

# COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

Provincia di Pistoia

## PIANO ATTUATIVO PA4

Area residenziale in via delle Cantarelle

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettista incaricato:	Dott. Arch. ALESSANDRO SCARDIGLI
Collaboratori:	Dott. Arch. STEFANO TABANI Geom. DORIANO PINOCHI
Progettista opere di urbanizzazione:	Dott. Ing. CARMINE PARRILLO
Studi geologici ed ambientali:	Dott. Geol. GIANNI ROMBENCHI
Studi idrologici e idraulici:	Dott. Geol. GIANNI ROMBENCHI
Responsabile del procedimento:	Geom. DANIELE TECI
Garante per la comunicazione:	Dott. ILARIA LUCIANO

Aprile 2019

## SOMMARIO:

Art.1_ Oggetto del Piano Attuativo.....	pag 3
Art.2_ Elaborati del Piano Attuativo.....	pag 3
Art.3_ Attuazione delle previsioni contenute nel Piano Attuativo.....	pag 4
Art.4_ Validità, aventi titolo all'attuazione del Piano Attuativo.....	pag 4
Art.5_ Dimensionamento e caratteristiche del Piano Attuativo.....	pag 5
Art.6_ Classificazione delle aree.....	pag 5
Art.7_ Unità minime di intervento (U.M.I.).....	pag 5
Art.8_ Aree private edificabili.....	pag 6
Art.9_ Indirizzi e prescrizioni per gli interventi edilizi.....	pag 7
Art.10_ Opere di sistemazione esterna aree private.....	pag 8
Art.11_ Aree pubbliche destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.....	pag 8
Art.12_ Aree pubbliche quali "invarianti di progetto".....	pag 9
Art.13_ Interventi nelle aree di rispetto di pozzi ad uso pubblico.....	pag 9
Art.14_ Modifiche non costituenti Variante al Piano Attuativo.....	pag 12
Art.15_ Modifiche costituenti Variante al Piano Attuativo.....	pag 12

## **Art.1 \_Oggetto del Piano Attuativo:**

Il Piano Attuativo è denominato Piano attuativo PA4 sarà ubicato in Pieve a Nievole all'interno di via Cantarelle, l'intervento prevede la realizzazione di una lottizzazione residenziale di iniziativa privata.

Il progetto prevede la realizzazione di un'area privata costituita da quattordici (14) lotti edificabili accessibili con una viabilità interna di progetto, su tali lotti verranno costruite delle unità abitative di tipo monofamiliare o bifamiliare.

Saranno realizzate strade per l'accesso alla lottizzazione da via Cantarelle, alcune aree a verde attrezzato distribuite uniformemente all'interno dell'intervento e parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici saranno disposti in modo uniforme lungo l'area a verde centrale, lungo la strada di accesso, lungo via Cantarelle un'altra parte a posta all'estremità dell'area a verde attrezzato, un'altra area adiacente al verde attrezzato esistente posto a nord.

Saranno inoltre ceduti parte dei terreni della lottizzazione in quanto interessati dal comune di Pieve a Nievole per la futura realizzazione di un edificio scolastico.

## **Art.2\_ Elaborati del Piano Attuativo:**

Il piano di cui sopra è costituito dai seguenti elaborati che ne fanno parte integrante:

1. Relazione tecnica illustrativa;
2. Norme tecniche di attuazione;
3. Computo metrico delle opere di urbanizzazione;
4. Tav.1\_ Inquadramento urbanistico;
5. Tav.2\_ Inquadramento fotografico;
6. Tav.3\_ Planimetria particellare, calcolo superficie dello stato attuale;
7. Tav.4\_ Piano quotato, sezioni ambientali dello stato attuale;
8. Tav.5\_ Verifica delle superfici di progetto;
9. Tav.6\_ Rilievo del reticolo dei fossi campestri e della piantumazione allo stato attuale;
10. Tav.7\_ Schema per il deflusso delle acque bianche e delle acque di prima pioggia;
11. Tav.8\_ Schema per la rete di illuminazione pubblica;
12. Tav.9\_ Profili regolatori di progetto;
13. Tav.10\_ Dimensioni e caratteristiche dei lotti di progetto;
14. Tav.11\_ Proposta progettuale per residenze monofamiliari;
15. Tav.12\_ Progetto del verde attrezzato;
16. Tav.13\_ Progetto per la piantumazione di progetto e per la sistemazione delle zone a verde pubblico;
17. Tav.14\_ Progetto per la viabilità di progetto;
18. Tav.15\_ Piano quotato dello stato attuale e dello stato di progetto e sezioni ambientali;
19. Tav.15 bis\_ Verifiche ai sensi del DPCM 05.11.199 per l'area centrale a verde;

20. Tav.16\_Opere di urbanizzazione: schema delle condutture dell'acquedotto per la fornitura idrica;
21. Tav.17\_Opere di urbanizzazione: schema delle condutture della rete telefonica (Tim) e rete gas metano (Toscana Energia);
22. Tav.18\_Opere di urbanizzazione: schema delle condutture della fognatura delle acque nere;
23. Tav 19\_Opere di urbanizzazione: schema delle condutture per la fornitura elettrica (Enel);
24. Tav.20\_Verifica delle superfici permeabili di progetto delle aree pubbliche;
25. Tav.21\_Viste renderizzate di progetto;
26. Tav.22\_Proposta progettuale per residenze bifamiliari;
27. Tav.23\_Verifica delle aree permeabili per la proposta per residenze monofamiliari;
28. Tav.24\_Verifica delle aree permeabili per la proposta per residenze bifamiliari;
- 29\_Tav.25\_Verifica delle superfici coperte per la proposta residenze monofamiliari;
- 30\_Tav.26\_Verifica delle superfici coperte per la proposta residenze bifamiliari;
- 31\_Tav.27\_Schema di deflusso delle acque bianche e delle acque di prima pioggia;
- 32\_Tav.28\_Particolare dello schema di deflusso delle acque di prima pioggia su una porzione di terreno al di fuori del piano attuativo PA4;
33. Studio geologico, idraulico e sismico di fattibilità ai sensi del DPGRT 25 Ottobre 2011, n. 53/R a supporto del Piano Attuativo PA-4 a firma del Geologo Gianni Rombenchi;
34. Relazione tecnica sugli effetti ambientali (art.63.2 delle NTA del R.U.C. n.2) a supporto del Piano Attuativo PA-4 a firma del Geologo Gianni Rombenchi.

### **Art.3\_ Attuazione delle previsioni contenute nel Piano Attuativo:**

I singoli proprietari delle aree incluse all'interno della superficie territoriale, parteciperanno all'attuazione delle previsioni previste nel P.A., in proporzione alla superficie di proprietà posseduta complessivamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso attribuita dal Piano medesimo alle singole aree.

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.

### **Art.4\_Validità, aventi titolo all'attuazione del Piano Attuativo:**

La validità del Piano in oggetto sarà di dieci (10) anni dalla sua approvazione da parte del Comune di Pieve a Nievole. Gli aventi titolo sono i proprietari, i comproprietari dei terreni in oggetto o soggetti aventi titolo secondo la vigente normativa. Il piano sarà attuato

mediante uno o più progetti di nuova edificazione ed un progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste con la sistemazione delle aree esterne, il tutto redatto in conformità alle indicazioni delle presenti norme e degli elaborati di Piano. La convenzione urbanistica regolerà gli interventi previsti dal Piano Attuativo in oggetto e le correlate opere e gli interventi di interesse pubblico.

#### **Art.5\_Dimensionamento e caratteristiche del Piano Attuativo:**

Il dimensionamento ed i relativi parametri dimensionali del Piano Attuativo sono descritti nella Tavola n.1, sono conseguenti alle disposizioni del Regolamento Urbanistico Comunale n.2, alle NTA Allegato 1, alla scheda siglata PA4, e di seguito specificati:

- Superficie territoriale.....	mq 24.900
- Area scolastica.....	mq 4.480
- Verde pubblico attrezzato.....	mq 7.300
- Parcheggi pubblici.....	mq 920
- Viabilità.....	mq 1.200
- Aree fondiarie.....	mq 11.000
- Superficie Utile Lorda comparto A.....	mq 2.500
- Superficie Utile Lorda comparto B.....	mq 1.000
- Rapporto di copertura.....	mq/mq 0,40
- Numero di piani fuori terra.....	n.2
- Altezza massima.....	ml 7,50
- Tipologia edilizia prevista dal Piano Attuativo.....	mono/bifamiliare
- Destinazione d'uso.....	residenziale
- Unità immobiliare max.....	n.20+8
- Strumento.....	lottizzazione convenzionata
- Norma.....	art.70 LRT 1/2005

#### **Art.6\_ Classificazione delle aree:**

1. Le aree incluse nei Piano Attuativo sono classificate in:

A) Aree private edificabili;

B) Aree pubbliche distinte in:

- aree destinate alla viabilità meccanizzata e pedonale;

- aree destinate a parcheggio;

- aree destinate a verdi pubblici attrezzati;

#### **Art.7\_Unità minime di intervento (U.M.I.):**

Le unità minime d'intervento saranno realizzate tramite "Permesso di Costruire" singoli per ciascun lotto individuato o attraverso "Permesso di Costruire" comuni a più lotti, a seconda delle esigenze degli aventi titolo.

Le unità minime d'intervento (U.M.I.) potranno essere realizzate in alternativa anche mediante "SCIA" se e solo se in diretta esecuzione del P.A. in oggetto, rispettando le precise disposizioni planivolumetriche indicate nelle tavole di progetto.

#### **Art.8\_ Aree private edificabili:**

1. L'intervento sarà eseguito mediante un unico comparto. Il comparto comprende 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. Il Piano fissa i parametri urbanistici massimi (Superficie Utile Lorda massima edificabile, Superficie Coperta massima, ecc.); il Piano 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 n.10.

La progettazione degli interventi edilizi dovrà essere estesa all'intero comparto secondo le indicazioni di cui al successivo 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 N.T.A. del R.U.C. vigente. Le SUL degli edifici, in sede di progettazione definitiva degli interventi, saranno calcolate secondo le norme contenute nel Regolamento Urbanistico Comunale (Allegato 2) e nel Regolamento Edilizio comunale; tra i due strumenti urbanistici ha prevalenza il R.U.C..

Il numero degli alloggi (unità abitative) indicato nelle tabelle allegate agli elaborati grafici non è vincolante.

4. La superficie fondiaria 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, che 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 interessata;

d) le sanzioni a carico dell'operatore privato in caso d'inosservanza degli obblighi stabiliti in convenzione.

3. Gli alloggi non potranno avere una Superficie Utile lorda (SUL) inferiore ai 65,00 mq di superficie utile residenziale.

4. Solo per particolari esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani, ecc.), potranno essere previsti alloggi di superficie utile lorda (SUL) di mq 45,00.

#### **Art.9\_Indirizzi e prescrizioni per gli interventi edilizi:**

La progettazione dovrà osservare oltre alle leggi e normative di settore vigenti i seguenti indirizzi e prescrizioni:

- la superficie utile lorda complessiva del Piano Attuativo in oggetto da sviluppare in un unico comparto è indicata all'art.3 e nella tavola n.10 ed è pari a mq 3.500,00. La SUL viene determinata ai sensi del D.P.G.R. n.64R/2013. Sono ammesse variazioni della SUL dei singoli edifici e spostamenti della suddetta da un lotto ad un altro, a condizione che non sia superata la SUL complessiva del piano sopraindicata ed a condizione che la superficie coperta di ogni singolo lotto non superi il 40% della superficie del lotto di pertinenza.

- l'assetto planivolumetrico, indicato nella tavole n.11 e 22, è indicativo e potrà subire variazioni dimensionali e tipologiche in sede di progettazione esecutiva senza che ciò costituisca variante al Piano, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi fissati dal Piano;

- le quote altimetriche di progetto riportate nelle tavole del Piano Attuativo hanno carattere indicativo e possono essere modificate in sede di redazione dei progetti esecutivi degli edifici e delle opere di sistemazione esterna;

- la progettazione dei nuovi edifici dovrà risultare coerente con quanto risulta dalle caratteristiche architettoniche e compositive dei fabbricati contenute nelle tavole n.11 e 22.

Sono in particolare da rispettare le seguenti indicazioni relative ai materiali ed alle tecniche costruttive:

- Le finiture delle pareti esterne saranno ad intonaco di tipo civile liscio, con eventuali porzioni in intonaco fugato o rivestite in pietra o in mattoni a facciavista;

- La tinteggiatura delle facciate dovrà essere eseguita in colori chiari, da preferire i bianchi, i colori pastello e i toni naturali con esclusione di tonalità troppo intense (quali rossi e gialli troppo forti); saranno possibili anche coloriture combinate tra le facciate del singolo edificio purché siano toni molto vicini tra loro o gradazioni dello stesso colore. Ovviamente si preferisce una scelta generale delle tinteggiature che tenga conto dell'intera lottizzazione in modo da non creare incongruenze cromatiche;

- Le coperture dei fabbricati saranno realizzate esclusivamente a falde inclinate, sia che si scelga un linguaggio architettonico più classico o più contemporaneo, con manto in laterizio in coppi e tegole alla toscana o tegole portoghesi.

- La struttura di copertura dovrà essere adeguatamente impermeabilizzata e termicamente isolata secondo i requisiti di legge. La pendenza delle falde di copertura non potrà essere superiore al 35%.
- Le gronde della copertura dovranno essere realizzate con tecniche costruttive e materiali compatibili con le caratteristiche e le specialità locali, ambientali, climatiche e storiche del contesto urbano di riferimento, con un aggetto massimo di ml.2,10.
- Le coperture dei locali accessori e delle rimesse pertinenziali potranno avere anche coperture piane.
- I canali di gronda e le calate dei canali dovranno essere realizzati con materiali compatibili con il contesto di riferimento (preferibilmente in rame). Il posizionamento dei pluviali dovrà seguire una composizione architettonica unitaria della facciata e corrispondere ad esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza.
- Gli infissi dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato a corpo, in PVC, alluminio o metallo.
- Le recinzioni dei lotti di progetto saranno realizzate in muratura o cls armato, con paramenti esterni in intonaco civile, in pietra o mattoni a facciavista, con sovrastante recinzione metallica, il tutto con un'altezza massima di ml 1,80.
- I passi carrabili dovranno essere allineati tra loro ed arretrati rispetto alla viabilità di progetto, secondo quanto prescritto dalla normativa vigente.
- I pannelli fotovoltaici e solare termico saranno del tipo integrato, da collocare esclusivamente sulle coperture degli edifici di progetto.

#### **Art.10\_Opere di sistemazione esterna aree private:**

Le sistemazioni esterne dovranno essere coerenti con i caratteri residenziali del comparto edilizio, in particolare per quanto riguarda la scelta delle essenze arboree delle aree pubbliche, saranno privilegiate le specie tipiche della zona e della campagna toscana. Le aree pertinenziali degli edifici dovranno essere sistemate in stretta relazione con la destinazione residenziale dei fabbricati. Le eventuali essenze arboree piantumate dovranno essere reperite preferibilmente tra le specie autoctone. Le indicazioni progettuali contenute nella tavola n.13 del Piano Attuativo, sono vincolanti nel loro numero ed essenza arborea, hanno il valore di elementi guida per la redazione del progetto esecutivo delle sistemazioni esterne relative alla parte pubblica da sottoporre all'approvazione del Comune.

#### **Art.11\_ Aree pubbliche destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione:**

Le opere di urbanizzazione, secondo le indicazioni di cui alle tavole 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 27 e 28 del Piano, comprendono:

- le fognature bianche e le opere di mitigazione del rischio idraulico;
- la viabilità pubblica;

- i parcheggi pubblici;
- i percorsi pedonali;
- il verde pubblico attrezzato;
- l'impianto di illuminazione pubblica;
- la cabina enel;
- la rete idrica;
- la rete fognaria bianca e nera;
- gli impianti tecnologici in rete (rete di distribuzione dell'energia elettrica con cabina di trasformazione, gas metano, rete telefonica).

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.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto dai proprietari dei comparti edificabili secondo quanto stabilito dal Piano, salvo più precise e diverse disposizioni impartite dal "Servizio Gestione Assetto del Territorio" del Comune di Pieve a Nievole e dalle Agenzie degli enti distributori (Toscana Energia, Tim, Acque Spa, Enel, ecc.).

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.

Il progetto esecutivo dovrà prevedere anche la sistemazione delle aree a verde a corredo della viabilità secondo le indicazioni contenute nei grafici del Piano Attuativo, 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.12\_ Aree pubbliche quali "invarianti di progetto":**

Il progetto delle aree pubbliche costituisce una "invariante" 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.13\_Interventi nelle aree di rispetto di pozzi ad uso pubblico:**

Ai sensi del Piano Strutturale variante n.1 vigente di Pieve a Nievole, di cui si allega la TAV.QC 15.2 Carta dei vincoli sovraordinati.

1 Le disposizioni relative alle zone di rispetto riguardano i campi pozzi Parlanti e Panzana (in comune di Monsummano Terme); il campo pozzi delle Cantarelle è sottoposto anche a disposizioni di tutela assoluta.

2. Zone di tutela assoluta: costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni individuate nella Tavola QC15.1 Carta dei vincoli sovraordinati del Piano Strutturale, per una estensione di 200 m. di raggio dal punto di captazione, adeguatamente protetta da recinzioni e adibita esclusivamente a opere di captazione e a infrastrutture di servizio.

3. Zone di rispetto degli impianti ad uso acquedotto (Tavola QC15.1 Carta dei vincoli sovraordinati del Piano Strutturale) non è ammessa la perforazione di pozzi che non siano ad esclusivo uso pubblico profondi oltre 30 metri dal piano campagna. La realizzazione di pozzi privati di profondità inferiore ai 30 metri è subordinata, oltre a quanto previsto dalle normative vigenti, alla redazione di un apposito e approfondito studio idrogeologico che escluda l'interazione con la falda sfruttata a fini pubblici.



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

# PIANO STRUTTURALE VARIANTE N.1

(L.R. n.1 del 3 Gennaio 2005, art.53)

(Modificato a seguito delle osservazioni suscitate)

## TAV. QC 15.2 Carta dei vincoli sovraordinati Vincoli ordinari

Scala 1:10.000

Febbraio 2015

### VARIANTE N.1

Responsabile del procedimento:  
Gerente della comunicazione

Geoz. Daniele Taddei  
P. Inz. Daniele Michelozzi

Coordinatore e Capogruppo  
Aspetti ambientali e VAS  
Geologia, idraulica e idrica  
Sistemi Informativi Territoriali

Arch. Massimo Paganelli  
Arch. Giampaolo Bonvicini  
Geol. Raffaele Lombardi  
Dott. Francesco Scaglione

### PIANO STRUTTURALE NON VARIATO

Responsabile del procedimento:  
Gerente della comunicazione

Geoz. Daniele Taddei  
Geoz. Paolo Mancini

Progettista incaricato  
Collab. aspetti urbanistici  
Studi geologici ed ambientali  
Sistemi Informativi Territoriali

Arch. Massimo Paganelli  
Arch. Giampaolo Bonvicini  
Geol. Leonardo Morelli  
Dott. Francesco Scaglione



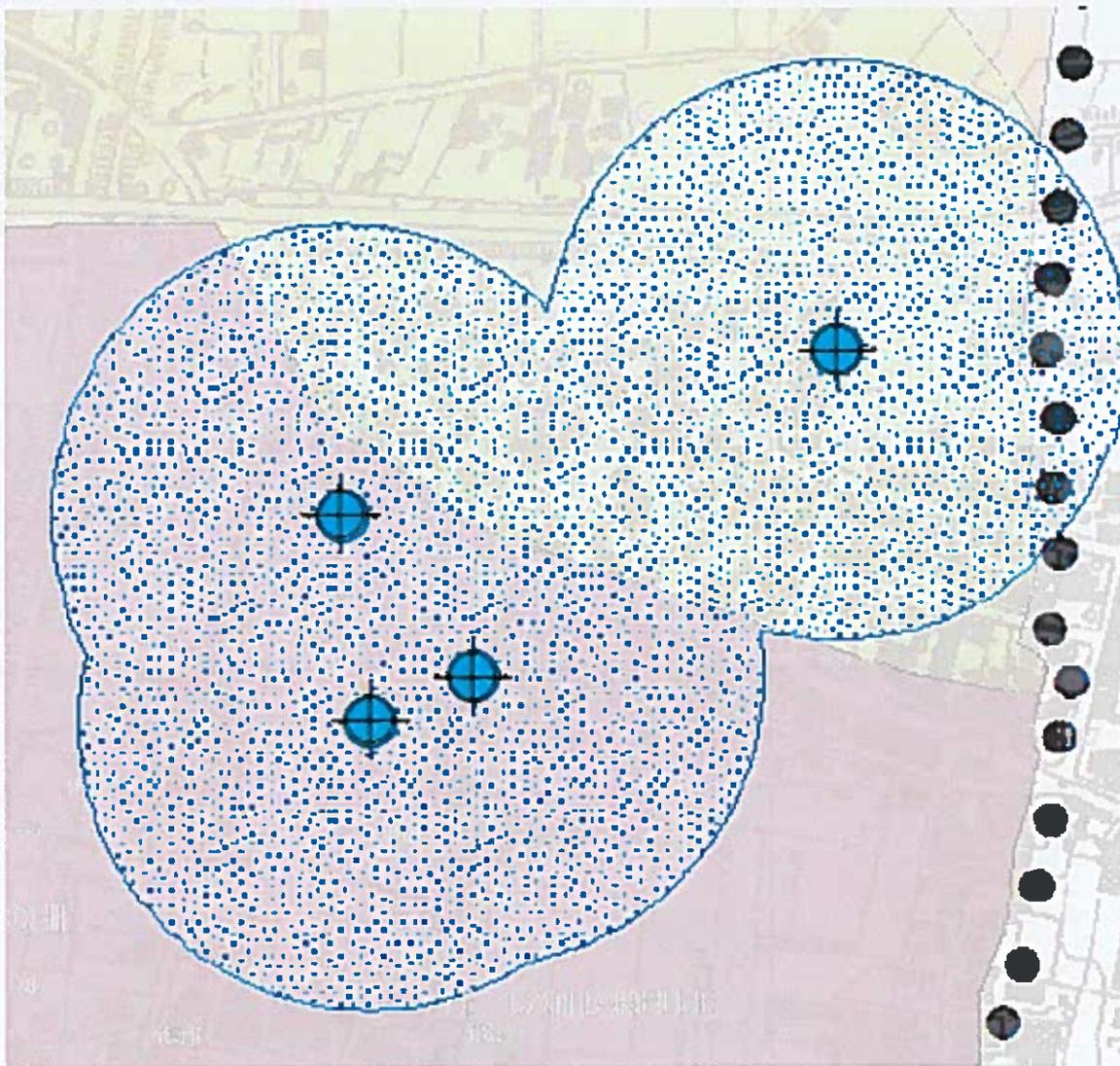
Confine comunale



Opere di presa ad uso acquedotto pubblico



Area di rispetto pozzi e sorgenti ad uso acquedottistico  
DLgs 152/06



#### **Art.14\_Modifiche non costituenti Variante al Piano Attuativo:**

I proprietari privati delle aree potranno apportare modifiche non sostanziali, non riconducibili alla aggregazione degli alloggi, sempre all'interno degli ambiti edificabili.

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 queste N.T.A..

#### **Art.15\_Modifiche costituenti Variante al Piano Attuativo:**

Sostanziali modifiche alle previsioni contenute nel Piano Attuativo costituiranno "variante" al Piano stesso e dovranno essere approvate dal C.C. con le procedure previste dalla legislazione in materia.

Costituiscono Varianti sostanziali le seguenti modifiche:

- modifiche al progetto delle aree pubbliche (invarianti progettuali);
- modifiche ai dati quantitativi relativi alla edificabilità dei lotti di progetto;
- modifiche alle caratteristiche planivolumetriche delle previsioni del Piano Attuativo;
- modifiche agli ambiti edificabili;
- modifiche allo schema di aggregazione degli alloggi di progetto.

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

Montecatini Terme (PT), li 30.04.2019

il tecnico incaricato:

Dott. Arch. Scardigli Alessandro

