualità dell'aria (pantumazioni ad alta capacità di assorbimento di inquinanti sul perimetro dell'area). Collocazione delle destinazioni urbanistiche sul lotto coerenti con PCCA.			
Acqua	Riordino e adeguamento della rete di distribuzione e approvvigionamento idrico. Adeguamento sistema di depurazione. Adozione di misure di riduzione e razionalizzazione del consumo idrico quali ad es. scarichi water a doppia pulsantiera, serbatoi di stoccaggio. Non devono essere prodotti impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei, verificando che gli interventi non determinino deterioramento del loro stato qualitativo e quantitativo, ne' che siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità			
Suolo	Contenere impermeabilizzazione del suolo e ove necessario valutare utilizzo di sistemi di drenaggio urbano sostenibile			
Ecosistemi	Accurata sistemazione e piantumazione delle aree a verde			
Paesaggio e doc. Cultura	Elevata qualità architettonica degli interventi e non interferenza con le visuali intercettate dal DM 26/04/1973			

COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE - VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Città e Insediamenti	--
Rifiuti	--
Energia	Opere di risparmio energetico
Sistemi infrastr.Tecnol.	Opere di controllo e limitazione del traffico veicolare