



## **Piano Attuativo PA n° 10 “Piano attuativo in Via del Melo – Area residenziale (Peep-LC)” del Regolamento urbanistico comunale.**

**Proponente : Comune di Pieve a Nievole**

**Adozione ai sensi dell’art. 69 della L.R. 1/2005.**

### **RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

#### ***Premessa e contenuti del Piano Attuativo:***

Tra le priorità di governo del territorio l’Amministrazione comunale, con la Deliberazione di Consiglio comunale n° 24 del 28 maggio 2012, approvò il ‘Piano di localizzazione e dimensionamento delle aree per l’edilizia residenziale pubblica’ con i seguenti obiettivi generali nell’ambito del Regolamento urbanistico comunale :

- a) Reperimento delle aree per l’edilizia economica e popolare nell’ambito del Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole ai fini della Legge 167/1962, secondo i disposti della Legge 10/1977 (fabbisogno decennale),
- b) Acquisizione delle aree mediante un processo perequativo nel rapporto pubblico/privato ai fini del reperimento delle aree pubbliche ad un prezzo equo ed un giusto ristoro delle proprietà private,
- c) Realizzazione diretta delle infrastrutture pubbliche territoriali da parte dei soggetti attuatori ivi comprese quelle necessarie alla messa in sicurezza del territorio, alla tutela delle risorse ambientali ed all’uso di fonti alternative di energia,
- d) Strutturazione organica degli interventi come strategia sociale non solo di risposta ad una domanda di alloggi “prima casa” a prezzo equo, ma anche strategia urbanistica di riqualificazione urbana degli interventi con il riassetto e la riconfigurazione morfologica dei tessuti insediativi.

Per il raggiungimento di tali obiettivi il cosiddetto “Piano Casa” stabilisce la localizzazione degli interventi ed al loro dimensionamento mediante :

1. l’individuazione del fabbisogno edilizio decennale in raccordo con le previsioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti,
2. la localizzazione delle aree dedicate per i Piani di edilizia economica e popolare (P.e.e.p.) nelle zone ‘C di espansione’ previste dal R.U.,
3. il dimensionamento degli interventi in funzione del fabbisogno stimato.

:



# COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

PROVINCIA DI PISTOIA

D'altro canto, le Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.) del vigente Regolamento Urbanistico, nello specifico allegato 1.1, riportano le schede normative che indicano la presenza delle aree PEEP ed i parametri urbanistici relativi, individuano il Comune come soggetto titolare della redazione di un Piano Attuativo con la indicazione delle esatte quantità edificabili per gli interventi di edilizia economica e popolare e quelli riferiti all'edilizia privata.

Tali aree risultano rispondenti ai requisiti ed ai principi espressi nella Legge 167/1962, quali:

- razionalità e coerenza con lo sviluppo del tessuto urbano,
- presenza e contiguità ai servizi del sistema edificato,
- economicità delle opere di urbanizzazione,
- corretto inserimento tipologico ed ambientale,
- salubrità dei luoghi,
- idoneità geologica,
- piacevolezza dei luoghi.

La tabella seguente, estratta dalla Tavola n° 3 del Piano Attuativo n° 10 raffronta i dati urbanistici del Regolamento Urbanistico (R.U.) e quelli di progetto del Piano Attuativo (PIANO) :

<b>DATI URBANISTICI GENERALI (TAVOLA 3)</b>				
		<b>R.U.</b>	<b>PIANO</b>	<b>%</b>
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<b>MQ</b>	<b>14.130</b>	<b>14.240</b>	<b>100,0</b>
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	<b>MQ</b>	<b>2.230</b>	<b>2.501</b>	<b>17,6</b>
<b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>	<b>MQ</b>	<b>1.850</b>	<b>1.878</b>	<b>13,2</b>
<b>VIABILITA'</b>	<b>MQ</b>	<b>2.320</b>	<b>2.289</b>	<b>16,1</b>
<b>AREE FONDARIE</b>	<b>MQ</b>	<b>7.730</b>	<b>7.572</b>	<b>53,1</b>
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	<b>MQ</b>	<b>5.800</b>	<b>5.800</b>	

Per comodità di lettura si riportano anche le note estratte dalla normativa specifica del R.U. per il P.A. n° 10 :

- 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'in-tera 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.*

Il progetto di Piano Attuativo, a firma del tecnico progettista, Dr. Arch. M. Paganelli propone in modo esaustivo criteri di progettazione, modalità di attuazione, e caratteristiche degli insediamenti in linea con la programmazione e governo del territorio stabilita dall'A.c. con gli appositi strumenti urbanistici comunali vigenti.

Le procedure di approvazione sono quelle di cui all'art. 69 "Approvazione dei Piani Attuativi" della L.R. 1/2005 e succ. mod. ed integrazioni.

### ***Proprietà interessate***

Il Piano Attuativo interessa diverse proprietà come meglio specificato nell'Allegato B "Elenco catastale delle proprietà" del progetto di PA\_10.



## ***Modalità di attuazione del PA\_10 e contenuti generali dello schema di convenzione***

Le norme tecniche di attuazione (NTA), contengono disposizioni puntuali relative alle modalità di attuazione delle previsioni progettuali.

Il P.A. assegna ai comparti edificabili riservati all'edilizia economica e popolare o all'edilizia privata una percentuale della volumetria massima edificabile consentita dal RU (di norma il 50% per le aree PEEP ed il 50% per l'edilizia privata).

La superficie territoriale é classificata in funzione della destinazione d'uso e distinta in:

- aree a destinazione pubblica per le opere di urbanizzazione a servizio dell'insediamento (strade, parcheggi, verde pubblico attrezzato)

- aree edificabili suddivise in:

A) comparti riservati ad edilizia economica e popolare (PEEP),

B) comparti riservati ad edilizia privata Lottizzazione Convenzionata (LC).

Indipendentemente dalla destinazione d'uso assegnata ai terreni inclusi nell'ambito territoriale soggetto al P.A., ogni proprietario parteciperà alla attuazione delle previsioni di Piano in funzione della percentuale di superficie di sua proprietà rispetto alla superficie territoriale della zona.

Stabilita la percentuale di volumetria assegnata ai privati (nel nostro caso il 50% della volumetria totale/superficie lorda SUL), i privati proprietari delle aree incluse nel P.A. dovranno:

- cedere gratuitamente al Comune il 50% delle aree a destinazione pubblica,

- contribuire al costo necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per una quota non inferiore al 50% (o pari alla percentuale delle volumetrie realizzabili nei comparti privati).

Il tutto dovrà essere formalizzato in specifiche convenzioni che potranno e dovranno ovviamente stabilire altri obblighi e garanzie reciproche fra il Comune e gli operatori privati.

Il Comune acquisirà con le procedure di legge riferite all'attuazione dei PEEP (Legge 167/62 e successive modifiche) la percentuale delle aree a destinazione pubblica non cedute dai proprietari (esempio il 50%) e le aree incluse nei comparti edificabili destinati ad edilizia economica e popolare.

Nel rispetto delle previsioni del P.A., degli obblighi assunti con la stipula delle convenzioni, delle leggi e dei regolamenti in materia di edilizia e urbanistica, i privati attueranno gli interventi edilizi previsti nei comparti ad essi destinati; le previsioni relative alla edificazione nei comparti PEEP saranno attuate con le modalità di legge dagli assegnatari e aventi diritto ai sensi della Legge 167/62 e successive modifiche. I Piani Attuativi ed i PEEP dovranno essere approvati con atti separati con la procedura prevista dalle leggi nazionali e regionali in materia. Qualora i proprietari delle aree incluse negli ambiti territoriali soggetti al P.A. e/o PEEP, dopo l'approvazione dei Piani stessi, non intendessero attuare le previsioni di loro competenza e non ottemperassero agli impegni assunti nelle convenzioni legalmente stipulate, il Comune potrà, con le procedure di legge, operare per l'attuazione delle previsioni contenute nel P.A. approvato.

Le N.T.A., tra l'altro, contengono anche disposizioni relative alle caratteristiche tipologiche degli interventi edilizi e indirizzi e prescrizioni in merito alle progettazioni edilizie, il tutto per un "coordinamento" degli interventi stessi e per ottenere una "qualità" soddisfacente dei singoli interventi edilizi dell'intero insediamento abitativo.

## ***Pareri acquisiti***

Il progetto del PA\_10 è verificato con le Agenzie rispettive per quanto riguarda la fornitura di acqua potabile, dei servizi ENEL, TELECOM, Gas metano, degli allacci alle fognature nere e bianche, degli impianti pubblici di illuminazione, di parcheggio e di verde attrezzato (vedi relazione d'inquadramento ambientale e criteri di valutazione ai sensi della LR 10/2010 e delle NTA del RU comunale). In atti il "Contributo conoscitivo dei sistemi di rete acquedottistica e fognaria del Comune di Pieve a Nievole" redatto da ACQUE S.p.a. e il documento "La qualità dell'aria e ambiente nella Provincia di Pistoia" in estratto da ARPAT – Dipartimento Provinciale di Pistoia.



## ***Indagini geologico-idrauliche***

In data 24 maggio 2013 -n° 887 di Rif. deposito- è 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). Il Deposito è soggetto a controllo a campione. A seguito del sorteggio eseguito il 05/06/2013 il Deposito è stato estratto per il controllo.

Con successiva nota dello stesso Ufficio Tecnico del Genio Civile, in atti del Comune al prot. n° 12907/VI/3 del 18/07/2013, venne comunicata l'archiviazione del deposito di cui trattasi con esito positivo ai sensi dell'art. 9 comma 1 del Regolamento n° 53/R, con le condizioni e le prescrizioni ivi contenute da applicarsi nelle successive fasi attuative dell'intervento edificatorio.

La Relazione geologica di fattibilità, la relazione idraulica a supporto del PA\_10 e relativi allegati grafici sono stati redatti dal Dr. Geologo Raffaele Lombardi e dal Dr. Ing. Simone Galardini per le rispettive competenze.

## ***Valutazione integrata e Valutazione effetti ambientali in fase di attuazione delle previsioni***

Il piano attuativo PA\_10 viene redatto dalla Pubblica Amministrazione in conformità al Regolamento Urbanistico vigente il quale risulta corredato della Valutazione Integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, redatta in conformità della LR 1/2005 e dei suoi decreti attuativi. (Rif. Allegato 'E -Valutazione Integrata' del R.U.).

Con riferimento specifico alle problematiche di tipo ambientale come evidenziato dalla L.R. n° 10/2010, modificata dalla LR n° 6/2012, si osserva che tale strumento attuativo fa riferimento alle valutazioni più generali previste nello strumento valutativo allegato al RU vigente, e che, secondo i disposti dell'art.5bis, comma 2 della LR suddetta, in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni, esso non è sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità, in quanto non comporta variante al piano sovraordinato il quale a sua volta è stato oggetto di valutazione dei profili ambientali. Tuttavia, per una migliore comprensione degli aspetti ambientali più significativi, in ottemperanza anche alle indicazioni finali dello strumento valutativo del RU vigente, si è provveduto ad aggiornare gli indicatori relativi ai sistemi ambientali più coinvolti nella trasformazione con dati più recenti forniti dalle varie agenzie; ciò anche ai fini di opportune direttive e/o prescrizioni per una migliore attuazione del piano sotto il profilo ambientale. La VEA del RU vigente e le ulteriori indagini effettuate attraverso il percorso di analisi su esposto, porta a concludere che il quadro conoscitivo ambientale risulta adeguatamente aggiornato ed approfondito e che le trasformazioni previste dal piano:

- non costituiscono quadro di riferimento per progetti elencati negli allegati del D.Lgs. 152/2006 e succ. mod. ed integrazioni,
- non prevedono impatti su aree ZPS, SIC, SIR.
- non introducono significative modifiche cartografiche, progettuali o normative che potrebbero avere effetti ambientali diversi da quelli già previsti e che erano stati oggetto di specifica valutazione in sede di approvazione del RU,
- non introducono significative modifiche nel vigente RU tali da variare in modo significativo il quadro di riferimento per progetti ed altre attività, né per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, e le condizioni operative né attraverso la ripartizione di risorse
- sono coerenti con il PS ed il RU approvati
- non sono rilevanti rispetto all'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.
- e, altresì che il Piano attuativo PA\_10 da adottare non comporta variante ai piani sovraordinati;



## ***Il Garante della Comunicazione***

In data 22 ottobre 2013 con Determinazione n° 85 del Responsabile del Settore gestione assetto territorio e ambiente è stato nominato il Garante della Comunicazione, il Geom. Sardisco Cristina, dipendente di questo Comune, per le finalità di cui all'art. 19 della L.R. 1/2005.

## ***Conformità***

Il sottoscritto, in qualità di Responsabile del Procedimento, attesta che il procedimento del presente atto, è stato condotto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti ed in coerenza con:

- il vigente Piano Strutturale del Comune di Pieve a Nievole, approvato con Deliberazione C.C. n° 83 del 22/12/2006;

- il vigente Regolamento Urbanistico comunale approvato con Deliberazione di C.C. n. 13 del 27/02/2009, e successive varianti;

- gli strumenti di pianificazione sovracomunali (Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia, e il Piano Autorità di Bacino del Fiume Arno)

- gli ulteriori piani e programmi di settore vigenti, approvati dai soggetti istituzionalmente competenti di cui all'art. 7 della Legge regionale 3.1.2005 n°1.

## ***Gli elaborati costituenti il Piano Attuativo PA\_10***

Il Piano è costituito dei seguenti elaborati:

1. – A - Relazione generale
2. – B – Elenco catastale delle proprietà
3. – C – Norme Tecniche di Attuazione
4. – D – Previsione di spesa per l'attuazione
5. – E – Relazione d'inquadramento ambientale e criteri di valutazione LR 10/2010 ...
6. – F – Schema di convenzione
7. – G – Tavola 01 – Estratti catasto terreni e Regolamento Urbanistico
8. – G – Tavola 02 – Rilievo Plano-altimetrico e documentazione fotografica
9. – G – Tavola 03 – Uso del Suolo e dati urbanistici
10. – G – Tavola 04 – Individuazione aree pubbliche e comparti edificabili ...
11. – G – Tavola 05 – Ipotesi schemi di aggregazione degli alloggi
12. – G – Tavola 06 – Profili regolatori
13. – G – Tavola 07 – Tipologie edilizie
14. – G – Tavola 08 – Elementi di coordinamento della progettazione
15. – G – Tavola 9.1- Schema OO.UU. Fognature bianche e mitigazione rischio idraulico
16. – G – Tavola 9.2- Schema OO.UU. Strade e parcheggi, verde attr., illuminazione pubbl.
17. – G – Tavola 9.3- Schema OO.UU. Acquedotto e fognature nere
18. – G – tavola 9.4 - Schema OO.UU. Enel, Gas metano, Telecom
19. – G – Tavola 10 – Assonometria esemplificativa
20. – H – Relazione geologica di fattibilità
21. – I – Relazione idraulica e planimetria generale fognatura bianca acque meteoriche

## **Ciò premesso e considerato**

**Visto** il D.Lgs 18.8.2000 n°267, e successive modifiche e integrazioni;

**Visto** il D.L 13.05.2011 n. 70, conversione con modifiche in L. 106 del 12.7.2011 ed in particolare il comma 13 dell'art. 5;

**Vista** la L.R. 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche e integrazioni, i relativi regolamenti applicativi e circolari esplicative;



# COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

PROVINCIA DI PISTOIA

**Vista** la L.R. 12.02.2010 n. 10 e successive modifiche e integrazioni;

**Visto** il vigente Piano Strutturale del Comune di Pieve a Nievole , approvato con Deliberazione C.C. n° 83 del 22/12/2006 ;

**Visto** il vigente Regolamento Urbanistico comunale approvato con Deliberazione di C.C. n. 13 del 27/02/2009, e successive varianti ;

## **Si propone al Consiglio comunale di deliberare :**

- Di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 69 della l.r. 1/2005, il Piano Attuativo PA n° 10 - "Piano attuativo in Via del Melo" del Regolamento urbanistico comunale, di iniziativa pubblica, costituito dagli elaborati dettagliatamente elencati nella premessa, che pur depositati in atti, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

- Di dare atto che il Piano Attuativo PA n° 10 non comporta variante ai piani sovraordinati, che il piano sovraordinato (Regolamento Urbanistico) è stato oggetto di valutazione dei profili ambientali mediante la Valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali economici e sulla salute umana e che ai sensi del comma 2 dell'art. 5 bis della LR. 12/02/2010 n° 10 e s.m.i., non risulta soggetto a Valutazione Ambientale Strategica ne a verifica di assogettabilità a VAS;

- Di dare atto che :

- la relazione del Responsabile del Procedimento in data 12/04/2013 è allegata al presente atto onde formarne parte integrante e sostanziale;

- per la documentazione costituente l'adozione del piano attuativo è assicurato l'accesso e la disponibilità - con le modalità previste dalla vigente normativa statale, regionale e comunale - a chiunque voglia prenderne visione, all'ufficio del garante della comunicazione presso il Palazzo comunale - piano primo - ufficio edilizia;

- Di incaricare il responsabile del Settore Gestione Assetto Territorio e Ambiente, ad avvenuta esecutività della presente deliberazione, dell'espletamento degli adempimenti di cui al citato art. 69 della legge regionale 3.1.2005 n°1, e successive modifiche e integrazioni;

.....

Pieve a Nievole 22 ottobre 2013.

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