



Area
SERVIZI AL TERRITORIO, AMBIENTE E SVILUPPO ECONOMICO
Servizio
URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO
U.O. Piani Attuativi e Edilizia Residenziale Pubblica

ATP8 - Piano di Lottizzazione di Sant'Agostino

VERBALE CONFERENZA DEI SERVIZI

del 11 Agosto 2011

Preso atto della proposta progettuale relativa al piano di lottizzazione industriale in località S. Agostino posta lungo la via E. Fermi, in corrispondenza delle vie Nannetti e Borgioli, composta dalla seguente documentazione :

- tavola 1.1. inquadramento prot. 8841 del 09.02.2011
- tavola 1.2 inquadramento territoriale prot. 8841 del 09.02.2011
- tavola 2 stato attuale prot. 8841 del 09.02.2011
- tavola 3.1 planimetria generale sezioni tipo prot. 8841 del 09.02.2011
- tavola 3.2 planivolumetrico prot. 8841 del 09.02.2011
- tavola 3.3 progetto prot. 8841 del 09.02.2011
- tavola 3.4 planimetria acquedotto e fognatura nera prot. 8841 del 09.02.2011
- tavola 3.5 planimetria fognatura bianca prot. 8841 del 09.02.2011
- tavola 3.6 illuminazione pubblica prot. 8841 del 09.02.2011
- tavola 3.7 metano enel telecom prot. 8841 del 09.02.2011
- tavola 4 planimetria sovrapposto prot. 45158 del 18.07.2011
- tavola 5.1 piante e prospetti lotto 1 prot. 45158 del 18.07.2011
- tavola 5.2 piante e prospetti lotto 2 prot. 45158 del 18.07.2011
- Tavola. 6 render Prot. 45157 del 18.07.2011
- Computo metrico prot. 45982 del 21.07.2011
- Relazione Illustrativa prot. 45982 del 21.07.2011
- norme tecniche prot. 45982 del 21.07.2011
- schema convenzione prot. 45982 del 21.07.2011
- perizia geologica di fattibilita' prot. 45982 del 21.07.2011

Considerato che:

- nella fase istruttoria svolta dall'Ufficio è emersa l'esigenza di un confronto con gli altri Enti e Servizi del Comune di Pistoia, affinché si potesse valutare in contraddittorio la proposta tecnica progettuale che comprende al suo interno porzioni pubbliche e private;
- questa Amministrazione, con propria nota prot. 46223 del 21 Luglio 2011, ha convocato, per la data odierna, la conferenza dei servizi di cui all'art. 14 della Legge 241/90 e sue successive modifiche ed integrazioni per l'acquisizione dei pareri degli Enti coinvolti nel procedimento di competenza;

Tutto ciò premesso,

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

[Vertical handwritten notes on the right margin: "101", "ATP8", "ab", "101"]

L'anno **duemilaundici**, il giorno 11 del mese di **Agosto**, alle ore **9,30** presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pistoia in Via dei Macelli 11/c si è tenuta la Conferenza dei Servizi per l'espressione dei pareri finalizzati all'adozione del piano di Lottizzazione convenzionata a carattere industriale, convocata con la nota sopra citata dal Responsabile del Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Pistoia, Arch. Francesco Bragagnolo e anticipata agli interessati per raccomandata assieme gli elaborati progettuali relativi alle opere anzidette.

Sono stati invitati alla CONFERENZA DI SERVIZI:

TOSCANA ENERGIA
PUBLIACQUA S.P.A
PUBLIAMBIENTE
E.N.E.L.
TELECOM ITALIA S.P.A.
ASL 3
CIRCOSCRIZIONE
COMANDO DEI VIGILI DEL FUOCO
PROVINCIA DI PISTOIA *
U.O. VIABILITA' E ILLUMINAZIONE PUBBLICA
U.O. MOBILITA'
SERVIZIO VERDE, SPORT E ASSETTO AMBIENTALE
U.O. PROTEZIONE CIVILE
U.O. EDILIZIA PRIVATA ED ABITABILITÀ
U.O. PIANI ATTUATIVI E EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
PROGETTISTI
PROPRIETÀ

Assume la **Presidenza della Conferenza** di servizi l' Arch. **Francesco Bragagnolo**, quale Dirigente del Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio.

Si nomina **Segretario Verbalizzante** l'Arch. **Eduardo Russo**, quale funzionario dell'U.O. Piani Attuativi ed ERP.

IL PRESIDENTE:

registra la presenza dei seguenti soggetti che risultano tutti legittimati ad esprimere la volontà del proprio Ente:

E.N.E.L.
Provincia di Pistoia
U.O. Viabilità e Illuminazione Pubblica
U.O. Mobilità
U.O. Edilizia Privata ed abitabilità
U.O. Piani Attuativi e E.R.P.

PROGETTISTI

PROPRIETÀ' - NCS Immobiliare s.r.l.

Leonardo Cirasella (delegato)
Delfo Valori
Stefano Meoni
Simona Bacchetti
Antonio Saracca
Eduardo Russo
Daniela Paltracca
Gabriele Benedettini
Maurizio Lucchesi
Maurizio Barbaro

Il Segretario verbalizzante fa presente che i pareri di Publiambiente, Vigili del Fuoco, Toscana Energi, Pubblicaacqua, U.O. Protezione Civile, U.O. Verde Pubblico, sono già pervenuti e se ne dà lettura riportandone di seguito i contenuti:

PUBLIAMBIENTE parere pervenuto con e-mail del 4/8/2011

Visto che l'area in oggetto insiste su una porzione di territorio (l'intera area industriale del Comune di Pistoia) dove è presente un sistema di raccolta porta a porta non si richiede nessun tipo di manufatto per l'alloggiamento dei cassonetti stradali, si raccomanda ai futuri gestori dell'area di contattare il numero verde 800-980-800 in modo da ritirare presso il cantiere Operativo di via Dino Buzzati n.98 la fornitura di bidoni in comodato d'uso gratuito per partecipare alla raccolta differenziata porta a porta che dovranno tenere all'interno dei propri spazi e esporre nei giorni dedicati in base al calendario fornito.

COMANDO DEI VIGILI DEL FUOCO parere pervenuto il 09.08.2011 al prot. 49693

Con riferimento all'oggetto si comunica che la documentazione trasmessa con nota n. 46223 del 21.07.2011 non permette una valutazione di merito. Essa, infatti, non è redatta nelle forme e nei contenuti previsti dal DM 14.05.1998. Si rimane quindi in attesa della nuova documentazione che dovrà, tra l'altro. Individuare le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi di cui al DM 16.02.1982.

TOSCANA ENERGIA parere pervenuto con e-mail del 10.08.2011

Con riferimento alla vostra prot. 46223 del 21/07/2011 con la quale si convoca conferenza dei servizi per l'approvazione del progetto meglio descritto in oggetto, con la presente riconfermiamo quanto già espresso con nostri pareri di competenza prot. 871 del 13/01/2011 e ultimo prot. 918 del 14/01/2011.

ENEL

Il parere cui si rimanda è allegato agli elaborati di Piano presentati.

PUBLIACQUA parere pervenuto con e-mail del 29.07.2011

In riferimento alla conferenza in oggetto si conferma quanto espresso con ns. prot. 16065 del 23-12-2010. Dagli elaborati grafici presentati, si rileva che le acque meteoriche sono scaricate in fognatura e non è specificato il tipo, non avendo lo schema smaltimento delle acque meteoriche non possiamo rilevare se queste effettivamente recapitano nel fosso Acqualunga o in fognatura nera. Pertanto, sulla base di quanto sopra, ribadiamo che le acque meteoriche andranno convogliate nel reticolo superficiale.

U.O. PROTEZIONE CIVILE parere del 09/08/2011, prot.49594

L'area di intervento è interessata da una pericolosità idraulica moderata (PI1) come mostra lo stralcio 96 scala 1:10000 del Piano di Bacino del Fiume Arno Stralcio Assetto Idrogeologico approvato con DPCM 6/5/2005. Esaminate le relazioni tecniche, le tavole di progetto oltre che la Relazione Geologica, è stato valutato che le opere di progetto proposte per la realizzazione del Piano Attuativo ATP 8 non risultano conformi con gli strumenti di governo del Comune di Pistoia, quali il Regolamento Urbanistico, il Piano Strutturale, il Regolamento di Igiene del Comune di Pistoia, né con il RD 523/1904.

Nello specifico viene proposto di rialzare completamente il piano campagna, da 10 cm a 1 mt alterando la proprietà di invaso dell'area naturalmente depressa, e tombando per oltre 130 ml il fosso Acqualunga con consistente riduzione della sezione utile al deflusso.

Si ricorda che l'area a valle in loc. Chiodo è stata soggetta a notevoli allagamenti e l'amministrazione comunale ha dovuto fare copiosi investimenti per mitigare il rischio idraulico. Tale progetto così come presentato non può che ulteriormente peggiorare la criticità di valle, pertanto l'UO Protezione Civile esprime un totale parere negativo. Si ricorda anche che tale intervento, totalmente modificato, nel caso, dovrà essere sottoposto a parere ai sensi del R.D. 523/1904 e al DPCM 5.11.1999, norma 13.

VERDE E SPORT E ASSETTO AMBIENTALE parere del 03.08.2011, prot. 48595

Il sito interessato dal Piano di Lottizzazione, già oggetto di una riunione di vari uffici dell'Amministrazione su una proposta preliminare, tenutasi in data 5/11/2010 presso la sede SUAP, ricade nell'ambito del P.I.P. di Sant'Agostino 3 e più precisamente su aree cedute dal Comune alla Società proponente il piano attuativo con atto di compravendita in data 19/11/2010 (vds. pag.3 Relazione prot. gen. 45982 del 21/07/2011). Quanto

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a vertical list of initials on the right side.]

sopra premesso e per quanto in questa sede rilevi, il parere di questo Servizio dopo idoneo esame della documentazione sottoscritta dall'Arch. Gabriele Benedettini e dall'Ing. Maurizio Lucchesi in qualità di progettisti e per quanto alla sistemazione del verde (dotazione quantitativa di verde rispetto al minimo tabellare e congruità dei costi stimati) con valenza pubblicistica, è favorevole pur riservandosi la facoltà di esprimersi nuovamente, dopo le determinazioni conclusive dell'organo deliberante competente in merito all'approvazione del P.d.L. in argomento, sulle ulteriori elaborazioni progettuali delle opere di urbanizzazione, di livello esecutivo, richiamate al comma 1 dell'art. 7 dello schema di convenzione (prot. 45982 del 21/07/2011) con particolare riferimento alla natura e caratteristiche delle specie vegetali maggiormente adatte al contesto ed alla presenza dell'alberata di arredo stradale preesistente (Viale Fermi) e ad altri aspetti di dettaglio apprezzabili solo in sede di progettazione esecutiva.

Si da quindi avvio alla discussione della proposta di Piano oggetto della conferenza.

U.O. EDILIZIA PRIVATA

Geom. Antonio Saracca

Si evidenziano le incongruenze presenti nelle schede urbanistiche, precisando che la base di calcolo utilizzata è la superficie territoriale rilevata dal catasto.

Si rileva un difetto di quantità previste rispetto al verde pubblico che comporta delle carenze nei successivi calcoli delle superfici utili.

Si rileva la esistenza di lotti (o meglio di unità minime) inferiori ai 500 mq previsti dal RU.

PROGETTISTI

L'arch. Benedettini rileva che nella precedente conferenza dei servizi si stabiliva di realizzare i lotti così come previsti in progetto lasciando le aree esterne a comune fra le singole unità minime previste all'interno dei lotti stessi.

Rileva che le incongruenze tra le schede di PRG, quelle allegate al Bando d'acquisto e quelle del RU, derivano da una "filosofia" che ha ispirato le modifiche stesse che tuttavia mantiene sempre invariate le quantità complessive di verde e parcheggi pubblici modificando esclusivamente il loro rapporto in un ottica di evoluzione delle previsioni degli strumenti urbanistici che ha volutamente incrementato le aree a parcheggio.

La richiesta di utilizzare i valori massimi di verde e parcheggi crea invece un danno ai proponenti che, a fronte di una cessione maggiore di aree in favore del Comune, riceve una minore possibilità di edificazione.

PROPRIETA'

La proprietà precisa che anche il contratto deriva da un bando approvato dal CC che è a monte del Piano e che quindi dovrebbe avere maggior pregnanza.

PRESIDENTE

L'arch. Bragagnolo rileva che con il RU in itinere non è possibile affrontare il problema senza tener conto delle norme di salvaguardia pur essendo consapevoli della logica di base descritta dall'arch. Benedettini.

Ci si può riservare di sottoporre l'argomento al Consiglio in fase istruttoria.

Tuttavia l'aspetto legato alle pattuizioni contrattuali non può modificare le regole dettate dalle leggi urbanistiche - in questa sede si discute solo delle problematiche tecniche.

mp
AS
AS
AS
po
B

RR
D
B
AS
+ m
AS
4
A

U.O. PROTEZIONE CIVILE

Geom Angelo Biagini

Segnala che rispetto al parere negativo precedentemente fornito, considerata la particolarità dell'area e visti gli sviluppi tecnici concordati nel seguito, si ritiene che si possa addivenire a soluzioni diverse su cui riesprimersi; pertanto chiede la presentazione di nuovi elaborati che:

- verifichino con attenzione le modifiche dei piani di quota;
- verifichino complessivamente il fosso Acqualunga di cui si prevede la tombatura, valutando la possibilità di migliorarne l'idraulicità a valle.

Si precisa che le casse di auto contenimento delle acque sono a carico del proponente e devono essere poste sulle aree private e mantenute e gestite dai privati.

Si propone quindi di lasciare la Conferenza aperta in attesa delle modifiche progettuali.

PROVINCIA DI PISTOIA (Servizio Difesa del Suolo e Demanio Pubblico)

Ing. Delfo Valori

Il fosso Acqualunga ha una lunga storia pregressa tra Comune e Provincia con l'esecuzione, parziale, di una serie di opere non sempre rispondenti alle vigenti normative in materia.

In questa occasione bisogna rivalutare la progettazione complessiva del fosso senza dare per scontata la bontà degli interventi precedenti.

È quindi necessario procedere con un'attenta verifica idraulica.

Anche i problemi sulle distanze potranno essere autorizzati in deroga se la verifica idraulica da fare confermasse la possibilità di esecuzione della tombatura prevista.

La verifica potrebbe consigliare anche sostanziali modifiche progettuali (parcheggi, piazzali) pertanto si concorda nel rimandare le decisioni della presente conferenza.

ENEL

Leonardo Cirasella

Il 9/2 è stato già trasmesso un parere positivo di larga massima non esistendo una specifica richiesta dei proponenti il Piano; sulla base di questa ci potranno essere successive prescrizioni.

Si precisa che per le richieste oltre i 100Kw si renderà necessario realizzare più cabine di fornitura private e che le stesse dovranno essere necessariamente realizzate fuori terra.

Si potrebbe ipotizzare un aumento di potenza della cabina esistente ma il tutto resta verificabile solo sulla base di un progetto specifico.

PRESIDENTE

L'arch. Bragagnolo richiede comunque che all'interno del Piano sia riportata una cabina ENEL (che allo stato attuale non c'è) che potrà poi essere modificata o integrata in funzione di future diverse esigenze non prevedibili allo stato attuale.

ASL 3

*MICHELANGELO
Dott. Mauro Bolognini*

Non avendo cognizione sul tipo di attività che si andranno ad insediare non è possibile esprimere specifici pareri.

In linea generale, trattandosi di una zona già urbanizzata e dotata delle infrastrutture minime di rete si esprime parere positivo alla realizzazione del Piano.

U.O. VIABILITA' E ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Arch. Stefano Meoni

Solleva due dubbi.

Uno relativo all'ipotesi di senso unico della strada che potrebbe invece, con 25 cm di incremento della sezione trasversale, diventare a doppio senso di marcia.

L'altro invece riguarda la disposizione dei parcheggi a pettine o a lisca.

Handwritten notes and signatures on the right margin:
U
218
all'ASL
B
A

Handwritten signatures at the bottom of the page:
[Multiple illegible signatures]

Per questi aspetti ci si riserva di verificare le compatibilità con l'ufficio mobilità.

Non si concorda invece con la commistione delle aree pubbliche e private dei parcheggi che devono invece risultare chiaramente separate.

PRESIDENTE

L'arch. Bragagnolo ritiene che si potrebbe ovviare a tale questione ipotizzando di realizzare un parcheggio totalmente privato ma di uso pubblico da gestire con specifica convenzione.

U.O. MOBILITA'

Geom. Simona Bacchetti (delega)

Si chiede la verifica di visibilità del primo e dell'ultimo stallo di parcheggio nonché la predisposizione di una tavola che sovrapponga al catastale le aree pubbliche e private.

U.O. PIANI ATTUATIVI ED ERP

Geom. Daniela Paltracca

Si rileva la necessità di precisare le altezze relative ai volumi edificabili e le destinazioni delle aree private, pubbliche e di uso pubblico, soprattutto in relazione alle casse di espansione che sono un unico impianto pur essendo poste su aree pubbliche e private.

PROGETTISTI

L'arch. Benedettini rileva che per questo si potrà o separare l'impianto o disciplinare la gestione nella Convenzione.

U.O. PIANI ATTUATIVI ED ERP

Geom. Daniela Paltracca

La verifica di compatibilità della proposta progettuale presentata in data 09.02.2011 prot. 8841 dalla società Immobiliare NCS s.r.l., deve essere effettuata nell'ottica della corrispondenza agli strumenti urbanistici sia vigenti che adottati.

Pertanto, nell'ambito della verifica della compatibilità urbanistica, dovranno essere presi a riferimento:

- per la dotazione degli standard urbanistici; quelli di maggior impatto sul territorio;
- per il dimensionamento dell'intervento, i dati dimensionali più restrittivi.

Occorre inoltre valutare anche le indicazioni contenute nel bando di gara che hanno determinato le indicazioni contenute nel contratto di acquisto; in esso infatti il terreno è stato venduto per una edificazione "... secondo le volumetrie indicate dal Regolamento Urbanistico e dal Regolamento Edilizio Vigente".

Tutto ciò premesso quindi, ad oggi (Piano regolatore vigente, Regolamento urbanistico adottato) la proposta di Piano di Lottizzazione dovrebbe corrispondere a quanto di seguito indicato:

- 1) gli obiettivi della proposta presentata sono compatibili con quelli contenuti in entrambi gli strumenti, PRG vigente e RU adottato;
- 2) tuttavia la dotazione di standard pubblici deve garantire i valori massimi previsti dai due strumenti urbanistici: parcheggi pubblici per 1.149 mq e verde pubblico per 747 mq; per una superficie complessiva pari a 1.896 mq;
- 3) la superficie fondiaria, deve derivare dalla superficie territoriale decurtata delle aree destinate a standard e strada pubblica, secondo l'art. 6.2 delle norme del P.R.G. vigente;
- 4) sulla superficie fondiaria dovrà essere applicato l'Indice Fondiario, previsto dalla scheda di P.R.G., pari a 0.55 mq/mq. per l'ottenimento della superficie massima realizzabile;
- 5) si potrà sfruttare un incremento del 15% della superficie utile sopra indicata, per il potenziamento dei servizi generali collettivi, come previsto dal Regolamento Edilizio vigente;
- 6) dovranno essere individuati nel dimensionamento i parcheggi privati e definite le sezioni del fabbricato;
- 7) l'art. 42 del P.R.G. vigente e l'art. 54 del R.U. danno la possibilità di realizzare l'abitazione per il titolare o custode, con la limitazione prevista dal R.U. solo per lotti superiori a 1.000 mq;

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large 'M' on the right margin and several illegible signatures.

- 8) il dimensionamento dei lotti minimi dovrà fare riferimento alle indicazioni della zona TP1 del RU che prevede lotti minimi di mq. 500 di superficie fondiaria.
- 9) si chiedono chiarimenti e maggiori approfondimenti sulla definizione dell'area posta al centro della lottizzazione, che viene identificata come piazzale di uso pubblico su cui vengono realizzati posti auto pubblici; si chiede se tale superficie è stata compresa nel calcolo degli standard o nella superficie fondiaria.
- Inoltre al di sotto di tale piazzale vengono collocate le vasche di accumulo per il contenimento idraulico, ma non viene precisato se tale impianto resta in carico all'amministrazione o al privato, né in quali percentuali si distribuiscano i relativi oneri;
- 10) In merito alla proposta di convenzione e delle norme tecniche, l'Ufficio si riserva di apporre alcune modifiche al momento che la progettazione degli edifici industriali e delle opere pubbliche avranno assunto la loro definitiva identificazione.

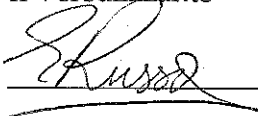
Non essendoci altri punti da discutere, il Presidente dispone di interrompere la seduta per consentire ai proponenti di fornire le integrazioni fin qui richieste rinviando le decisioni finali ad una successiva conferenza da convocare entro 60 giorni dalla presente.

Non essendovi null'altro da discutere la seduta è tolta alle ore 11,00.

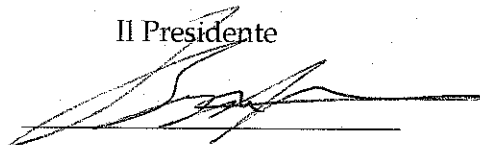
Pistoia, 11 agosto 2011

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Verbalizzante



Il Presidente



Per

E.N.E.L.

A.S.L. 3

PROVINCIA DI PISTOIA

U.O. VIABILITA' E ILLUMINAZIONE PUBBLICA

U.O. MOBILITA'

PROTEZIONE CIVILE

U.O. EDILIZIA PRIVATA ED ABITABILITA'

U.O. PIANI ATTUATIVI E EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

PROGETTISTI

PROPRIETA'

