



# COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

Provincia di Pistoia

**Settore Gestione Assetto del Territorio**

Palazzo comunale P.zza XX Settembre, 1- 51018 Pieve a Nievole (PT), tel.0572.956344-38-32

PEC [comune.pieve-a-nievole@postacert.toscana.it](mailto:comune.pieve-a-nievole@postacert.toscana.it)

## **Variante semplificata al regolamento urbanistico relativa all'area produttiva ex Balducci in Via del Melo**

### **Relazione del Responsabile del Procedimento**

**Ai sensi dell'art. 18 e art. 32 comma 1 L.R. 65/2014**

Il Sottoscritto Daniele Teci, in qualità di Responsabile del Settore gestione assetto del territorio e responsabile del procedimento per la formazione della variante semplificata al Regolamento urbanistico dell'area produttiva "ex Balducci" in Via del Melo :

#### **1. PREMESSA**

La presente relazione è redatta ai sensi degli artt. 18 e 32 della Legge Regionale n° 65/2014 che disciplinano rispettivamente la figura e le funzioni del Responsabile del Procedimento degli atti di governo del territorio e il procedimento per l'approvazione di varianti semplificate;

L'art.32 della L.R. 65/2014, nel disciplinare il procedimento per le varianti semplificate prevede al comma 1 che il Responsabile del Procedimento alleggi tra gli atti da adottare la relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 e 31 c. 3, della stessa Legge Regionale e questo si ritiene possa essere assolto contestualmente con il presente documento da redigere anche ai sensi dell'art.18 LR.65/2014.

#### **2. IL PIANO STRUTTURALE E IL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTI**

Il Comune di Pieve a Nievole al momento dell'adozione della variante è dotato di :

##### PIANO STRUTTURALE :

-Piano Strutturale avviato con deliberazione del C.C. 5/2003 (art.25, comma 1, LR 5/95) e deliberazione integrativa del C.C. 66/2005 (art.15 LR 1/2005); adottato con delibera del C.C. n.49 del 18/07/2006 ed approvato con deliberazione del C.C. n.83 del 22/12/2006, pubblicato sul BURT n.8 del 21/02/2007.

-Variante n.1 al PS, avviata con delibera della G.C. n.57 del 20/06/2014; adottata con delibera del C.C. n.32 del 30/08/2014; e approvata con delibera del C.C. n.08 del 31/03/2015, pubblicata sul BURT n.18 del 06/05/2015

-Variante n.2 al PS, adottata con deliberazione di C.C. n.31 del 13/07/2018 ed approvata con deliberazione di C.C. n. 50 del 12/12/2018, pubbl. BURT n.6 del 06/02/2019;

-Che ai sensi del comma 2 dell'art. 222 della LR. 65/2014 con la Deliberazione di Giunta comunale n. 163 del 26/11/2019 è stato avviato il procedimento per la formazione del

nuovo piano strutturale, art.17 della L.R. 65/2014 e della fase preliminare di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010;

#### REGOLAMENTO URBANISTICO N.2

-Adottato con DCC n. 46 del 14/10/2014, e approvato con DCC n. 9 del 31/03/2015, pubblicato sul BURT n. 18 del 06/05/2015.

-Variante n.1 al R.U.2, adottata con deliberazione di C.C. n. 32 del 13/07/2018 ed approvata con deliberazione di C.C. n. 51 del 12/12/2018, pubbl. BURT n.6 del 06/02/2019;

- Variante semplificata al Piano Attuativo PA4 Via del Melo per realizzazione di RSA (PA-RSA) con correlate varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, adottata con Deliberazione di C.C. n.21 del 28/05/2021 ed efficace con la pubblicazione sul BURT- P.II- n. 37 del 15.09.2021

Si da atto che la Legge regionale n.31 del 29/05/2020, come modificata da ultimo dalla L.R. n. 47 del 29/12/2022 ha prorogato al 31/12/2023, tra l'altro, anche i termini di efficacia delle previsioni art. 55 commi 5 e 6 ex LR.1/2005 dei RU in scadenza nel periodo compreso tra il 23/02/2020 e il 31/12/2020;

### **3. SINTESI OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE**

La Variante al vigente Regolamento Urbanistico (che per l'area ex Balducci coincide con le previsioni del secondo RU del 2015) è finalizzata a ricondurre le destinazioni e la disciplina dell'area alle previsioni del primo Regolamento Urbanistico del 2009.

La Variante mira a ripristinare la zonizzazione del precedente RU 1 che classificava l'area tra le zone siglate "D1-Aree produttive esistenti" e ad applicare a tale area la corrispondente normativa del Regolamento Urbanistico vigente che è rimasta sostanzialmente inalterata:

Tale obiettivo è coerente con le caratteristiche e le funzioni dell'insediamento originario.

La Variante al RU, ha i caratteri delle varianti "semplificate" di cui all'art.30/c.2 della LR 65/2014 in quanto rimane all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come individuato ai sensi dell'art.244 della LR 65/2014 dal Piano Strutturale e poiché gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione nelle aree produttive esistenti non rientrano nel dimensionamento del PS approvato nel 2009 e nelle sue successive varianti.

In relazione al vincolo paesaggistico dell'autostrada Firenze – Mare (D.M. 26/04/1973 – G.U. 149 del 1973) che interessa una porzione a nord dell'area, si fa presente che il Regolamento Urbanistico non essendo conformato al PIT con valenza di Piano paesaggistico, eventuali interventi di trasformazione che interessano l'area vincolata sono in ogni caso assoggettati al parere vincolante della competente Soprintendenza.

### **4. COERENZA CON IL PS, PTC e PIT- PPR**

La conformità e la coerenza con il PS, PTC e PIT-PPR, sono state dettagliatamente analizzate nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto. Di seguito si riassumono:

#### **Piano Strutturale (PS)**

L'area ricade nel sistema insediativo "Capoluogo sud/Il Gallo" come evidenziato dalla tavola P11 del PS "Sistemi insediativi – UTOE, il Piano Strutturale riconosce la destinazione produttiva dell'area dello stabilimento ex Balducci;

La coerenza è motivata dall'esplicito indirizzo del PS teso a favorire gli interventi di adeguamento delle strutture produttive esistenti nonché dalle seguenti due condizioni:

- il fatto che la Variante al Regolamento Urbanistico opera all'interno del perimetro del sistema insediativo (assimilabile al perimetro del territorio urbanizzato della LR 65/2014), in un ambito riconosciuto a destinazione produttiva,
- l'obiettivo perseguito dalla Variante di ripristinare le previsioni del primo Regolamento Urbanistico che era stato riconosciuto come coerente con gli obiettivi e i contenuti del Piano Strutturale, allora e tuttora, vigente.

#### **Piano Territoriale di Coordinamento (PTC)**

La previsione è coerente con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia (Variante generale di adeguamento e aggiornamento del PTC adottata con DCP n°8 del 23/03/2018 e approvata con Delibera del Consiglio Provinciale n. 40 del 28 Luglio 2020 integrata con Delibera del C.P. n. 50 del 30 Settembre 2020)

Il PTC punta con chiarezza al consolidamento e al completamento degli insediamenti produttivi esistenti, in particolare di quelli dismessi o sottoutilizzati, come alternativa alla realizzazione di nuove aree produttive che comportano nuovo consumo di suolo nel territorio rurale. Tale orientamento risulta nella Disciplina del Piano soprattutto all' art.101 commi 3 e 4 che detta indirizzi per la pianificazione territoriale in materia di attività produttive.

Per quanto riguarda la localizzazione dell'area ex Balducci nei sistemi territoriali individuati dal PTC della Provincia di Pistoia si rileva che essa ricade all'interno del Sistema territoriale Urbano rappresentato nella Tav. 14 "Sistemi territoriali" del PTC.

#### **Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico (PIT-PPR)**

La previsione oggetto della variante non presenta elementi di incoerenza con la Disciplina del PIT-PPR in quanto essa interessa un'area ricadente nel perimetro del territorio urbanizzato; E' opportuno fare presente che non essendo ne' il vigente PS ne' il vigente RU conformati al PIT-PPR, la presente Variante al Regolamento Urbanistico non è assoggettata alla procedura di cui all'art.21 della Disciplina del PIT-PPR.

L'area ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e che la parte nord dell'area dello stabilimento, ove sono localizzati i volumi degli uffici, è interessata dal vincolo paesaggistico di cui al DM 26/04/1973 – G.U. 149 del 1973 relativo a *"La fascia di territorio dell'autostrada Firenze-Mare ricadente nel territorio dei comuni di Pieve a Nievole, Monsummano Terme, Agliana, Chiesina Uzzanese, Buggiano, Massa e Cozzile, Serravalle Pistoiese e Ponte Buggianese"*.

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica riguardanti l'area interessata dal vincolo paesaggistico dovranno rispettare le disposizioni contenute nella scheda del vincolo sopracitato (DM 26/04/1973 – G.U. 149 del 1973) di cui all'Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR. Per tale ragione e sulla base anche delle conclusioni della procedura di VAS riassunte nel successivo punto 5, si è ritenuto opportuno richiamare nella scheda norma della zona D1.2 dell'Allegato 1 delle NTA del RU, il rispetto delle disposizioni della scheda del vincolo riportata negli elaborati del PIT-PPR.

### **5. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Per quanto riguarda le disposizioni generali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), Valutazione Impatto Ambientale (VIA) e Valutazione di Incidenza (VI), è stata avviata la procedura di cui all' art.22 della LR. n.10/2010 con la trasmissione del "Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS" agli Enti competenti in materia ambientale;

L'Autorità competente, ha concluso il procedimento con il Provvedimento n. 1 del 9 gennaio 2023 di esclusione alla procedura di VAS della variante con prescrizioni da recepire nella redazione della variante al Regolamento Urbanistico.

## **6. INDAGINE GEOLOGICHE DI SUPPORTO**

Ai sensi del DPGR. 30-01-2020, n. 5/R e L.R. n°65 /2014, è stato eseguito il deposito della documentazione presso la Regione Toscana – Genio Civile Valdarno Centrale e Tutela dell'Acqua Sede di Pistoia (rif. registro depositi n. 3/23 del 31/01/2023) a cui ha fatto seguito la comunicazione relativa al controllo con esito positivo in atti al protocollo del Comune n.4165 del 14/03/2023;

## **7. GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

Le attività relative al processo di partecipazione antecedenti l'adozione della variante sono illustrate nel Rapporto del Garante della informazione e della partecipazione, redatto ai sensi dell' art. 38 della L.R.T. 65/2014;

## **8. ELABORATI DELLA VARIANTE**

Gli elaborati e documenti redatti dal pool di professionisti incaricati sono :

- 1 - Doc.1 Relazione illustrativa
- 2 - Doc.2 Modifiche cartografiche
- 3 - Doc.3 Modifiche normative
- 4 - Tav. 2.2. del RUC aggiornata
- 5 - Relazione geologica di fattibilità
- 6 - Relazione Idraulica

**Ciò premesso e considerato ,**

**Visti :**

- La Legge 17.08.1942 n° 1150 'Legge Urbanistica', e sue modifiche ed integrazioni;
- Il D.Lgs. 3.04.2006 n° 152 'Norme in materia ambientale' e sue modifiche ed integrazioni;
- la L.R.10 novembre 2014, n. 65 recante "Norme per il governo del territorio" e s.m.i.;
- la L.R.12 febbraio 2010, n.10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica, di valutazione di impatto ambientale e di valutazione di incidenza" e s.m.i.;
- il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale vigente.
- Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente ;
- La Pianificazione di Bacino dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale Bacini Idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria, con particolare riferimento a: Piani di Bacino per la tutela idraulica, Piani di Bacino per la tutela geomorfologica, Piani di Bacino per la tutela delle acque;
- Il Piano Strutturale vigente ;
- Il Regolamento urbanistico 2 vigente;

## **DICHIARA E CERTIFICA**

**Ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L.R. n° 65/2014:**

La Variante al RU, ha i caratteri delle varianti "semplificate" di cui all'art.30 della LR 65/2014 in quanto rimane all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come individuato ai sensi dell' art. 244 della LR 65/2014. Non richiede Variante al Piano Strutturale in quanto rimane all'interno del perimetro del sistema insediativo individuato dal PS e in quanto gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione nelle aree produttive esistenti non rientrano nel dimensionamento del PS approvato nel 2009 e nelle sue successive varianti.

In relazione al vincolo paesaggistico dell'autostrada Firenze – Mare (DM26/04/1973 – G.U. 149 del 1973) che interessa la porzione nord dell'area, si fa presente, che non essendo il Regolamento Urbanistico conformato al PIT con valenza di Piano paesaggistico, eventuali interventi di trasfor-

mazione che interessano l'area vincolata sono in ogni caso assoggettati al parere vincolante della competente Soprintendenza.

**Ai sensi dell'art. 18 della L.R.n° 65/2014 :**

- che il procedimento per l'adozione della variante semplificata al regolamento urbanistico relativa all'area produttiva ex Balducci in Via del Melo si è formato nel rispetto della L.R. 65/2014 e delle norme legislative e dei Regolamenti vigenti;
- che l'atto risulta coerente con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento e tiene conto dei piani e dei programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti;
- che l'autorità competente in merito alla significatività degli effetti ambientali conseguenti alla variante stessa, ha concluso il procedimento con il provvedimento n. 1 del 9 gennaio 2023, di esclusione alla procedura di VAS con prescrizioni;
- che sono stati acquisiti i pareri previsti da disposizioni di leggi e regolamenti,
- che è corredato della presente certificazione ai sensi dell'artt. 18 e 32 della LR.65/2014;
- che è corredato della relazione redatta dal Garante dell'informazione e della partecipazione.

---

Settore gestione assetto del Territorio  
Il Responsabile  
*Daniele Teci*  
FIRMA DIGITALE



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile  
**Genio Civile Valdarno Centrale**

Al Comune di Pieve a Nievole  
c.a. Geom. Daniele Teci

**Oggetto:** Controllo ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020- Deposito n. 03/23 del 31 /01/23 – "Variante semplificata al regolamento urbanistico relativa all'area produttiva ex Balducci in via del Melo".

**Comunicazione esito del controllo**

Come comunicato con nota prot. 0068742 Data 08/02/2023, la pratica in oggetto è stata sottoposta a controllo.

La pratica, depositata in formato numerico con firma digitale, è accompagnata dalla Relazione geologica di fattibilità, dalla relazione idraulica e dalla relazione generale oltre alla normativa di regolamento urbanistico variata<sup>3</sup>. Essa è accompagnata inoltre dalle seguenti certificazioni ai sensi del DPGR 5/R/20:

- attestazione di compatibilità alle indagini geologiche a firma dell'Arch. Riccardo Luca Breschi;
- certificazione di adeguatezza delle indagini geologiche a firma del Geol. Gaddo Mannori;
- certificazione di adeguatezza delle indagini geologiche a firma dell'Ing. Simone Galardini

La variante semplificata al Regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, prevede la modifica della destinazione urbanistica dell'area ex Balducci attualmente in parte D1 (area produttiva) e in parte D3 (destinata ad attività terziaria), a destinazione D1 (Aree produttive esistenti). La variante permetterà di ampliare la struttura esistente, attività che si realizzerà mediante intervento diretto convenzionato.

Il quadro conoscitivo di riferimento in cui si colloca la variante deriva dal Piano strutturale adeguato al 53/R/2011 e dal Regolamento urbanistico approvato nel 2015 ai sensi del 53/R e della L.R. 21/12.

La pericolosità geologica è e sismica è S2.

Il PGRA colloca l'area in pericolosità per alluvioni poco frequenti senza indicare il battente atteso. Lo studio idraulico realizzato a corredo della pianificazione comunale, non ancora inserito come quadro conoscitivo del Piano Strutturale, colloca l'area in pericolosità da alluvioni poco frequenti coerentemente con quanto indicato nel PGRA con battenti modesti per Tr 200 anni (0,20 mt), quindi in magnitudo moderata.

Il geologo incaricato ha confermato per l'area la fattibilità geologica FG2 e sismica FS2 definite nel regolamento urbanistico. La fattibilità idraulica è stata modulata sui diversi interventi edilizi, nel rispetto della L.R. 41/18. L'ampliamento di due porzioni del fabbricato esistente, è stato condizionato alla messa in sicurezza rispetto al battente atteso più franco di sicurezza con opere di tipo c) di cui all'Art. 8 della suddetta legge. Per i parcheggi il professionista incaricato Ing. Galardini ha dichiarato la condizione di rischio R2 in quanto interessati da un battente di 20 cm, ne condiziona quindi la realizzazione alla progettazione di misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di evento alluvionale e il loro inserimento nei piani di protezione civile.



**REGIONE TOSCANA**  
Giunta Regionale

Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile  
**Genio Civile Valdarno Centrale**

---

Il professionista dimostra inoltre che è garantita l'invarianza idraulica delle strutture di nuova realizzazione, progettando una zona ribassata con bocca tarata e rilascio graduale nel reticolo superficiale.

Il fabbricato attuale, con gli ampliamenti previsti, non interessa corsi d'acqua ricompresi nel retico di cui alla L.R. 79/12,

Tutto ciò premesso, si ritiene che l'indagine effettuata sia conforme alle Direttive approvate con D.G.R. 31/2020, si comunica pertanto l'esito positivo del controllo delle indagini ai sensi dell'art. 12 del D.P.G.R. 5/R/2020.

Cordiali saluti,

Il Dirigente  
Ing. Fabio Martelli

P.O.: Geol. Andrea Salvadori  
Istruttori:  
Geol. Vania Pellegrineschi (vania.pellegrineschi@regione.toscana.it)