

Comune di Pieve a Nievole

Provincia di Pistoia

**variante al  
regolamento urbanistico  
correlata alla variante al piano  
attuativo PA4 - via del Melo  
per realizzazione di RSA**

**relazione illustrativa**

SINDACO  
Gilda Diolaiuti

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO  
Daniele Teci

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.1 RU**



## Indice

Premessa.....	4
1. Obiettivi e contenuti della Variante.....	6
2. Conformità e coerenza con il PIT-PPR, il PTC ed il PS.....	11
3. Valutazione ambientale strategica.....	12

## Premessa

Il Comune di Pieve a Nievole è dotato di Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n. 83 del 22/12/2006 e pubblicato sul BURT n. 8 del 21/12/2006. Il PS è stato oggetto di due successive varianti nel 2015 e nel 2018. Con delibera di G.C. n. 163 del 26.11.2019 è stato dato avvio al procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale ai sensi della LR 65/2014 ed in conformità al PIT-PPR.

Il Comune è inoltre dotato di Regolamento Urbanistico. Il primo RU (RU1 2009-2014) è stato adottato con D.C.C. n. 51 del 23/06/2008, approvato con DCC n. 13 del 27/02/2009 e pubblicato sul BURT n. 14 del 08/04/2009. Il secondo Regolamento Urbanistico (RU2 2015-2020) è stato adottato con D.C.C. n. 46 del 14/10/2014, approvato con D.C.C. n. 9 del 31/03/2015 e pubblicato sul BURT n. 14 del 06/05/2015. Il secondo Regolamento Urbanistico è stato oggetto di una Variante, contestuale alla Variante n.2 al PS ed approvata nel 2018.

Fra le previsioni contenute nel primo Regolamento Urbanistico era incluso un piano attuativo, denominato PA4 - Via del Melo, per un insediamento di edilizia residenziale pubblica e privata localizzato in via del Melo nell'UTOE 1, Sistema Insediativo n.2 Capoluogo Sud/Il Gallo. Il piano attuativo di iniziativa pubblica fu approvato con D.G.C. n.17 del 25.02.2014 e come tale fu recepito nel secondo Regolamento Urbanistico. Il 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.

In considerazione delle difficoltà a dare attuazione al piano attuativo per la complessa congiuntura economica, la proprietà dell'area ha avanzato all'Amministrazione Comunale la proposta di mutare la destinazione d'uso del PA4-Via del Melo da residenziale a servizi socio-sanitari per realizzare una Residenza sociale assistita. 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 recepire la previsione negli strumenti urbanistici comunali si rendono necessarie, oltre ad una Variante del Piano attuativo approvato, una Variante al Piano Strutturale vigente ed una Variante del vigente Regolamento Urbanistico.

Per le Varianti al PS ed al RU si applica l'art.238 della LR 65/2014 che ammette varianti agli strumenti urbanistici generali per la previsione e la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, in quanto la struttura da realizzare, una residenza sociale assistita (RSA) è stata approvata dalla competente Società della Salute ed è da considerare attrezzatura di interesse comune, che accresce le dotazioni territoriali pubbliche del territorio comunale.

Le varianti in oggetto sono "varianti semplificate" ai sensi dell' art.30 della LR 65/2014, per le seguenti ragioni:

- per la Variante al RU perché l'intervento ricade nel perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall' art. 224 della LR 65/2014;
- per la Variante al PS perché non comporta incremento del dimensionamento per destinazioni d'uso ne' diminuzione di standard, bensì incremento di standard, con conseguente adeguamento delle previsioni di strutture per servizi nell' UTOE n.1 che è poi il motivo per cui viene effettuata

la variante al PS.

Nella relazione che segue vengono sinteticamente illustrati gli obiettivi della Variante al Regolamento Urbanistico ed i suoi contenuti, ovvero le modifiche che essa comporta negli elaborati del RU: NTA e relativi allegati e tavole cartografiche. Per quanto riguarda la verifica di coerenza e conformità agli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati (PIT-PPR e PTC) si rinvia alle verifiche effettuate per la contestuale variante al Piano Strutturale, essendo la presente Variante al RU del tutto coordinata e coerente con la Variante al PS.

Si fa infine presente, come illustrato nel paragrafo finale della relazione, che le Varianti al PS e al RU sono state preliminarmente sottoposte alla verifica di assoggettabilità alla VAS, ai sensi dell' art.22 della LR 10/2010, che si è conclusa con il parere dell' Autorità Competente di non assoggettare le due varianti alla procedura di VAS.

# 1. Obiettivi e contenuti della Variante

Obiettivo della Variante al Regolamento Urbanistico è recepire all'interno del piano la diversa destinazione (da residenziale ad attrezzatura socio sanitaria: RSA) che viene ad assumere il Piano Attuativo PA4 - Via del Melo che era stato previsto dal primo RU, che era stato approvato con D.G.C n.17 del 25.02.2014 e variato con D.C.C. n. 36 del 08.06.2016 ma la cui concreta realizzazione non ha finora avuto avvio.

Come spiegato nella relazione illustrativa della contestuale Variante al PS, la realizzazione di una residenza sanitaria assistita in luogo di un nuovo insediamento di edilizia residenziale, pubblica e privata, è una previsione coerente con gli obiettivi statuari e strategici del Piano Strutturale e con gli indirizzi che esso conseguentemente detta al Regolamento Urbanistico. Accrescere le dotazioni di spazi e servizi pubblici o di interesse pubblico, in particolare nel settore della cura e dell'assistenza delle persone anziane, è non solo un obiettivo degli strumenti urbanistici comunali ma anche una delle azioni prioritarie perseguite dall'Amministrazione Comunale. La localizzazione di questa struttura in via del Melo completa e rafforza una porzione del tessuto urbano con un intervento che si colloca in un contesto già caratterizzato da importanti servizi pubblici: l'area a verde attrezzato Riani, adiacente al PA4, e il polo di strutture scolastiche di via Leonardo da Vinci. La nuova previsione consolida questo nucleo di servizi di interesse pubblico ed attraverso un sistema di percorsi e di spazie a verde pubblico li mette in relazione fra loro e con il contesto insediativo.

## *Le previsioni del Regolamento Urbanistico ed il piano attuativo PA4-Via del Melo*

Il primo Regolamento Urbanistico, in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale, prevedeva sull'area PA4 - via del Melo un intervento di edilizia residenziale di iniziativa pubblica e privata assoggettato a pianificazione attuativa. L'intervento era dimensionato e disciplinato in apposita scheda norma nell'Allegato 1.1 delle NTA "Normativa urbanistica specifica". I punti salienti della scheda erano i seguenti:

### *Dimensioni dell'intervento*

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ 17.690
AREE FONDIARIE	MQ 11.000
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ 7.660

### *Standard per un totale di mq 6690*

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ 4.350
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ 2.340

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

ATTUAZIONE: Piano Particolareggiato art.69 LR 1/2005

Nella pagina seguente si riporta integralmente la scheda norma in quanto essa costituisce il riferimento della successiva pianificazione attuativa e costituisce il riferimento della presente Variante al Regolamento Urbanistico che prevede il mutamento di destinazione d'uso dell'insediamento nel sostanziale rispetto e comunque nei limiti del dimensionamento fissato dall'originaria previsione del primo Regolamento Urbanistico.

**Estratto dall' Allegato 1.1 delle Norme Tecniche di Attuazione  
del Regolamento Urbanistico n.1**

<b>A4 – Piano attuativo in via del Melo (area PEEP)</b>	<b>S.I. n°2</b>	<b>Tavola 2.2</b>
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	

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione, da parte del Comune, di un Piano Particolareggiato (PP) ai sensi degli art. 13 e 17 della LU 1150/1942 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 delle presenti NTA. In tale Piano saranno stabilite le quantità edificabili da riservare ad interventi di edilizia economica e popolare di cui all'art.2 della Legge 10/1977 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2) All'interno dell'area sottoposta a PP dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e dovrà essere ceduta al Comune l'area relativa al Verde Attrezzato, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.

Sulla base della scheda soprariportata e delle indicazioni cartografiche del primo RU fu redatto il Piano attuativo del comparto ed approvato con D.G.C. n.17 del 25.02.2014.

Nel secondo Regolamento Urbanistico, approvato con D.C.C. n. 9 del 31/03/2015, il Piano attuativo PA4 - Via del Melo, essendo stato approvato, fu riportato negli elaborati normativi e cartografici del Piano come *intervento in itinere*, togliendo conseguentemente la relativa scheda-norma dall' Allegato 1 delle NTA ed il relativo dimensionamento di mq 7660 di Sul dalle previsioni di progetto del RU. Il dimensionamento del PA4 - Via del Melo, nell' Allegato 2 delle NTA del RU2 "Verifica del dimensionamento in funzione del PS", è riportato nella Tabella 16 "Volumetrie residenziali in itinere" per un volume di mq 23.000 e una Sul di mq 7660.

Nel 2016, fu redatta una variante del Piano attuativo ai sensi dell'art. 112 della LR 65/2014 finalizzata ad introdurre nel piano alcune modifiche non sostanziali che non riducevano gli standard urbanistici ne' incrementavano le potenzialità edificatorie fissate dal RU. La variante al PA fu approvata con D.C.C. n. 36 del 08.06.2016; ad essa non ha tuttavia fatto seguito la concreta attuazione del piano attuativo che, come spiegato nella premessa, è uno dei motivi che hanno dato origine alla proposta di mutare destinazione d'uso al comparto con conseguente modifica del Piano attuativo e degli strumenti urbanistici comunali.

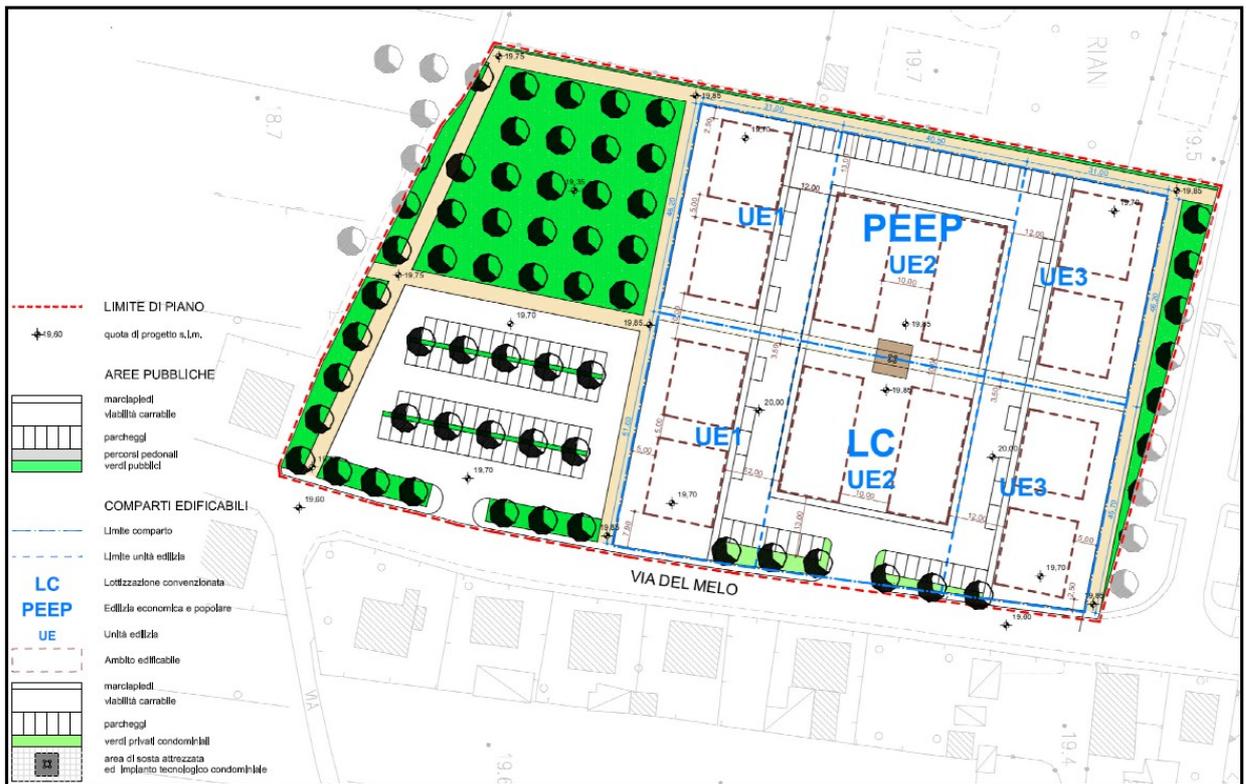
### ***La Variante al Regolamento Urbanistico***

La variante al Piano attuativo PA4 - Via del Melo per la realizzazione di una residenza sociale assistita richiede una Variante al Regolamento Urbanistico vigente per recepire il mutamento di destinazione d'uso, per disciplinare l'intervento in conformità alla nuova previsione, nonché per ridenominare lo stesso Piano attuativo che assume la sigla PA - RSA. Alla Variante in oggetto, come spiegato nella relazione della contestuale Variante al PS, si applica l'art.238 della LR 65/2014 in quanto riguarda la realizzazione di un' opera di interesse pubblico: a tale proposito si fa presente che l'art.23.2 delle NTA del vigente RU stabilisce che per le attrezzature di interesse comune di cui alla lettera b) dell'art.3 del DM 1444/1968 *"è ammessa l'attuazione delle previsioni di Piano da parte di privati (singoli o Enti) subordinatamente alla stipula di una convenzione che ne stabilisca le modalità della gestione nell'interesse comune"*. Alla Variante in oggetto si applica inoltre la procedura delle varianti semplificate di cui all'art.30 comma 2 della LR 65/2014, in quanto essa riguarda un'area posta all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

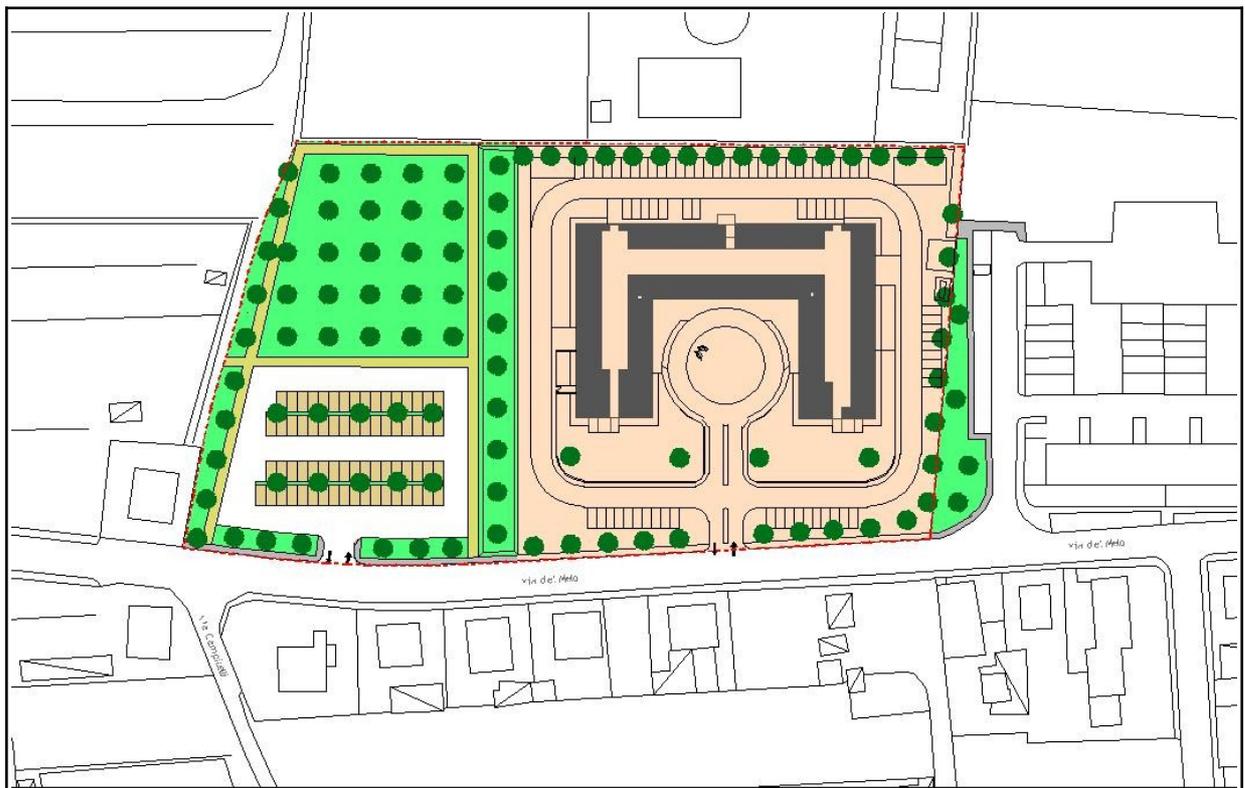
Nei fatti, come si evince dalla Variante al Piano attuativo, la localizzazione e il progetto della RSA modificano solo in minima parte l'assetto e il dimensionamento del comparto, come precisato di seguito:

- rimane inalterato il perimetro del comparto anche se la superficie territoriale, sulla base del rilievo topografico effettuato, risulta inferiore a quella indicata nella scheda norma: mq 17.347 invece di mq 17.690,
- vengono confermate le localizzazioni degli standard urbanistici (verde e parcheggi pubblici) e le loro effettive dimensioni risultano complessivamente superiori ai minimi fissati dalla scheda norma del RU1 (confermati dalla presente Variante) che stabiliva una dotazione complessiva di mq 6690 così suddivisi: mq 2.340 per i parcheggi e mq 4.350 per il verde pubblico,
- la superficie fondiaria risulta inferiore a quella indicata dalla scheda norma e scende da mq 11.000 a mq 10.251,
- non viene incrementata la capacità edificatoria del comparto che anzi viene ridotta da mq 7.660 a mq 7.175, anche al fine di rispettare l'indicazione dell' art.23.2 delle NTA che stabilisce che per centri sociali e per centri socio sanitari l'indice massimo di utilizzazione fondiaria è 0,7 mq/mq,
- l'ubicazione della RSA non differisce in misura significativa dallo schema planimetrico dei fabbricati residenziali del Piano attuativo approvato, nonostante l'impianto unitario e la diversa tipologia dell'edificio,
- cambia sia pure di poco l'altezza massima (che sale da mt 10,00 a mt. 11,00) mentre rimane inalterato al 40% il limite massimo del rapporto di copertura. Si fa comunque presente che il citato art. 23.2 delle NTA non fissa limiti per i due parametri h max e IC stabilendo che essi sono determinati dalle esigenze funzionali.

Nella pagina seguente, a conferma della forte analogia dell'impianto urbanistico e planivolumetrico del comparto PA4, si mettono a confronto gli schemi planimetrici del Piano attuativo a destinazione residenziale, come risulta dalla variante approvata nel 2016, e quello della variante proposta per la sua destinazione a residenza sociale assistita.



Piano Attuativo PA4 - Via del Melo - Planimetria generale



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

Le **modifiche** che la Variante comporta negli elaborati del vigente Regolamento

Urbanistico sono di carattere cartografico e normativo.

Dal punto di vista **cartografico** si rende necessario adeguare la rappresentazione del comparto contenuta nella **Tav. 2.2** “Cartografia di progetto. Capoluogo Sud/ Il Gallo”, scala 1:2000: le modifiche consistono in lievi rettifiche del perimetro degli standard e nella variazione dello schema planimetrico di massima dell’edificio secondo il progetto illustrato nella variante al Piano attuativo. Si modifica anche la denominazione del comparto da PA4 - Via del Melo a PA - RSA.

Le modifiche **normative** riguardano esclusivamente gli Allegati 1 e 2 delle NTA in quanto non si rendono necessarie variazioni del testo normativo.

Nell’**Allegato 1 delle NTA** “Normativa specifica” si rende necessario reintrodurre la scheda norma del comparto PA4 con la nuova denominazione PA - RSA e con la specifica disciplina che comprende una tabella che definisce le condizioni alla trasformazione in funzione delle risorse essenziali del territorio (prescrizioni geologiche ed ambientali) ed altre norme specifiche necessarie all’attuazione dell’intervento.

Nella scheda norma che è riportata nel Doc. 2 RU della Variante “Modifiche cartografiche e normative” sono indicati in primo luogo i fondamentali parametri urbanistici ed edilizi che vengono di seguito riassunti:

*Dimensioni dell’intervento*

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ 17.347
SUPERFICIE FONDIARIA	MQ 10.251
SUPERFICIE EDIFICABILE	MQ 7.175
Altezza massima	mt 11,00

*Standard per un totale di mq 6690*

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ 4.350
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ 2.340

Si indica poi la destinazione del comparto a centro socio sanitario per la realizzazione di una residenza sociale assistita e le modalità di attuazione dell’intervento assoggettate alla redazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica (piano particolareggiato) come previsto dalla scheda norma del RU1 dell’originario PA4 - Via del Melo.

Completa la scheda l’ indicazione delle condizioni alle trasformazioni che riassumono:

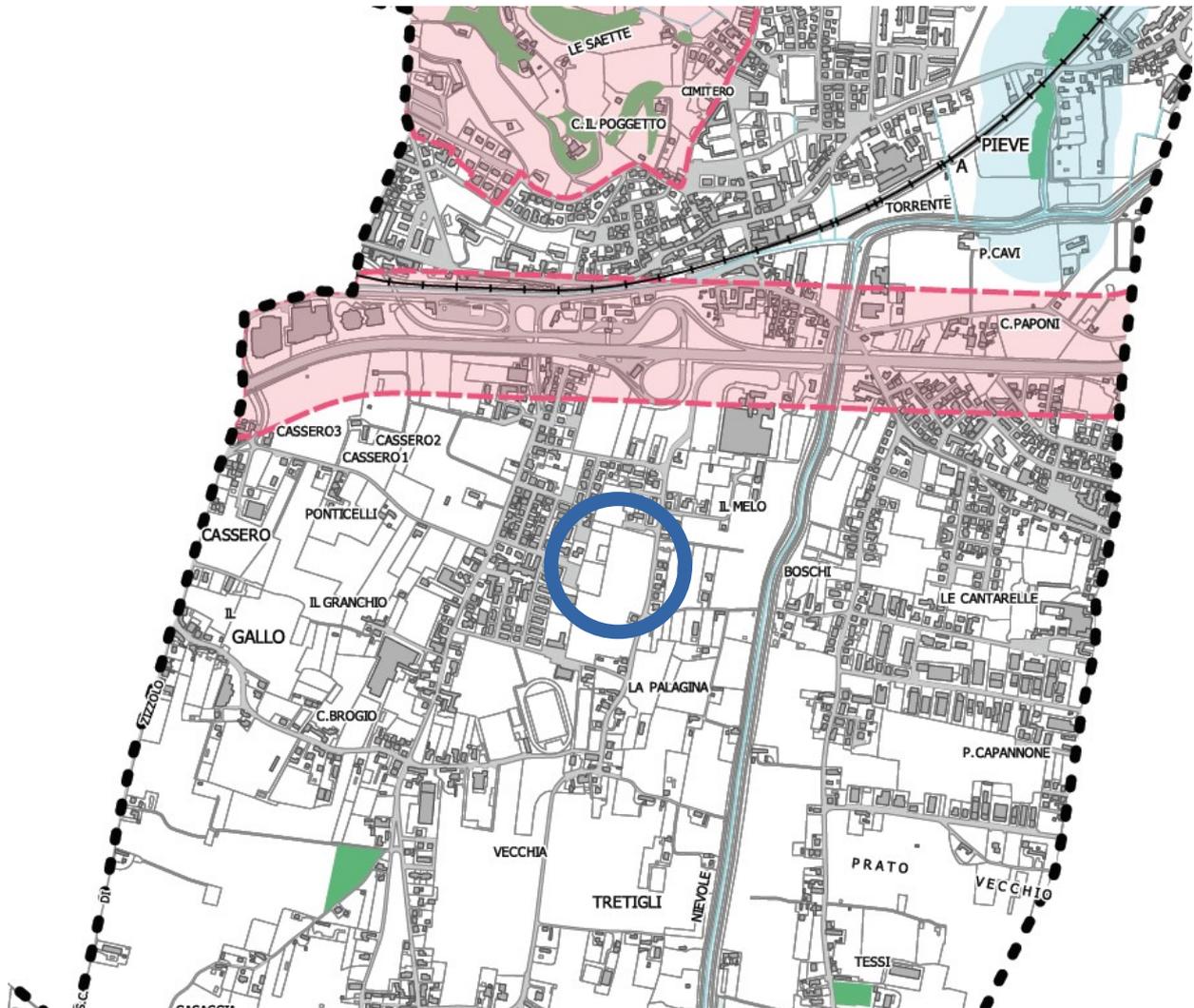
- le condizioni di fattibilità geologica idraulica e sismica contenute negli studi di supporto alla variante,
- le analisi degli effetti ambientali attesi e le conseguenti prescrizioni per la mitigazione o compensazione di tali effetti analizzati come più dettagliatamente illustrato nel paragrafo 3 della presente relazione.

Nell’ **Allegato 2 delle NTA** “Verifica del dimensionamento in funzione delle previsioni del PS” si rende necessario modificare le tabelle 5 e 7, relative ai dimensionamenti degli standard, per recepire la previsione della RSA che in quanto struttura socio sanitaria è da includere nel dimensionamento delle “Attrezzature comuni”. Non si rende necessario modificare le tabelle degli standard per parcheggi pubblici e verde pubblico in quanto la presente Variante conferma per il PA - RSA le dimensioni fissate dall’originaria scheda del comparto PA4-Via del Melo e già incluse nel dimensionamento del RU. Si rende invece necessario cassare dalla tabella 16, relativa alle volumetrie residenziali in itinere, il dimensionamento residenziale del PA4 approvato che viene superato dalla Variante in oggetto.

## 2. Conformità e coerenza con il PIT-PPR, il PTC ed il PS

La coerenza interna della presente Variante al Regolamento Urbanistico è assicurata dalla contestuale Variante al Piano Strutturale alla cui relazione illustrativa si rinvia anche per una puntuale verifica della conformità e della coerenza al PIT-PPR ed al PTC.

In questa sede preme soprattutto evidenziare che l'area ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non è interessata da vincoli o tutele ai sensi della parte terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio come si evince dall'estratto della cartografia del PIT-PPR ove sono rappresentati i beni paesaggistici del territorio del Comune di Pieve a Nievole e la localizzazione dell'intervento.



*Estratto planimetria del PIT-PPR*

### 3. Valutazione ambientale strategica

Le Varianti al PS e al RU connesse alla variante al Piano attuativo PA4 - Via del Melo, sono state sottoposte 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 comparto PA - RSA, riportata nel Doc. 2 RU che costituisce parte integrante della presente Variante.

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.

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.

Si fa infine presente che ai sensi dell'art. 63 delle NTA del vigente RU, il Piano attuativo del comparto PA - RSA deve contenere fra i propri elaborati la "Relazione degli effetti ambientali (REA)" per la verifica della sostenibilità degli interventi di trasformazione, comprensiva delle indicazioni per il monitoraggio degli effetti indotti in fase di attuazione del progetto. Nel caso specifico la contestuale redazione ed approvazione della Variante al Piano attuativo consente di verificare il rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni contenute nella scheda norma del comparto PA - RSA per la fattibilità geologico-idraulica e per la sostenibilità ambientale dell'intervento previsto.