

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
Pec comune.pieve-a-nievole@postacert.toscana.it

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

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ai sensi dell'art. 33 comma 2, della L.R. 10 novembre 2014 n. 65 e sue modifiche e integrazioni;

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, proveniendo 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, tenendo conto sempre del progetto iniziale per le sue componenti essenziali; i punti più significativi della variante sono:

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 4 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.

Il progetto di variante redatto dal professionista incaricato Dr.Arch. M.Paganelli è in riferimento 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

Tale ulteriore possibilità di realizzazione delle tipologie previste si aggiunge, arricchendolo, al mosaico delle possibilità edificatorie mantenendo 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 approvato;

Si riportano le nuove tabelle, peraltro presenti sugli elaborati di progetto, che 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
PEE P	3	8	8	16	3	16	8	24
	6	16	16	32	6	32	16	48

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

Ciò premesso e considerato,

Si **CERTIFICA** che la variante al Piano Attuativo n.4 – Area residenziale su Via del Melo, da approvarsi ai sensi dell'articolo 112 della L.R. N° 65/2014 è coerente con 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 in quanto non modifica gli obiettivi e le finalità dello stesso, in particolar modo, non modifica le quantità edificabile né modifica il perimetro del piano attuativo già approvato, altresì si **ATTESTA**; la conformità al vigente Regolamento Urbanistico comunale;

Pieve a Nievole 01/06/2016

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