



Si riporta lo schema di provvedimento prima dell'approvazione da pubblicare sul sito istituzionale del Comune di Pieve a Nievole , ai sensi dell'art. 39 "Trasparenza dell'attivit  di pianificazione e governo del territorio" del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33 recante "Riordino della disciplina Riguardante gli obblighi di pubblicit , trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" (G.U. n.80 del 5/4/2013).

AL GIUNTA COMUNALE
SEDE

Piano Attuativo PA n°04 "Piano attuativo in Via del Melo – Area residenziale (Peep-LC)" del Regolamento urbanistico comunale - Proponente Comune di Pieve a Nievole

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI APPROVAZIONE

(L.R. 03.01.2005 n.1 e succ. mod. ed integrazioni)

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il sottoscritto Geom. Daniele Teci, Responsabile del Settore Gestione Assetto Territorio ed Ambiente, e in qualit  di Responsabile del procedimento di approvazione del Piano Attuativo di cui trattasi con la procedura prevista dall'art. 69 della L.R. n° 1/2005 :

Richiamata la Deliberazione di consiglio comunale n° 37 del 28/10/2013 con la quale   stato adottato il Piano Attuativo PA n°4 "Piano attuativo in Via del Melo – Area residenziale (Peep-LC)" del Regolamento urbanistico comunale;

Ricordato che :

- In data 24 maggio 2013 (n° 886 di rif. di deposito)   stato eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area vasta Firenze, Prato, Pistoia, Arezzo, sede di Pistoia, il deposito delle indagini geologiche, ai sensi del Regolamento approvato con D.P.G.R. 25/10/2011 "Regolamento di Attuazione dell'art. 62 della L.R. n° 1/2005 in materia di indagini geologiche".
- Con nota di trasmissione prot. n° 20527/VI/3 del 11/12/2013 si comunic  alla Giunta provinciale di Pistoia dell'avvenuta adozione e altres  si consegnarono gli atti del provvedimento;
- La notizia dell'adozione del P.A. n° 04   stata pubblicata sul B.u.r.t. n° 50 del 11/12/2013, e da quella data   iniziato il deposito, la libera visione degli atti ed i 45 giorni consecutivi per la presentazione di eventuali osservazioni (art.17 della LR. n° 1/2005);

Rilevato che :

- E' pervenuta una sola osservazione da parte di un privato (Soc. Bosco di Rovo S.r.l.) in atti al prot. gen. del Comune n° 1537/VI/3 del 24/01/2014, e che nel documento siglato "Controdeduzioni alle osservazioni pervenute" si risponde puntualmente con la controdeduzione motivata ed esauriente con proposta di "non accoglimento", al quale si rimanda per la lettura esaustiva.



COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

PROVINCIA DI PISTOIA

Vista la relazione-rapporto del garante della comunicazione istituito ai sensi dell'art. 19 della L.R. n°1/2005 ivi allegata ;

Ritenuto che il contenuto del Piano Attuativo n°04 Piano attuativo in Via del Melo – Area residenziale (Peep-LC) sia giunto alla fine dell'iter di approvazione e che corrisponda agli obiettivi, agli indirizzi stabiliti dall'A.C. con i sovraordinati Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigenti;

Considerato che secondo quanto stabilito dall'art. 5, comma 13 lett.b), del D.L. 13 maggio 2011 n°70, come convertito dalla legge 12 luglio 2011 n°106, la competenza all'approvazione dei Piani Attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente, è passata dal Consiglio Comunale alla Giunta Comunale;

Rilevato, altresì, che è stato ottemperato al disposto di cui all'art. 39 "Trasparenza dell' attività di Pianificazione e governo del territorio" del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33 recante "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" (GU n.80 del 5-4-2013), mediante la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Pieve a Nievole dello schema di provvedimento prima dell'approvazione;

Ciò premesso e considerato,

Vista la legge 17 Agosto 1942 n°1150 e successive modifiche e integrazioni;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U.) e succ. mod. e integrazioni;

Vista la L.R. 3 gennaio 2005 n°1 e succ. mod. ed integrazioni,

Visto il vigente Piano Strutturale approvato con la Deliberazione di Consiglio comunale n. 83 del 22.12.2006;

Visto il vigente Regolamento Urbanistico approvato con la Deliberazione di Consiglio comunale n. 13 del 27.02.2009 e successive varianti;

Visti gli atti d'Ufficio;

SI PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE :

- 1) di approvare le premesse sopra esposte e la presente relazione quale parte integrale e sostanziale;
- 2) di approvare il documento relativo alle controdeduzioni siglato : "CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE PER IL PIANO ATTUATIVO PA n°4 IN VIA DEL MELO" e di conseguenza di non accogliere l'osservazione pervenuta ;
- 3) di approvare, ai sensi e con le procedure previste dalla L.R. 03.01.2005 n°1 "Norme per il governo del territorio" e succ. mod. ed integrazioni, il Piano Attuativo n°04 Piano attuativo in Via del Melo – Area residenziale (Peep-LC)", così come adottato,
- 4) Di stabilire in dieci anni dall'approvazione il termine di validità del Piano Attuativo n°04, ai sensi dell'art. 68 della L.r. n°1/2005 e ss.mm.ii. ;
- 5) Di dare mandato al Responsabile del Settore gestione assetto territorio e ambiente alla stipula della convenzione, e altresì di inserire eventualmente nella medesima, fatta salva la sostanza del negozio, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessario o utili a definirne gli aspetti;
- 6) Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del D.Lgs. 18.08.2000 n°267;

.....
Pieve a Nievole 21 febbraio 2014.

Il Responsabile del Settore Gestione Assetto
Territorio e Ambiente e del Procedimento
Geom. Daniele Tecì



COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

PROVINCIA DI PISTOIA



Comune di
PIEVE A NIEVOLE
(Provincia di Pistoia)

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PERVENUTE PER IL PIANO ATTUATIVO PA/4 IN
VIA DEL MELO**

Progettista incaricato
Collaboratrice
Studi geologici ed ambientali
Studi idrologici e idraulici
Responsabile del procedimento
Garante per la comunicazione

Dott. Arch. MASSIMO PAGANELLI
Dott. Arch. CLAUDIA RAUTY
Dott. Geol. RAFFAELE LOMBARDI
Dott. Ing. SIMONE GALARDINI
Geometra DANIELE TECI
Geometra CRISTINA SARDISCO

FEBBRAIO 2014



PIANO ATTUATIVO PA4 IN VIA DEL MELO

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE IN DATA 24/01/2014 DA BOSCODIROVO srl-PRATO

L'osservazione a firma dell'arch. Paolo Riani (legale rappresentante delle aree interessate dal Piano Attuativo) nella premessa rileva alcune criticità dello strumento adottato ed allega una articolata proposta progettuale con "possibili configurazioni dello sviluppo urbanistico dell'area" assicurando una "conformità urbanistica" che "altrimenti potrebbe essere messa in discussione".

Quindi sottolinea la bontà della proposta alternativa presentata con il recupero delle "tradizionali tipologie della corte e della schiera, in armonia del contesto e con le esigenze degli utenti".

L'osservazione/proposta progettuale si articola quindi in tre parti: L'analisi degli elaborati del PA/4 adottato, la descrizione della nuova proposta progettuale, la proposta di revisione degli elaborati.

Trascurando la seconda e terza parte della relazione più attinenti ad una nuova proposta progettuale e non tanto ad osservare il piano approvato, vogliamo approfondire quanto specificato dall'osservante nella prima parte più attinente allo specifico ruolo dell'"istituto delle osservazioni" ad uno strumento urbanistico intermedio adottato quale il piano attuativo in oggetto.

OSSERVAZIONI

I.1.1.

L'osservante parla di ambiti edificabili progettualmente incongruenti con la possibilità di localizzare la SUL ammessa dal piano stesso (7.660 mq)

L'osservante evidenzia altre incongruenze tra i parametri definiti dalla tabella "parametri urbanistici (Tav.4) e quelli ricavabili dalle planimetrie relative agli schemi di aggregazione (Tav.5) e le tipologie edilizie (Tav.7), sottolineando che SUL e rapporto di copertura sono inferiori ai limiti massimi previsti nelle tabelle.

Così come il numero degli alloggi che non possono essere aumentati per il limite imposto al piano di ml. 8,50.

Pertanto si evidenzia il fatto che la "norma sembrerebbe avere allo stesso tempo carattere indicativo e prescrittivo" e che "tale ambiguità rende la previsione di difficile applicazione, compromettendo la fattibilità giuridica del piano".

Infine si sottolinea la eccessiva rigidità di alcune disposizioni del piano che rischia di vanificare l'obiettivo di assicurare la qualità della vita ed un limitato impatto dell'intervento.

L'osservante evidenzia ancora la sottoutilizzazione dei parametri urbanistici del RU, una minore previsione delle volumetrie progettuali e la non rispondenza ai criteri del fabbisogno edilizio e che, la SUL non realizzata dovrà essere ricavata in nuove aree dando luogo al fenomeno di *sprawl urbano* ed a variante al RU per la riduzione del fabbisogno nell'area in esame.



Sempre nel paragrafo I.1.1 dell'osservazione si sottolinea che anche la dimensione degli ambiti edificabili non consente di raggiungere tutta la SUL prevista dal piano a meno che non si saturino le aree a verde privato con soluzioni progettuali impattanti.

Ancora i parcheggi interni ai fabbricati risultano insufficienti a soddisfare le previsioni del RU, art. 25.5 delle NTA.

I.1.2.

L'osservante specifica che le opere di urbanizzazione risultano eccessivamente onerose e che tutto ciò "non tuteli l'interesse della collettività in quanto non garantisce le esigenze dei soggetti privati attuatori proprietari delle aree".

I.1.3.

L'osservante sottolinea che i criteri di progettazione sono arbitrari in quanto la qualità di vita e l'impatto dell'intervento dovrebbero derivare dall'applicazione di criteri oggettivi quali gli standard urbanistici sopracitati

Il fatto che si sfrutti solo parzialmente la potenzialità edificatoria obbliga ad occupare una nuova porzione di territorio con conseguente fenomeno di **sprawl urbano**.

L'osservante aggiunge che "questa osservazione non è da intendersi come giustificazione per occupazione intensiva del suolo, ma si ritiene necessario trovare un giusto equilibrio tra il pieno sfruttamento della potenzialità edificatoria e la leggerezza armoniosa dell'intervento".

I.1.4.

L'osservante sottolinea altresì che il parziale sfruttamento delle potenzialità edificatorie dell'area inciderà sugli oneri derivanti dalle opere di urbanizzazione con notevoli danni per i soggetti attuatori tali da non consentire la concreta fattibilità del piano e quindi il raggiungimento degli obiettivi di pubblica utilità.

I.1.5.

L'osservante dice che il sistema degli spazi pubblici così come definito non può costituire "elemento progettuale invariante" in quanto che, con tale ipotesi, si è in contrasto con la possibilità di utilizzare tutta la SUL.

I.2.4

L'osservante sottolinea che la capacità edificatoria dell'area, stabilita all'art.20 delle NTA, non è confermata dal piano attuativo, al contrario di quanto affermato al suddetto articolo. Inoltre si osserva che le modifiche costituenti variante al piano sono arbitrarie e/o tali da rendere eccessivamente rigido il piano. In particolare;

- le aree pubbliche non garantiscono, così come definite, la realizzazione di spazi urbani validi;



- le caratteristiche planivolumetriche sono da ritenersi un'espressione generica e potenzialmente troppo rigida, da sostituire con riferimenti e dati oggettivi quali gli allineamenti;
- gli ambiti edificabili, come schematizzati nel piano, obbligano il progettista a utilizzare esclusivamente gli schemi preposti, e pertanto di non usufruire di gran parte della SUL consentita;
- lo schema di aggregazione degli alloggi è rigido.

CONTRODEDUZIONI

In effetti questo piano attuativo non prevede/consente la realizzazione di tutta la volumetria o l'altezza massima o il rapporto massimo di copertura previsti dal RU, per una semplice ragione: il piano attuativo di iniziativa pubblica privilegia la maggiore qualità ambientale anche del complesso residenziale affidando ad un minor consumo di suolo dell'edificato la previsione di spazi privati e condominiali di migliore utilizzazione da parte dei fruitori finali (vedi le strade, i parcheggi ed i verdi condominiali distribuiti attorno agli edifici); questo anche con riferimento agli ultimi rilievi di mercato che stanno indirizzando le scelte degli utenti verso alloggi di maggior dimensione ed eccellenti spazi di verde e di servizi esterni in luogo di una forte concentrazione edilizia, almeno per le aree LC private, ma anche per le aree PEEP pubbliche (vedi interventi realizzati ed in corso di attuazione a nord in adiacenza al PA4 di via del Melo).

Né tutto questo rende "incongrua" la scelta progettuale operata in quanto resta valida la previsione massima prevista dal RU a cui questo PA si riferisce (SUL di piano \leq alla SUL del RU, H max di piano \leq alla H max di RU, RC max di piano \leq RC max del RU). Così per quanto attiene il limite degli ambiti edificabili che stabiliscono un limite accettabile tra aree edificate e spazi privati urbanizzati.

Né, per la stessa ragione, non viene compromessa la "fattibilità giuridica" del piano essendo la norma di carattere prescrittivo.

Quanto alla minore previsione delle quantità edificabile rispetto al RU con conseguente non soddisfacimento del fabbisogno edilizio (immaginiamo per le aree PEEP), possiamo con certezza affermare che la diminuzione di un 20% circa della volumetria del PA4 (e non un 40% medio come osservato) non incide significativamente sulle previsioni del "Piano Casa" del 2012 ai fini del soddisfacimento del fabbisogno edilizio per i dieci anni della previsione.

Né è necessario introdurre il concetto di "sprawl urbano" per nuove trasformazioni su terreni non edificabili ai fini del recupero delle quantità non edificate, in quanto le previsioni di RU non attuate consentono nel futuro ed imminente RU/2 di soddisfare eventuali esigenze abitative.

Dobbiamo altresì considerare la restrizione di domanda di nuove abitazioni dovuta alla attuale congiuntura economica ed al calo della popolazione del Comune di Pieve a Nievole.



Le opere di urbanizzazione, il cui preventivo di massima è rappresentato negli elaborati di piano, sono principalmente riferite al parcheggio pubblico ed al verde pubblico ed i suoi percorsi pedonali ; tali aree costituiscono un unico sistema di collegamento tra via del Melo e le attrezzature pubbliche intorno al complesso scolastico: il costo delle urbanizzazioni previsto dal piano attuativo è di circa € 548.000,00, se così rimane il piano, l'incidenza media per alloggio risulta essere di € 15.200,00.

Tali costi non appaiono eccessivamente onerosi ed al contrario di quanto osservato tutelano "l'interesse della collettività garantendo allo stesso tempo le esigenze dei soggetti privati attuatori proprietari delle aree".

Il progetto prevede la maggiore concentrazione delle aree pubbliche per ovvie ragioni di utilizzazione dei fruitori e per una migliore manutenzione pubblica delle infrastrutture presenti; il piano prevede all'interno delle aree fondiarie ulteriori quantità di spazi verdi collettivi di uso e manutenzione privata.

Per quanto attiene alla parte finale delle osservazioni, la supposta "arbitrarietà" delle modifiche costituenti variante al PA (art.20 delle NTA), si sottolinea la chiarezza della normativa tendente a salvaguardare quello che è lo schema delle aree pubbliche così come previsto nel RU (in particolar modo il VPA ed i parcheggi pubblici), la necessità di un controllo tipo-morfologico degli interventi previsti mediante una griglia di opportunità planivolumetriche, un limite tra aree edificabili e spazi aperti privati e condominiali, un coordinamento di elementi progettuali tale da rendere l'intervento omogeneo e riconoscibile.

CONCLUSIONI

Tutto questo attiene alle caratteristiche di questo progetto che probabilmente mani ed interessi diversi avrebbero potuto esprimere in altro modo.

Non è oggetto di controdeduzione il giudizio sulla nuova proposta progettuale che d'altra parte viene presentata come "una delle possibili configurazioni dello sviluppo urbanistico dell'area oggetto del PA4"

Inoltre ci sentiamo di dover sottolineare il principio e le motivazioni delle scelte di piano nel fatto che ad oggi i piani attuativi, strumenti intermedi tra la pianificazione ed il permesso di Costruire, in mancanza di operatori certi (imprese di costruzione, cooperative edilizie, ecc.) non consentono una decisionalità progettuale definita se non in quelle che abbiamo chiamato "invarianti di progetto" e cioè quelle aree pubbliche che devono corrispondere ad una strategia di pianificazione sopraordinata al fine di costituire una maglia razionale e facilmente individuabile nel sistema di collegamento dei tessuti urbani; le aree edificabili possono avere diverse opzioni progettuali, sempre nel limite del contesto ambientale di riferimento, il nostro progetto ha scelto soluzioni più leggere che, se in qualche modo penalizzano la proprietà fondiaria rispetto ai parametri generali di RU, tuttavia consentono una attuazione sostenibile degli interventi e remunerativa per i soggetti privati (vedi tavola seguente).



COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

PROVINCIA DI PISTOIA

Tuttavia, proprio l'art.20 delle NTA consente, preferibilmente in presenza di soggetti attuatori certi, una Variante all'attuale piano adottato con il recupero dei parametri urbanistici indicati nel RU (si ricorda che l'eventuale Variante deve essere proposta/condivisa con la Pubblica Amministrazione ed approvata dal Consiglio Comunale); in tal caso è opportuno confermare il disegno degli spazi pubblici per quanto indicato in precedenza, un'attenzione anche ad una progettazione di qualità degli spazi carrabili e pedonali all'interno delle aree edificabili e di accesso ai fabbricati, alla previsione di aree a parcheggio private esterne in aggiunta ai parcheggi interni previsti all'art.25.5 delle NTA, ed è altresì opportuno limitare gli accessi carrabili su via del Melo escludendo parcheggi a raso sulla via di scorrimento.

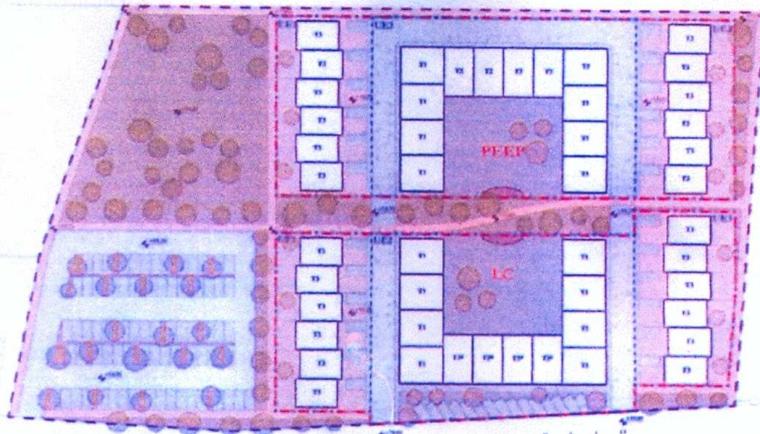
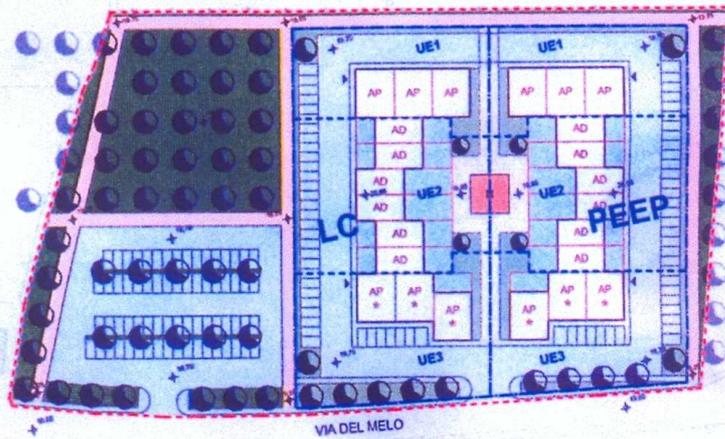
- 0 -

PER LE SUDETTE MOTIVAZIONI LE OSSERVAZIONI SI RITENGONO **RESPINTE.**



COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

PROVINCIA DI PISTOIA



Densità edilizia: confronto tra lo schema di piano adottato (sopra) e la proposta a seguito delle osservazioni (sotto)