



COMUNE DI PISTOIA

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO ED EDILIZIA PRIVATA
U.O. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE e PROGETTAZIONE URBANA

Via dei Macelli 11/c – 51100 Pistoia - Tel. 0573/371.1 - Fax 0573/371.603

ATP 8 - SANT'AGOSTINO 3

PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE DI INIZIATIVA PRIVATA

PROCEDIMENTO DI ADOZIONE

ISTRUTTORIA 22 MAGGIO 2013

PREMESSE

- in località Sant'Agostino, lungo la Via Fermi e con accesso dalle vie Borgioli e Nannetti, è stata localizzata la previsione di un Piano di lottizzazione a carattere industriale e artigianale della superficie complessiva di mq. 9022 circa;
- il P.R.G. approvato definitivamente dalla Regione Toscana con delibera di C.R.T n.111 del 05.05.1998, destinava tale area a Verde Sportivo di progetto (VS) di cui all'art. 30.5 delle norme tecniche di attuazione;
- con deliberazione n.12 del 29.01.2009, il Consiglio Comunale inserì tale area nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per l'anno 2009, per la vendita a privati tramite bando pubblico, denominandolo "Lotto 29";
- la suddetta deliberazione C.C. n. 12/2009 costituiva Variante automatica alle previsioni del PRG vigente, ai sensi dell'art.58, comma 3, della Legge n. 133/2008, che approvava contestualmente anche la nuova destinazione urbanistica, quella industriale e artigianale, e definiva, tramite la scheda n.2 allegata al provvedimento, le modalità di intervento e i dati dimensionali per l'esecuzione del piano di lottizzazione;
- successivamente il Regolamento Urbanistico, adottato con Delibera C.C. n.35 del 10/03/2010 e approvato con Delibera C.C. n.35 del 17/04/2013, ha individuato l'area di cui sopra, soggetta a piano di Lottizzazione convenzionata, secondo la disciplina delle zone ATP (Ambiti Trasformazione Puntuale) di cui alle schede norma allegate al Regolamento stesso, fissando, attraverso la scheda ATP8, gli obiettivi, il dimensionamento e le modalità di attuazione;
- in data 09.02.2011, prot. n.8841, sulla base degli strumenti urbanistici ed edilizi allora vigenti e adottati, fu formalizzata la richiesta di attivazione del piano di lottizzazione da parte della Società "Immobiliare NCS" s.r.l., con sede in Pistoia in Via dell'Ospizio n. 3;
- la proposta progettuale è stata quindi elaborata e verificata sulla base delle norme di salvaguardia vigenti fino al 18.04.2013, data di approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico;
- la proposta fu sottoposta al parere della Conferenza dei Servizi, nelle sedute del 11/08/2011 e del 29/11/2011, che la approvò con prescrizioni;
- in particolare l'U.O. Piani attuativi segnalava che la vigenza dei due strumenti urbanistici (PRG e RU), e quindi l'applicazione delle previste misure di salvaguardia, richiedeva il rispetto delle condizioni più restrittive previste dai due strumenti urbanistici citati;
- tale condizione implicava una riduzione di circa 422 mq di superficie lorda di edificato rispetto a quanto realizzabile con l'applicazione delle sole condizioni di cui alla scheda ATP8 sulla base delle quali si era addivenuti alla compravendita del citato Lotto 29;

- nel medesimo verbale, l'ufficio dava pertanto atto che qualora fossero decadute le norme di salvaguardia, a seguito della definitiva approvazione del Regolamento Urbanistico, la proposta di Piano poteva conformarsi alla sola scheda ATP8 del RU, potendo così sfruttare appieno la capacità edificatoria prevista appunto nella scheda citata;
- dopo la conferenza dei servizi, a seguito di ulteriore integrazione di elaborati, presentati in data 25.10.2012 al prot. 71437, che definivano l'intervento sul fosso Acqualunga è pervenuto il parere favorevole della Provincia di Pistoia - Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico - ai sensi del R.D. 523/1904 e della Norma 13 del DPCM 05.11.1999, espresso con nota prot. 0165611 del 14.12.2012;
- è stato inoltre provveduto al deposito delle indagini geologiche, di cui al comma 2 dell'art.62 della L.R. 1/2005 e del successivo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. n.52/R, presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia in data 11/01/2013 al n.9422 di protocollo - deposito n.869;
- l'Ufficio del Genio Civile, con nota prot. n.11187 del 14/02/2013, comunicava che il Piano di cui trattasi non è risultato fra quelli soggetti a controllo a campione e quindi risulta archiviato ai sensi dell'art.8, comma3 del Regolamento 53/R precisando che la delibera comunale di approvazione dovrà dare atto di tale archiviazione;
- al fine di verificare l'assoggettabilità del Piano al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, in data 24/12/2012, prot. n.85525, i proponenti presentavano inoltre la documentazione necessaria che, ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.i., veniva sottoposta alle valutazioni dell'Autorità e dei Soggetti competenti in materia di VAS;
- con Determinazione del Dirigente Settore U.O. Igiene Ambientale n.986 del 17/05/2013 si definiva l'esclusione del Piano dal procedimento di VAS dettando specifiche prescrizioni alla realizzazione dello stesso;

Tutto ciò premesso, a seguito degli incontri tra l'A.C. ed il Proponente, in attesa dell'approvazione del RU e della sua efficacia, si addiveniva alla decisione di modificare la proposta inoltrata adeguandola alle sole condizioni imposte da tale strumento urbanistico; per tal motivo, in data 09/04/2013 al prot. n.24010, è stata formalizzata una nuova proposta di Piano di Lottizzazione che di seguito si analizza, precisando che l'adozione del Piano Attuativo resta comunque subordinata all'efficacia delle previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione C.C. n.35 del 17/04/2013 che decorrerà dalla data di pubblicazione della stessa sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

VERIFICA dei PARAMETRI URBANISTICI

SCHEDA ATP 8

Obbiettivi

Completare le sistemazioni per attività produttive a nord di viale Fermi.

Insiadare nuove attività produttive o ampliare quelle esistenti con interventi che riqualifichino al contempo il tessuto produttivo, mediante l'inserimento di quantità adeguate di parcheggi pubblici e di un'adeguata dotazione di alberature, aree verdi e suolo permeabile.

Destinazione tessuti per attività industriali e artigianali TP1

Rapporto Copertura

H. Max

(A)Superficie fondiaria

Superficie Utile max

mq./mq. 0,5

11 ml./3 piani

mq. 6.993

mq. 4.039

Opere pubbliche a carico del lottizzante

Verde di connettività urbana e territoriale (compreso i percorsi pedonali)	mq. 514
Parcheggi Pubblici	mq. 1.149
Strada Pubblica Classe E	mq. 351
(B) Standard urbanistici totali	mq. 2.014

(A+B) Superficie Territoriale **mq. 9.007**

Specifiche e prescrizioni: Si rimanda alla scheda tecnica del Piano Attuativo allegata al bando di alienazione della proprietà.

SCHEDA TECNICA DEL BANDO DI ALIENAZIONE

Nel precisare che la scheda allegata al Bando di vendita è conforme agli obiettivi della scheda ATP8 si precisa che esistono una serie di specifiche prescrizioni non riportate in quest'ultima scheda che di seguito si evidenziano:

- Prolungamento delle via Borgioli e Nannetti e possibilità di copertura del fosso esistente con ponti carrabili;
- Dotazione di parcheggi pubblici e verde di arredo stradale pari al 20% della S.F.;
- Nuovi posti auto pubblici tra le vie Borgioli e Nannetti e lungo la via Fermi;
- Mantenimento delle alberature esistenti ed eventuale incremento delle stesse;
- Richiamo all'art.54 del RU adottato (Aree TP1) e all'art.42 del PRG (Zone industriali D2);
- Rapporto di copertura pari a 0,5 mq/mq;
- S.F. destinata a Verde Privato pari a 544 mq minimi;
- Verde di arredo stradale pari a 514 mq minimi;
- mantenimento della previsione dell'indice fondiario pari a 0,550 mq/mq - a differenza di quanto indicato nella scheda ATP8.

Si rileva quindi una discrepanza tra le schede di riferimento in quanto l'indice fondiario ricavabile dalla scheda ATP8 quale rapporto tra S.F. e S.U. risulterebbe pari a: $(4.039/6993) = 0,577$ mq/mq.

D'altro canto, detraendo dalla Superficie territoriale di 9.007 mq le quote previste dalla scheda del Bando per parcheggi pubblici (1.149 mq) e per il verde di arredo stradale (514 mq) si ottiene la Superficie Fondiaria (7.344 mq) cui applicando l'indice fondiario dello 0,55 mq/mq si ottiene la Superficie Utile massima di 4.039 mq che è proprio pari al valore di cui alla scheda ATP8.

NUOVA PROPOSTA DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La nuova proposta progettuale del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata nell'area ATP8 del R.U. (prot. 24010 del 09.04.2013) risulta conforme ai parametri definiti nelle schede suindicate, con le seguenti precisazioni.

- 1) In primo luogo si rileva come la **Superficie Territoriale** reale sia di 9.082 mq a differenza di quella catastale (9.022 mq) utilizzata quale riferimento per i calcoli e a differenza di quella indicata nelle schede di piano pari a 9.007 mq.

Nella sostanza tali differenze, non imputabili al lottizzante, non inficiano il dimensionamento generale del Piano e si valuta corretta la scelta dei progettisti di utilizzare quale riferimento la superficie risultante dalle visure catastali.

- 2) La superficie utilizzata complessivamente per gli **standard di progetto** risulta pari a 2.163 mq (parcheggi 1.149 + verde 515 + strada 499) a fronte dei 2.014 previsti dalla scheda ATP8 con un incremento dovuto sostanzialmente ad una maggiore superficie occupata dalla sede stradale di progetto.

Da ciò deriva che la **Superficie Fondiaria di progetto** è pari a $(9.022 - 2.163) = 6.859$ mq e quindi inferiore alla S.F. max richiesta pari a 6.993 mq.

E' rilevante notare che, nel caso si ritenesse di applicare a tale superficie (6.859 mq) l'indice di utilizzazione fondiaria di cui alla scheda del bando (0,55 mq/mq) otterremmo una S.U. di soli 3.772 mq contro i 4.039 mq. previsti invece dalla scheda ATP8 con evidente aggravio per il lottizzante rispetto alle previsioni edificatorie alla base dell'acquisto dei terreni in oggetto.

Si ritiene quindi non applicabile tale computo sostanzialmente derivante da una discrepanza nelle schede progettuali e validare la Superficie Utile massima di progetto pari a 4.039 mq cui sommare ulteriori 606 mq di aree per servizi generali derivanti dalla possibilità dell'incremento fuori quota del 15% della SU consentito dall'art.26 del Regolamento Edilizio vigente al momento del Bando e richiamato nell'atto di acquisto.

- 3) Così come risulta rispettato il parametro relativo alla **dimensione minima dei lotti** pari a 500 mq in tutte le 8 unità di progetto (A-H) analogamente risulta verificato anche il **Rapporto di Copertura** del Piano per quanto riguarda la superficie dell'intero intervento in considerazione del fatto che alla Superficie Coperta totale (3.497 mq) va detratta la Superficie Coperta relativa al 15% fuori quota per servizi generali (173 mq); pertanto risulta: $3.324 / 6.859 = 0,48 < 0,50$ mq/mq.

Tale condizione non è verificabile per i due lotti di progetto né per le singole unità che li compongono in quanto la loro superficie di pertinenza non coincide con la superficie fondiaria da cui risultano detratti i 298 mq relativi al piazzale privato di uso pubblico (per la sola parte relativa agli spazi di manovra con esclusione dei parcheggi; 593-295 mq).

Si rileva che la ripartizione della capacità edificatoria "reale", cioè del rapporto tra aree di pertinenza delle singole unità e la loro superficie coperta comprensiva delle superfici per servizi generali, non è proporzionale ai singoli lotti ma varia tra lo 0,41 e lo 0,72 mq/mq con una maggior concentrazione di indice sul lotto 1 posto lungo la via Fermi.

- 4) Date le **altezze massime** di cui alle schede di Piano pari a 11 mt, il volume massimo realizzabile sulla base delle superfici di progetto risulta pari a: $(3.497 \text{ mq} \times 11 \text{ mt}) = 38.774 \text{ mc} < 44.429 \text{ mc}$ teoricamente ricavabili dalla Superficie Utile Lorda della scheda ATP8 pari a 4.039 mq.

- 5) Risulta verificato il rispetto delle distanze minime dai confini e dal filo stradale di 5 mt previsto dall'art. 54 (Aree TP1) delle nta del Regolamento Urbanistico vigente; il progetto individua aree di "galleggiamento" entro le quali procedere, in fase definitiva, alla localizzazione finale dell'edificato;
- 6) Risulta verificata la superficie assegnata ai **Parcheggi Pubblici** (1.149 mq corrispondenti a 47 posti auto) che risultano distribuiti parte sulla nuova viabilità tra le vie Borgioli e Nannetti, parte nel piazzale privato di uso pubblico posto tra i due lotti edificatori (295 mq) e parte lungo la via Fermi.
In ogni caso dovrà essere garantito quanto previsto all'art.64, delle nta del R.U. circa la sistemazione unitaria di tutta l'area in maniera da garantire una superficie permeabile, trattata a terreno vegetale, non inferiore al 25%, una adeguata sistemazione delle alberature con l'obbligo di conservare le alberature preesistenti.
- 7) In definitiva il dimensionamento dell'intervento è così riepilogabile:

	Dati Progettuali in variante		Previsioni Schema ATP8
Superficie Territoriale (A)	9.022 mq	>	9.007 mq
Standard:			
Verde pubblico e percorsi pedonali	515 mq	>	514 mq
Parcheggi pubblici	1.149 mq	=	1.149 mq
Strada pubblica	499 mq	>	351 mq
Totale Standard (B)	2.163 mq	>	2.014 mq
Superficie Fondiaria (A - B)	6.859 mq	<	6.993 mq
Superficie Utile	4.039 mq	=	4.039 mq
Superficie per servizi generali (15%)	606 mq		
Totale Superficie Edificabile	4.645 mq		
di cui a verde privato	544 mq		544 mq
Rapporto di Copertura	0,48 mq/mq	<	0,50 mq/mq
H. mah (piani - metri)	n.3 - 11 mt	=	n.3 - 11 mt

- 8) Come indicato all'art.6, comma 3, della bozza di Convenzione l'intervento, ai fini della corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione per il rilascio dei permessi di costruire, è da considerarsi di nuova edificazione con indice di fabbricabilità compreso tra 0,5 e 1 mq/mq; ciò implica che per il rilascio dei titoli abilitativi il lottizzante dovrà versare i seguenti oneri:
- 15,51 €/mq x 4.645 mq = 72.043,95 € per contributo urbanizzazioni primarie;
 - 14,21 €/mq x 4.645 mq = 66.005,45 € per contributo urbanizzazioni secondarie;
- 9) L'intervento in quanto di carattere Artigianale/industriale è esentato dal pagamento del contributo relativo al costo di costruzione;
- 10) Si precisa che nel Computo Metrico Estimativo di progetto le opere relative al tombamento del fosso Acqualunga e alla realizzazione del soprastante percorso pedonale sono individuate come "Urbanizzazione Secondaria"; trattasi in realtà

di opere di urbanizzazione primaria poste all'esterno del perimetro dell'ATP8 così come quelle relative a porzioni della strada e delle infrastrutture a rete analogamente esterne al comparto ma correttamente individuate come urbanizzazioni primarie.

- 11) Si ritiene di poter accettare l'indicazione di "urbanizzazione secondaria" riportata nel CME al solo fine di distinguere la tipologia di opere di cui trattasi; tale dizione però non può dar luogo a scomputi relativi agli oneri di urbanizzazione che potrebbero invece essere valutati solo in funzione della realizzazione di extra standard richiesti fuori dal comparto d'intervento.

Nel ricordare che il Piano di Lottizzazione discende da una specifica previsione del Regolamento Urbanistico di recente approvazione (Scheda ATP8), si precisa che la sua coerenza con gli strumenti urbanistici sovraordinati risulta verificata proprio in quanto tale atto di governo del territorio, e le aree soggette a trasformazione urbanistica in esso individuate, risulta conforme alle disposizioni del PIT, del PTC e del PS comunale.

Per tutto quanto sopra espresso, si propone di adottare la proposta progettuale presentata in data 09.04.2013 al prot. n.24010.

**Il Funzionario U.O. Pianificazione Territoriale
e Progettazione Urbana**

Arch. Eduardo Russo