

# COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

Provincia di Pistoia

SETTORE TECNICO-MANUTENTIVO, PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO - SERVIZIO GESTIONE ASSETTO DEL TERRITORIO  
Palazzo comunale P.zza XX Settembre, 1 - 51018 Pieve a Nievole Tel. 0572 956344-32-38 Fax 0572 952150

**All'Ill.mo Presidente del Consiglio Comunale**  
**Sede**

## PROPOSTA DI APPROVAZIONE

**Oggetto : Variante al Piano Attuativo n. 4 (PA4) – Area Residenziale su Via del Melo – Approvazione ai sensi dell'art. 112 della L.R. L.R. 10 novembre 2014 n. 65;**

### **Premesso :**

-Che il Comune di Pieve a Nievole è dotato di :

-Piano Strutturale approvato con deliberazione del C.C. n. 83 del 22 dicembre 2006 e successiva variante n. 1 approvata con deliberazione del C.C. n.8 del 31 marzo 2015;

-Regolamento urbanistico n.2 approvato con deliberazione del C.C. n.9 del 31 marzo 2015;

-Che in data 28/05/2012 con deliberazione del Consiglio comunale n. 24 venne approvato il cd. 'Piano di localizzazione e dimensionamento delle aree per l'edilizia residenziale pubblica'

-Che in data 25/02/2014 con deliberazione della Giunta comunale n. 17, venne approvato il Piano Attuativo n.4 in via del Melo – Area residenziale (Peep/LC) ;

-Che Il Piano Attuativo 4, prevede l'insediamento di futuri alloggi, il 50% per l'edilizia economica e popolare e l'altro 50% di edilizia privata, in un contesto territoriale di oltre 17.000 mq suddiviso in aree pubbliche per parcheggi e verde attrezzato oltre ad una superficie fondiaria di 9.747 mq. La struttura progettuale recepisce direttamente le indicazioni strutturali del RU e localizza tutti gli spazi pubblici nella parte sud dell'area di piano da via del Melo all'area verde Riani consentendo così la saldatura di tutto il verde attrezzato esistente e di progetto del sistema insediativo tra via Marconi e via del Melo, fino alla zona scolastica di via L. da Vinci per poi proseguire attorno all'impianto sportivo della Palagina. L'ampio parcheggio accessibile da via del Melo potrà in seguito accogliere le auto di chi, provenendo da est, vorrà inserirsi in una vasta area di parco pubblico e percorsi naturalistici che in seguito potrebbero ricollegarsi attraverso il Parco della Nievole all'alveo del torrente e quindi verso il Padule di Fucecchio. Le aree edificabili sono organizzate attorno a due principali schemi direttori: il primo con asse est/ovest ed il secondo con asse nord/sud; entrambe le soluzioni sono organizzate in modo da indirizzare il traffico veicolare sul perimetro esterno dei fabbricati e consentire spazi di verde e di percorsi condominiali all'interno dei fabbricati;

Che successivamente, anche a fronte della crisi economica e della contrazione del mercato immobiliare, l'Amministrazione comunale ha incontrato più volte la proprietà, la quale alla fine, con nota pervenuta l'8/04/2016, ha manifestato una serie di considerazioni e proposte tendenti a modificare la quantità dello sviluppo urbanistico dell'area fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici approvati, significando anche l'abbandono del ricorso pendente al Tar Toscana.

-Che L'Amministrazione comunale, ha così ritenuto opportuno di provvedere alla redazione di una variante al PA4, che tenga di conto delle indicazioni principali emerse negli incontri con la proprietà, fermo restando le componenti essenziali e gli obiettivi generali del Piano già approvato, così come descritte nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 68 del 29/04/2016 recante "Variante al Piano Attuativo PA n.7 Area Produttiva su Via Arno e Variante al Piano Attuativo PA n.4 Area residenziale su Via del Melo – Indirizzi", che per la parte relativa al PA 4 prevedeva i seguenti punti:

a) non vengano modificati il confine di piano, le quantità edificatorie, le quantità degli standard

urbanistici, i parametri urbanistici in genere ai fini della applicazione dell'art.112 della LR 65/2014 (Particolari varianti ai piani attuativi);

b) restino invariate le ipotesi-schemi di aggregazione degli alloggi contenuti nel PA vigente;

c) si introducano eventuali nuovi schemi di aggregazione degli alloggi;

d) predisposizione degli elaborati necessari per la variante al piano attuativo approvato conseguenti alla definizione dei punti precedenti.

Visto il progetto di variante al PA4 redatto dal professionista incaricato Dr. Arch. Massimo Paganelli di Pistoia, preliminarmente valutato dagli uffici comunali competenti e ritenuto conforme agli indirizzi dettati dall'A.C., rilevando anche, tra l'altro, che trattasi di riferirsi all'art.20 delle NTA del PA4 approvato, il quale prevede che le varianti essenziali al piano vigente devono essere approvate dal Consiglio Comunale con le procedure previste dalle leggi; I nuovi schemi di aggregazione si aggiungono a quelli esistenti che mantengono la loro efficacia;

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

La progetto di variante è inoltre corredato da :

- A – Relazione Generale;
- C – Norme Tecniche di Attuazione (modifica art.2 delle NTA approvate)

Rimangono invariati tutti gli elaborati approvati o parte di essi allegati alla Delibera G.C. n.37/2013 non oggetto di variante:

1. – A - Relazione generale
2. – B – Elenco catastale delle proprietà
3. – C – Norme Tecniche di Attuazione
4. – D – Previsione di spesa per l'attuazione
5. – E – Relazione d'inquadramento ambientale e criteri di valutazione LR 10/2010 ...
6. – F – Schema di convenzione
7. – G – Tavola 01 – Estratti catasto terreni e Regolamento Urbanistico
8. – G – Tavola 02 – Rilievo Plano-altimetrico e documentazione fotografica
9. – G – Tavola 03 – Uso del Suolo e dati urbanistici
10. – G – Tavola 04 – Individuazione aree pubbliche e comparti edificabili ...
11. – G – Tavola 05 – Ipotesi schemi di aggregazione degli alloggi
12. – G – Tavola 06 – Profili regolatori
13. – G – Tavola 07 – Tipologie edilizie
14. – G – Tavola 08 – Elementi di coordinamento della progettazione
15. – G – Tavola 9.1- Schema OO.UU. Fognature bianche e mitigazione rischio idraulico
16. – G – Tavola 9.2- Schema OO.UU. Strade e parcheggi, verde attr., illuminazione pubbl.
17. – G – Tavola 9.3- Schema OO.UU. Acquedotto e fognature nere
18. – G – tavola 9.4 - Schema OO.UU. Enel, Gas metano, Telecom
19. – G – Tavola 10 – Assonometria esemplificativa
20. – H – Relazione geologica di fattibilità
21. – I – Relazione idraulica e planimetria generale fognatura bianca acque meteoriche

**Vista** la relazione del Responsabile del Servizio gestione e assetto del territorio e del procedimento redatta ai sensi dell'art. 33 comma 2, della L.R. n.65/2014 e sue modifiche e integrazioni allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale;

**Visto** la relazione del Garante dell'informazione e della partecipazione istituito ai sensi dell'art. 37 e segg. della L.R. n.65/2014 e sue modifiche e integrazioni allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale;

**Preso atto :**

-Che la variante proposta non comporta aumento della superficie utile lorda, né dei volumi degli edifici, non modifica il perimetro del Piano, non comporta riduzione complessiva degli standard previsti e non ha ad oggetto beni soggetti a tutela paesaggistica del Codice, e pertanto rientra nel disposto previsto dall' art. 112 (Particolari varianti ai piani attuativi) della L.R.T. 65/2014;

-Che il Piano Attuativo 4 approvato con Deliberazione del G.C. n.17/2014 è stato sottoposto al procedimento di “Valutazione Integrata ai sensi della L.R.1/2005” ovvero alla 'Valutazione degli effetti ambientali, sociali, economici e sulla salute umana' eventualmente determinati dal piano stesso;

-Che in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi che non comportano varianti ai piani sovraordinati a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili di sostenibilità ambientali;

-Che le variazioni apportate non interessano le indagini dirette ad individuare le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione, di cui al deposito presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio (U.R.T.A.T.) ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011, eseguito in data 24/05/2013 n.886 e richiamato nella deliberazione di G.C. n. 17/2014 di approvazione del PA4 ;

-Che la proposta e gli allegati cui alla presente Deliberazione sono stati preventivamente pubblicati ai sensi dell'articolo 39 D.Lgs. 33/2013 nella sezione “Amministrazione Trasparente – Pianificazione e governo del territorio” del sito internet istituzionale del Comune di Pieve a Nievole;

-Che l'approvazione della variante al Piano Attuativo in oggetto è di esclusiva competenza comunale;

**Visto** il parere espresso ai sensi dell'art. 49 e art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., del Responsabile del Servizio Gestione, Assetto del Territorio in ordine alla regolarità tecnica, ed il parere espresso ai sensi dell'art. 49 e art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., del Responsabile del Settore Economico-Finanziario e Risorse Umane in ordine alla regolarità contabile;

### **Ciò premesso e considerato,**

Vista la L.R.T. n. 65 del 10 novembre 2014 e sue modifiche e integrazioni;

Vista la L.R.T. n. 10 del 12 febbraio 2010 e sue modifiche e integrazioni;

Visto il Piano Strutturale approvato con deliberazione del C.C. n. 83 del 22 dicembre 2006 e successiva variante n. 1 approvata con deliberazione del C.C. n.8 del 31 marzo 2015;

Visto il vigente Regolamento urbanistico comunale approvato con deliberazione del C.C. n.9 del 31 marzo 2015;

Visto il D.Lgs 18.8.2000 n°267, e sue modifiche e integrazioni;

### **Si propone di deliberare :**

1.Di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2.Di prendere atto della relazione del Responsabile del Servizio gestione e assetto del territorio e del procedimento redatta ai sensi dell'art. 33 comma 2, della L.R. n.65/2014;

3.Di prendere atto della relazione del Garante dell'informazione e della partecipazione istituito ai sensi dell'art. 37 e segg. della L.R. n.65/2014;

4.Di dare atto che l'approvazione della variante al Piano Attuativo PA4 è di esclusiva competenza comunale;

5.Di dare atto che la variante al Piano Attuativo PA4 oggetto di approvazione con il presente atto, è stata redatta ai sensi dell'art. 112 (Particolari varianti ai piani attuativi) della L.R.T. n. 65/2014 e risulta conforme allo strumento urbanistico vigente;

6.Di stabilire che ai sensi dell'art. 5bis comma 2 della L.R. n° 10/2010, la variante al Piano Attuativo in oggetto è esclusa dall'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica e dalla verifica di

assoggettabilità, in quanto la presente variante al Piano Attuativo, non costituisce variante al Regolamento Urbanistico per il quale è già stata effettuata la valutazione dei profili ambientali;

7. Di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 112 della L.R.T. 10.11.2014 n.65, la variante al 'Piano Attuativo n. 4 – Area residenziale in via del Melo – Area residenziale (Peep/LC) presente nel vigente RUC nel 'Sistema insediativo n.2 Capoluogo Sud/Il Gallo', redatta dal professionista incaricato Dr.Arch. M.Paganelli composta dai seguenti documenti ed elaborati grafici che si aggiungono ai documenti e gli elaborati già approvati :

- A – Relazione Generale;
- C – Norme Tecniche di Attuazione (modifica art.2 delle NTA approvate)
- 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

8. Di trasmettere copia del presente atto, dei suoi allegati e degli elaborati di progetto alla Giunta Provinciale ai sensi della L.R. 10.11.2014 n.65;

9. Di dare atto, che la Variante al Piano Attuativo n.7, acquisterà efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.);

10. Di dare atto che il responsabile del procedimento è il Geom. Daniele Teci responsabile del Servizio gestione e assetto del territorio, e che il Garante dell'informazione e partecipazione è l'Istruttore Amministrativo Daniele Michelozzi del Suap comunale;

11. Di incaricare il Servizio gestione e assetto del territorio dell'espletamento degli adempimenti consequenziali alla presente deliberazione;

12. Di dichiarare immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. 267/2000 la presente deliberazione.

Il Responsabile del Servizio gestione e assetto del Territorio e del procedimento  
Geom. Daniele Teci