



Comune di Pieve a Nievole

Provincia di Pistoia

**variante del piano attuativo
PA4 - via del Melo per
realizzazione di RSA (PA - RSA)
con correlate varianti
al PS e al RU**

relazione illustrativa

SINDACO
Gilda Diolaiuti

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Daniele Tecì

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E
DELLA PARTECIPAZIONE
Marzia Fattori

PROGETTAZIONE URBANISTICA
Riccardo Luca Breschi
Sergio Fedi
Paola Onida

STUDI GEOLOGICI E IDRAULICI
Simone Galardini
Gaddo Mannori

Doc. A

Indice

Premessa.....	4
1. La Variante al piano attuativo PA4 - Via del Melo.....	5
2. La valutazione degli effetti ambientali.....	9

Premessa

Fra le previsioni di nuovi insediamenti residenziali contenute nel primo Regolamento Urbanistico, approvato D.C.C. n. 13 del 27/02/2009 e pubblicato sul BURT n. 14 del 08/04/2009, era compreso un piano attuativo, denominato PA4 - Via del Melo, finalizzato a realizzare un intervento abitativo misto di edilizia residenziale pubblica e di edilizia privata (PEEP e LC) localizzato in via del Melo nell'UTOE 1, Sistema Insediativo n.2 Capoluogo Sud/Il Gallo. L'intervento era assoggettato ad un piano attuativo di iniziativa pubblica (Piano particolareggiato) che fu redatto nel periodo di vigenza del primo RU ed approvato con D.G.C. n.17 del 25.02.2014.

Il secondo Regolamento Urbanistico, approvato con D.C.C. n. 9 del 31/03/2015 e pubblicato sul BURT n. 14 del 06/05/2015, recepì il Piano attuativo PA4 - Via del Melo come *intervento in itinere*. Lo stesso Piano attuativo fu oggetto di una variante semplificata ai sensi dell'art.112 della LR 65/2014, approvata con D.C.C. n. 36 del 08.06.2016, per introdurre alcune modifiche non sostanziali che non riducevano gli standard urbanistici ne' incrementavano le potenzialità edificatorie fissate dal RU.

Nonostante l'approvazione e la successiva variante il Piano attuativo non è stato realizzato soprattutto per effetto della crisi economica e delle difficoltà del mercato abitativo e la proprietà dell'area ha avanzato all'Amministrazione Comunale la proposta di mutare la destinazione d'uso del PA4 da residenziale a servizi socio-sanitari per realizzare una Residenza sociale assistita (RSA). L'Amministrazione Comunale ha condiviso la proposta in considerazione dell'interesse pubblico della previsione, del fabbisogno di strutture per l'assistenza e l'accoglienza della popolazione anziana, della favorevole collocazione della struttura nel contesto urbano. A tal fine ha richiesto, ai sensi del punto 8 della DGRT n.995/2016, il parere obbligatorio alla Conferenza dei Sindaci/SdS della zona distretto competente. L'Assemblea dei Soci della Società della Salute della Valdinievole, con deliberazione n.11 del 30.06.2020, avente per oggetto: " Realizzazione nuova struttura residenziale per persone anziane nel Comune di Pieve a Nievole" ha espresso in modo unanime parere favorevole alla proposta di una nuova RSA nel Comune di Pieve a Nievole.

Per dare attuazione a questa nuova previsione ed al progetto presentato si rende necessaria una complessiva variante al Piano attuativo approvato con correlate Varianti al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico vigenti al fine di recepire il mutamento di destinazione d'uso dell' area e di disciplinare conseguentemente il nuovo intervento.

Le Varianti al PS ed al RU, redatte ai sensi dell' art.238 e dell' art.30 della LR 65/2014, sono illustrate separatamente. Nella presente relazione è illustrata la Variante al Piano attuativo che di fatto assume i caratteri di un nuovo Piano attuativo anche per il cambio di denominazione del comparto: da PA4 - Via del Melo a PA - RSA.

1. La Variante al piano attuativo PA4 - Via del Melo

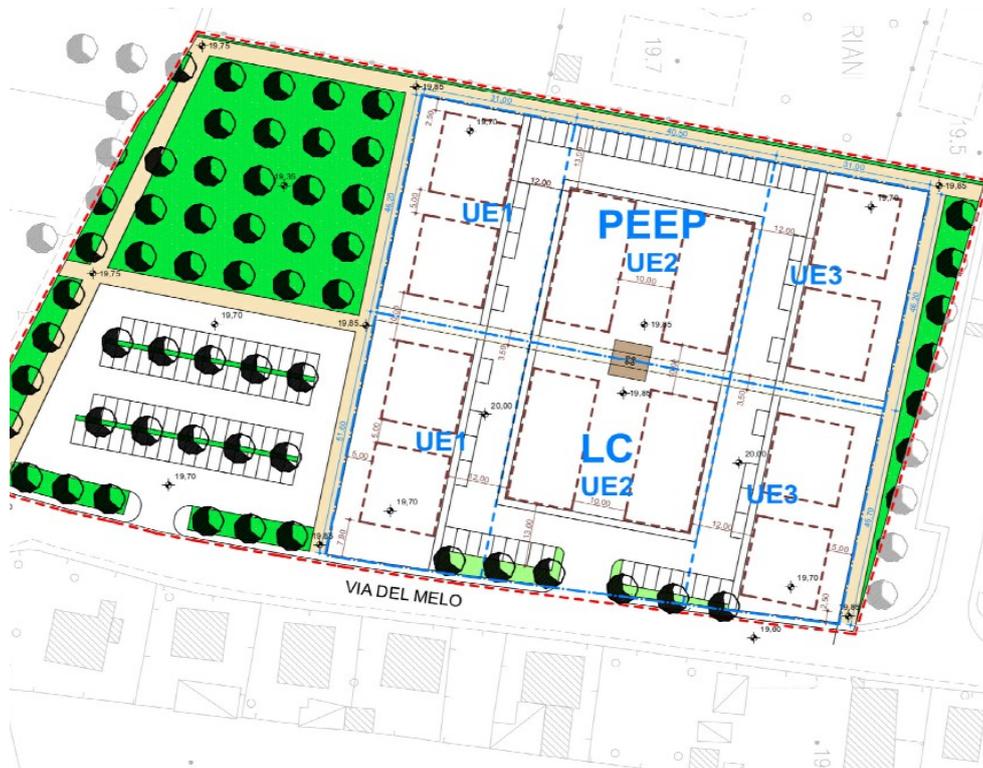
Il Piano attuativo PA4 - Via del Melo, come spiegato in premessa, è stato approvato nel 2014 ed è stato oggetto di variante semplificata nel 2016, approvata con DCC n. 36 del 08.06.2016. Il piano attuativo, nella versione vigente, ha le dimensioni e le caratteristiche illustrate di seguito, condensate in più schemi direttori (schemi A e B del progetto originario del 2014 e schema B* della variante 2016) che offrono la possibilità di soluzioni progettuali leggermente differenziate per gli interventi edificatori.

I due schemi A e B del progetto 2014 prevedevano interventi residenziali pubblici e interventi residenziali privati: le zone PEEP e LC erano separate nello schema A da un percorso pedonale con orientamento nord-sud e nello schema B da un percorso pedonale con orientamento est-ovest. Lo schema B* della variante 2016 sviluppava lo schema B del progetto originario, prevedendo diverse tipologie edilizie (case a schiera e piccoli condomini) sia nell'area PEEP che nell'area LC, la cui separazione era assicurata dall'asse pedonale est-ovest.

Per tutti gli schemi direttori le caratteristiche dimensionali dell'intervento rispettavano i parametri fondamentali fissati nella scheda norma del comparto PA4 - Via del Melo contenuta nell' Allegato 1.1 delle NTA "Normativa urbanistica specifica" del primo Regolamento Urbanistico e riportata di seguito:

A4 – Piano attuativo in via del Melo (area PEEP)	S.I. n°2	Tavola 2.2
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	17.690
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	4.350
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	2.340
AREE FONDIARIE	MQ	11.000
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	7.660
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ	0,40
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	2+1
ALTEZZA MASSIMA	ML	10,00
TIPOLOGIA EDILIZIA	Schiera - Linea	
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale	
ATTUAZIONE	PP art.69 LR 1/2005	

Di seguito per avere un quadro dell' assetto planivolumetrico del comparto si riporta uno degli schemi direttori previsti dal progetto originario del piano attuativo e dalla sua variante.



Piano attuativo PA4 - Via del Melo - Planimetria generale

Partendo da questo schema planivolumetrico, la presente **Variante al Piano attuativo** è finalizzata a mutare la destinazione d'uso dell'intervento senza sostanziali modifiche dei parametri urbanistici ed edilizi ed in ogni caso senza ridurre le dotazioni di standard e senza incrementare le potenzialità edificatorie fissate dalla scheda norma del primo Regolamento Urbanistico

La Variante lascia inalterati:

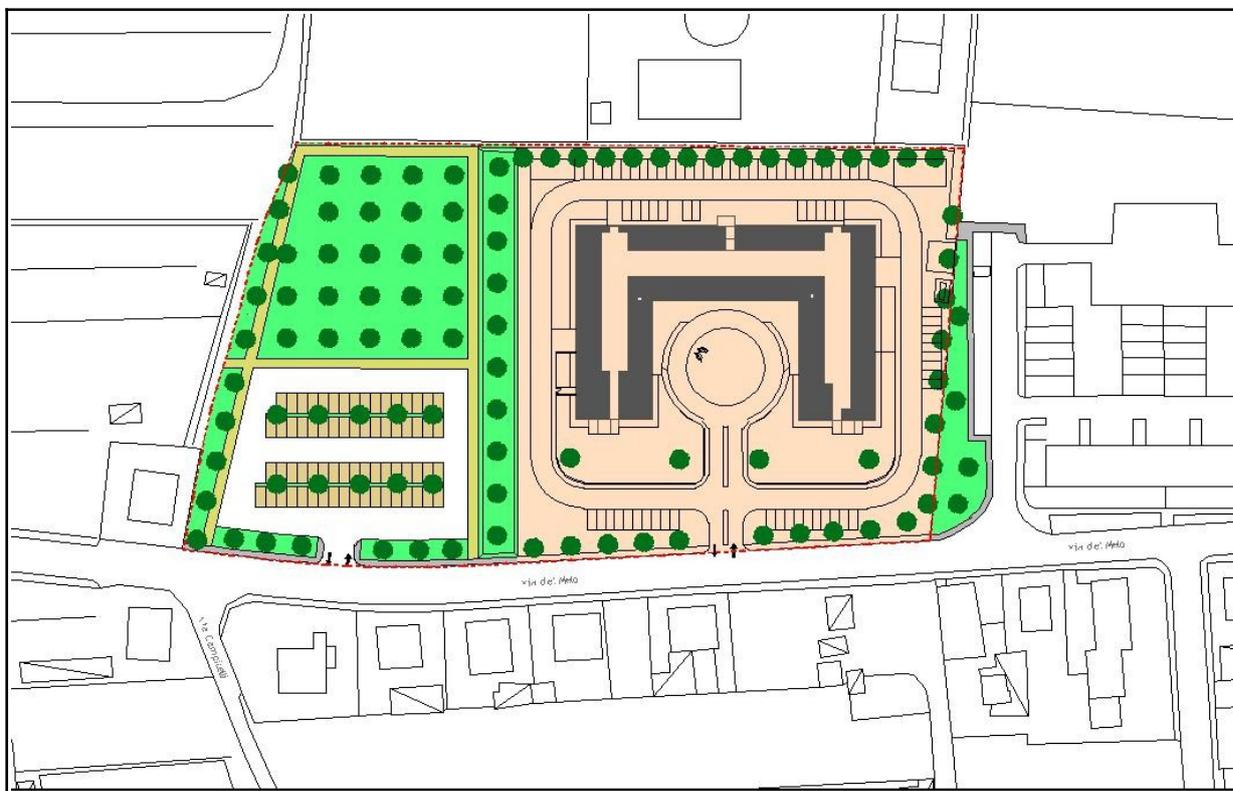
- il perimetro del piano attuativo, riconoscendo la sua minore superficie quale risulta dai rilievi topografici, (mq 17.347 invece di mq 17.690 della scheda norma e mq 17.395 del PA4)
- la localizzazione e il dimensionamento di massima delle aree a verde pubblico e del parcheggio pubblico (in ogni caso non riduce le dotazioni di standard che rimangono fissate a mq 4.350 per il verde pubblico e a mq 2.340 per i parcheggi pubblici).

La Variante riduce, sia pure in misura modesta, la superficie edificabile (SE) del comparto che scende da mq 7.660 del primo RU a mq 7.175 della contestuale variante al Regolamento Urbanistico.

L'unica modifica che incrementa i parametri urbanistici del PA4 riguarda l' altezza massima degli edifici che viene elevata da mt 10,00 a mt 11,00. La maggiore altezza si rende necessaria per la nuova destinazione d'uso che richiede una struttura edilizia unitaria ed altezze interpiano più elevate di quelle previste per la semplice residenza, come si evince dalla sezione tipo

riportata nella tav. 4 della Variante al Piano attuativo.

Di seguito viene rappresentata la planimetria generale del nuovo assetto del comparto finalizzato alla realizzazione del centro socio sanitario - residenza sociale assistita.



Variante del Piano Attuativo PA4 - Via del Melo per realizzazione RSA - Planimetria Generale

Come indicato nella tav. 3 della Variante il dimensionamento del comparto è definito dai seguenti parametri che, come dimostrato dal raffronto riportato nella stessa tavola, rispettano i limiti fissati nella scheda norma introdotta nell' Allegato 1 delle NTA dalla contestuale Variante al RU:

Superficie territoriale	mq 17.347
Area edificabile (SF)	mq 10.251
Superficie edificabile (SE)	mq 7.175
Superficie coperta (SC)	mq 3.200
Altezza massima	mt 11,00
Verde pubblico attrezzato	mq 4.605
Parcheggi pubblici	mq 2.371

La **Variante del Piano attuativo** è illustrata nelle seguenti cinque tavole:

- Tav. 1 “Inquadramento generale” che rappresenta l’area di intervento nel contesto territoriale e urbanistico con estratti di ortofotocarte, di CTR, del foglio catastale e con la rappresentazione dell’estratto della Tav 2.2 del RU nello stato vigente e nello stato modificato dalla correlata variante al RU.
- Tav. 2 “Rilievo dell’area e documentazione fotografica” che rappresenta in modo sintetico lo stato dei luoghi e il perimetro rilevato dell’area di intervento.
- Tav. 3 “Planimetria generale di progetto e sezioni principali “che illustra il nuovo assetto del comparto con il relativo dimensionamento e la verifica dei dati urbanistici.
- Tav. 4.”Esemplificazione progettuale RSA” che schematizza, attraverso piante, prospetti e sezione tipo, il progetto elaborato dal Soggetto attuatore al fine di dare conto con una rappresentazione di massima e non vincolante, della configurazione che viene ad assumere il comparto con la nuova previsione edilizia.
- Tav. 5 “ Schema delle opere di urbanizzazione” che rappresenta gli interventi sulle aree pubbliche e sulle reti di servizi per dotare l’area delle necessarie infrastrutture e degli standard urbanistici richiesti dalle norme.

Completano gli elaborati della Variante al Piano attuativo, oltre alla presente relazione illustrativa (Doc. A):

- l’ “Elenco catastale delle proprietà” (Doc. B),
- le “Norme tecniche di attuazione “ (Doc. C) che insieme alle tavole sopraelencate definisce le prescrizioni, gli indirizzi, i criteri e le modalità per dare attuazione alle previsioni del Piano,
- la “Relazione degli effetti ambientali”(Doc. D) redatta ai sensi dell’art.63 delle NTA del RU ed illustrata nel successivo paragrafo 2,
- Lo “Schema della convenzione” (Doc. E)che definisce i rapporti fra il Comune e il Soggetto attuatore e le condizioni per l’ attuazione del Piano.

2. La valutazione degli effetti ambientali

Come spiegato nelle relazioni illustrative delle correlate Varianti al PS ed al RU, la previsione in oggetto è stata sottoposta a preliminare verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il documento previsto dalla procedura indicata all'art.22 della LR 10/2010 è stato trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale ed entro la scadenza fissata nella lettera di trasmissione sono pervenuti i pareri di otto Enti: TERNA Rete Italia, AUSL Toscana Centro, Toscana Energia, Autorità di Bacino, Mibact Soprintendenza di Firenze, Acque Spa, Regione Toscana, Arpat.

Nessuno dei contributi sopraelencati, pur evidenziando in alcuni casi l'esigenza di assumere idonei comportamenti ed accorgimenti per escludere o mitigare possibili effettivi negativi sull'ambiente, ha ritenuto che fosse necessario attivare, per le varianti in oggetto, la procedura di Valutazione Ambientale Strategica. Alla luce di tali contributi l'Autorità Competente, con provvedimento n.6 del 28.04.2021, ha escluso le Varianti al PS, al RU e al Piano attuativo dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica dettando nel contempo una serie di indicazioni di cui tenere conto nella Varianti degli strumenti urbanistici generali e del Piano Attuativo e nel corso della realizzazione dell'intervento.

Le indicazioni e le prescrizioni contenute nel parere dell'Autorità Competente sono state recepite nella tabella delle condizioni alla trasformazione che fa parte della scheda norma del c PA - RSA, introdotta dalla contestuale Variante al Regolamento Urbanistico nell'Allegato 1 delle NTA.

La tabella è suddivisa in due parti: Aspetti geologici e Ambiente.

Nella prima parte sono indicate le condizioni di pericolosità e di fattibilità per fattori geomorfologici, per fattori sismici e per fattori idraulici e sono indicate le conseguenti prescrizioni e condizioni da rispettare nella fase attuativa dell'intervento quali risultano dalle indagini geologico tecniche di supporto alle varianti che sono condensate negli elaborati G1, G2 e G.3.

Nella seconda parte sono indicati i prevedibili effetti ed impatti sulle risorse fondamentali del territorio (aria, acqua, suolo, ecosistemi, paesaggio e documenti della cultura, città e sistemi insediativi, rifiuti, energia, sistemi infrastrutturale e tecnologici). A queste seguono le conseguenti prescrizioni da rispettare nella fase attuativa: fra queste sono ovviamente comprese quelle indicate dall'Autorità Competente e che sono emerse nel percorso della procedura di assoggettabilità a VAS.

A questo preliminare lavoro di indagine e di valutazione, conseguente alla procedura di VAS, si unisce nella presente Variante al Piano attuativo uno specifico documento riguardante gli aspetti ambientali: la "Relazione degli effetti ambientali (REA)" che, ai sensi dell'art.63.1 delle NTA, il Regolamento Urbanistico richiede sia predisposta per i piani attuativi.

La REA come indica l'art.63.2 delle NTA "fa parte del complesso degli studi utili a definire, a diverso livello di dettaglio, la sostenibilità delle previsioni urbanistiche, le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio; in questa ottica va intesa come un approfondimento della "Valutazione ambientale strategica (per semplicità anche detta "VAS") redatta a supporto di questo Regolamento Urbanistico".

La REA deve comprendere:

- a) il quadro di riferimento progettuale,
- b) il quadro di riferimento programmatico,
- c) il quadro di riferimento ambientale,
- d) la valutazione degli effetti,
- e) le misure di mitigazione - correttivi.

In particolare per quanto riguarda la valutazione degli effetti si è proceduto mettendo a confronto le indicazioni della scheda norma del RU sopracitata nonché i prevedibili effetti dell'intervento, come dettagliati nel Piano attuativo, sulle *Componenti fisiche* (suolo e sottosuolo, vegetazione, acque superficiali, acque profonde atmosfera e clima, emergenze ambientali, fauna, ecosistemi, risorse naturali, paesaggio) e sulle *Componenti antropiche* (aspetti sociali, aspetti economici, vincoli territoriali, piani e programmi, emergenze storico architettoniche, energia, estetica dei luoghi, servizi, infrastrutture) indicate dalle NTA del RU.

Attraverso la valutazione sono state precisate o sono state individuati ulteriori correttivi e misure di mitigazione rispetto a quelli già indicati nella scheda norma e si è inoltre provveduto a indicare