



Comune di
PIEVE A NIEVOLE
(Provincia di Pistoia)

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

VARIANTE
(Art.112 della LR 65/2014 ed Art.20 delle NTA)

(A) RELAZIONE GENERALE

VARIANTE

Progettista
Responsabile del procedimento

Dott. Arch. MASSIMO PAGANELLI
Geometra DANIELE TECI

PIANO NON VARIATO

Progettista
Collaboratrice
Studi geologici ed ambientali
Studi idrologici e idraulici
Responsabile del procedimento
Garante per la comunicazione

Dott. Arch. MASSIMO PAGANELLI
Dott. Arch. CLAUDIA RAUTY
Dott. Geol. RAFFAELE LOMBARDI
Dott. Ing. SIMONE GALARDINI
Geometra DANIELE TECI
Geometra PATRIZIO MANCINI

MAGGIO 2016

La Variante al Piano Attuativo approvato trova le sue motivazioni nella specifica richiesta da parte del soggetto attuatore, attraverso anche formale richiesta, in alcune possibilità di variazione delle quantità di SUL e delle tipologie edilizie previste nel Piano vigente, sempre nel rispetto delle previsioni generali del PA4 e del Regolamento Urbanistico di riferimento.

Si tratta infondo di riferirsi all'art.20 delle NTA del PA, il quale prevede che le varianti essenziali al piano vigente devono essere approvate dal Consiglio Comunale con le procedure previste dalle leggi; l'articolo di legge riferito definisce modifiche sostanziali quelle riferite:

- 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

Nel nostro caso variano i punti 2,3,4,5 e quindi si rende necessaria tale Variante.

I nuovi schemi di aggregazione si aggiungono a quelli esistenti che mantengono la loro efficacia; in effetti la nuova proposta si riferisce allo schema direttore B del piano approvato (asse di collegamento pedonale nord/sud) con diverse possibilità dell'ambito edificabile e di dimensionamento delle tipologie a schiera (AD) ed in piano (AP) previste nel PA, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti.

SI aggiungono così ulteriori n.4 tavole di variante con specifico riferimento a:

Tavola 4bis – Individuazione delle aree pubbliche e dei comparti edificabili –
aree edificabili e schemi direttori: ipotesi B*– 1/500

Tavola 5bis – Ipotesi schemi di aggregazione degli alloggi: ipotesi B*1 e B*2
– 1/500

Tavola 6bis – Profili regolatori ipotesi B*– 1/500

Tavola 7bis – Tipologie edilizie riferite alle ipotesi B*1 e B*2 – 1/200

Data la caratteristica della Variante, senza cioè la modifica dei confini di

piano, delle quantità massime edificabili in termini di SUL e di volume, degli standard urbanistici e delle altezze previste dal piano, per quanto riguarda la procedura di approvazione si fa riferimento all'art. 112 della LR 65/2014 nel senso dell'approvazione della variante con unico atto.

Tale ulteriore possibilità di realizzazione delle tipologie previste si aggiunge, arricchendolo, al mosaico delle possibilità edificatorie tenendo sempre ben saldi quei principi di carattere perequativo attraverso la cessione a prezzo convenzionato delle aree PEEP, senza incidere sulle quantità e le caratteristiche progettuali degli spazi pubblici che restano quelli del piano originale.

Le nuove tabelle, peraltro presenti sugli elaborati di progetto, evidenziano il seguente quadro:

PARAMETRI URBANISTICI					
COMPARTO/ Unità Edilizia	Sup. Fondiaria Schema B*	SUL B*1	SUL B*2	RC	H max
	mq	mq	mq	%	ml
LC					
UE1	1.579	740	740	40	8,50
UE2	1.994	950	1.560	40	8,50
UE3	1.453	740	740	40	8,50
	5.026	2.430	3.040		
PEEP					
UE1	1.424	740	740	40	8,50
UE2	1.873	950	1.560	40	8,50
UE3	1.424	740	740	40	8,50
	4.721	2.430	3.040		
	9.747	4.860	6.080		
		< 7.660	< 7.660		

TIPOLOGIE EDILIZIE E NUMERO DI ALLOGGI								
	SCHEMA B*1				SCHEMA B*2			
	UE	UNITÀ ABITATIVE			UE	UNITÀ ABITATIVE		
		AP	AD	Totale		AP	AD	Totale
LC	3	8	8	16	3	16	8	24
PEEP	3	8	8	16	3	16	8	24
	<u>6</u>	<u>16</u>	<u>16</u>	<u>32</u>	<u>6</u>	<u>32</u>	<u>16</u>	<u>48</u>

Pistoia, 23 Maggio 2016

IL PROGETTISTA
Dott. Arch. MASSIMO PAGANELLI