

# 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. 7 (PA7) – Area Produttiva su Via Arno – 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 2 marzo 2010 con deliberazione del Consiglio comunale n. 13, è stato approvato il Piano Attuativo n.7 – Area Produttiva su Via Arno;

-Che Il Piano Attuativo 7 situato nella zona industriale di Pratovecchio, a confine con la zona produttiva di Monsummano Terme, costituisce da tempo l'opzione di settore di Pieve; la scelta di tale area risale all'ultimo PRG degli anni '80, periodo nel quale la proposta urbanistica individuata dai due Comuni limitrofi si inseriva in una corretta programmazione condivisa dell'intero territorio, senza limitazioni dettate da confini amministrativi o di altra natura, peraltro ribadita ad oggi dal PTC provinciale e da valutazioni che emergono dal concetto di sostenibilità;

-Che il Piano ribadisce quindi una scelta già operata in precedenza e si pone come strumento di risposta per una ripresa economica nel settore produttivo in una situazione di completo stallo economico; il piano costituisce altresì, oltre che uno strumento intermedio di progettazione urbanistica qualitativa, una strategia economica per l'acquisizione di aree a prezzo calmierato da cedere ad aziende operanti sul territorio. Infatti la natura perequativa dello strumento consente all'A.C. di acquisire una parte dell'area sottoposta ad intervento ad un prezzo calmierato e di cederla in seguito, attraverso graduatorie indicate dall'Ente pubblico, alle aziende che, in primo luogo, già operano sul territorio comunale, in secondo luogo provenienti da altre parti del territorio. Il P.A. si collega così allo strumento più generale costituito dal PS prima e dal RU in seguito, rispondendo a quelle istanze peculiari di uno strumento urbanistico intermedio in funzione delle attuazioni previste negli strumenti sovraordinati per il governo del territorio;

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

a) Invariabilità del confine di piano, delle quantità edificatorie, delle quantità degli standard urbanistici, dei parametri urbanistici in genere, anche in funzione della procedura più snella di approvazione della variante secondo le indicazioni dell'art.112 della LR 65/2014;

b) Previsione di tre comparti di attuazione del piano legati ad una autonoma previsione delle urbanizzazioni e delle volumetrie previste a condizione che si garantisca, anche con stralci, la funzionalità degli interventi e la rispettiva cessione delle aree necessarie all'attuazione del PIP;

c) Sottoscrizione della convenzione, quale atto fondamentale per dichiarare l'interesse a procedere; Coloro che non sottoscriveranno la convenzione, alla fine dei dieci anni di validità del piano vedranno decadute le previsioni di trasformazione e le rispettive aree rientreranno tra le aree non pianificate di cui all'art.105 della LR 65/2014;

- d) Reperimento delle aree PIP in modo proporzionale nei lotti edificabili (comparti "A" e "B")  
 e) Modifica al progetto delle urbanizzazioni al fine di rendere indipendenti nella loro attuazione i due comparti "A" e "B"  
 f) Esproprio nei termini di legge per aree a destinazione pubblica dei non firmatari la convenzione, qualora necessaria al soddisfacimento degli standard pubblici o alla realizzazione di pubbliche infrastrutture o al recepimento di aree fondiarie PIP.

Il progetto di variante redatto dal professionista incaricato Dr.Arch. M.Paganelli è composto da :

- A) RELAZIONE GENERALE  
 D) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
 E) ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA'  
 F) PREVISIONE DI SPESA  
 G) SCHEMA DI CONVENZIONE  
 I) TAVOLE DI PROGETTO:

- TAVOLA 01 – Estratti del Regolamento Urbanistico ed UTE – 1/2000  
 TAVOLA 03 – Dati urbanistici – 1/2000  
 TAVOLA 04 – Uso del suolo – 1/2000  
 TAVOLA 05 – Planimetria generale delle aree pubbliche/private e dei Comparti – 1/1000  
 TAVOLA 06 – Modalità d'uso dei lotti– 1/1000  
 TAVOLA 7.1 – Assetto planivolumetrico complessivo – 1/1000  
 TAVOLA 7.2 – Profili regolatori sugli spazi pubblici  
 TAVOLA 8.1 – Schema delle OO.UU.: strade e parcheggi – 1/1000  
 TAVOLA 8.2 – Schema delle OO.UU.: acquedotto e fognature – 1/1000  
 TAVOLA 8.3 – Schema delle OO.UU.: rete gas e telecomunicazioni – 1/1000  
 TAVOLA 8.4 – Schema delle OO.UU.: rete ENEL e illuminazione pubblica – 1/1000  
 Viene soppressa la Tavola 10, sostituita dalla Tavola 7.1.

Rimangono invariati gli elaborati approvati allegati alla Delibera C.C. n.13/2010 , non oggetto di modifiche:

- B) RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA'  
 C) STUDIO IDRAULICO  
 H) RELAZIONE DI SINTESI (Valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e della salute umana),  
 I) TAVOLE DI PROGETTO:  
 TAVOLA 02 – Rilievo plano-altimetrico – 1/500  
 TAVOLA 09 – Particolare recinzione – 1/50

**Le tabelle sotto riportate per estratto dal progetto di variante sintetizzano e confrontano i contenuti della variante e del piano attuativo vigente :**

L'area dell'intero P.A.7 si estende per una superficie di 73.607 mq., suddivisa in:

		<b>PA7 VIGENTE</b>	<b>PA7 VARIANTE</b>
VERDE PUBBLICO		5.543	4.798
PARCHEGGI		4.145	5.169
VIABILITÀ		10.243	9.208
AREE FONDARIE		53.676	51.004
VERDE URBANO		---	3.428
		<b>73.607</b>	<b>73.607</b>

SUL		<b>25.854</b>	<b>25.854</b>
RC		<b>0,50</b>	<b>0,50</b>
H max		<b>10,00</b>	<b>10,00</b>

#### **Gli standard urbanistici :**

La tabella seguente indica il confronto tra gli standard urbanistici del PA vigente e quelli della Variante; come si evince gli standard restano sopra alle previsioni del PA approvato:

<b>STANDARD</b> ( $\geq 10\%$ della Superficie Territoriale, DM 1444/68)		
	<b>PA7 VIGENTE</b>	<b>PA7 VARIANTE</b>
VERDE PUBBLICO	MQ. 5.543	MQ. 4.798
PARCHEGGI PUBBL.	MQ. 4.145	MQ. 5.169
	<b>MQ. 9.688</b> 13,16% Superficie Territoriale	<b>MQ. 9.967</b> 13,54% Superficie Territoriale

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 7 approvato con Deliberazione del C.C. n.13/2010 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. 26/R/2007, eseguito in data 25/05/2009 n.768 e richiamato nella deliberazione di C.C. n. 13/2010 di approvazione del PA7 ;

-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.7 – Area Produttiva su Via Arno, 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