



COMUNE DI SAMBUCA PISTOIESE

(PROVINCIA DI PISTOIA)

Indirizzo: Piazza S. Pertini, 1, Loc. Taviano n. 1 – C.A.P. 51020 – Sambuca P/se; www.comune.sambuca.pt.it
Fax. 0573/893737 Tel. Centralino 0573/893716, Uff. Tecnico e Polizia 0573/893781
C.F. 80009370471 – P.I. 00838200475

UFFICIO TECNICO – AREA URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Sambuca P.se, lì **23 maggio 2007**

ALLEGATO SUB 2

Oggetto: RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 16 DELLA L.R. n° 01/05

- **FORMULAZIONE** di principi, obiettivi e indirizzi nonché schede di dimensionamento e fattibilità riferite a ciascuna area di intervento del primo Piano Complesso di Intervento che in seguito verrà adottato, riferito alle aree del sottosistema “R6” nella UTOE n. 1 (Pavana) corredati di un “pubblico avviso” rivolto ai soggetti interessati ai nuovi insediamenti previsti nella frazione di Pavana ai sensi dell’art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

PREMESSO

- Che il Consiglio Comunale con delibere n° 17 del 27 maggio 2006 e n° 33 del 27 settembre 2006 è stato approvato il regolamento urbanistico ai sensi della LR n° 1/2005;
- Che il Responsabile del Procedimento ai sensi dell’art. 16 della Legge Regionale n° 1 del 3 gennaio 2005 è il Responsabile del Servizio Urbanistica ed edilizia privata del Comune di Sambuca Pistoiese Arch. Francesco Copia;
- Che l’art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione prevede che la realizzazione degli interventi nelle aree del sottosistema R6 (nuovi insediamenti) avvenga mediante Piani Complessi di Intervento con i quali l’Amministrazione Comunale ha il compito di individuare le singole aree edificabili e di definirne gli assetti, nel rispetto dei parametri e delle indicazioni contenute nelle NTA;
- Che le stesse norme prevedono che gli interventi edilizi siano autorizzati all’interno di Piani Urbanistici Attuativi o anche, direttamente, a seguito dei piani complessi di intervento quando questi ultimi contengano gli elaborati necessari all’ inquadramento ed alla definizione quantitativa e qualitativa delle opere da eseguire, si evince inoltre dalla lettura combinata degli elaborati del Regolamento Urbanistico, i piani attuativi possono essere eventualmente realizzati per stralci;
- Che in definitiva, risulta evidente la volontà dell’Amministrazione Comunale di preordinare una strumentazione tale da consentire una graduale realizzazione delle sue previsioni, in linea con una domanda di edificazione indotta più da necessità familiari che da dinamiche imprenditoriali, caratteristiche di aree economicamente e demograficamente più vivaci ;
- Che per il periodo corrispondente al proprio mandato amministrativo l’Amministrazione Comunale intende procedere alla elaborazione del “Primo Piano complesso d’intervento”, il quale, con carattere direttamente precettivo ed operativo, avrà validità a decorrere dalla data della sua

definitiva approvazione e fino a non oltre diciotto mesi dall'entrata in carica della successiva Giunta Comunale a seguito di nuove elezioni, salvo diversa determinazione del Consiglio Comunale;

DATO ATTO

- Che ai sensi dell'art. 56 della L.R. 1/05, i piani complessi governano *le trasformazioni del territorio che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati*; in particolare, individuano e definiscono:

- a) Le risorse del territorio utilizzate;
- b) la valutazione integrata e il monitoraggio degli effetti del governo del territorio ai sensi del regolamento urbanistico;
- c) la fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni in esso previste con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del comune;
- d) le aree e gli ambiti sui quali operare la riqualificazione insediativa;
- e) la disciplina della perequazione di cui all'articolo 60;
- f) i beni eventualmente da espropriare;
- g) gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla realizzazione del piano.

RILEVATO

- Che il regolamento urbanistico destina alla funzione residenziale, nella UTOE n.1, sei aree di tipo "R6" per una superficie complessiva di mq 89.868,38 ed una superficie utile lorda di mq 5.250, senza nulla prescrivere riguardo né alla quota di edificabilità, né alla ripartizione della stessa all'interno dei nuovi ambiti insediativi;

- Che è intenzione di questa amministrazione assegnare alle aree del sottosistema "R6" un'unica quota di edificabilità per ogni singola UTOE e che è necessario definire inoltre gli indirizzi e i chiarimenti applicativi, che debbono essere contenuti all'interno del primo piano complesso di intervento che dovrà essere adottato;

- Che il primo piano complesso di intervento, che dovrà essere adottato in seguito, riferito alla UTOE n.1 (Pavana), dovrà:

- 1) fondarsi sul coinvolgimento di tutti i soggetti interessati che saranno invitati a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli interventi definiti dal RU per le aree del sottosistema "R6";
- 2) interessare tutte le "R6" della UTOE n.1, a ciascuna delle quali verrà assegnata, salvo diversi indirizzi derivanti dalla consultazione, una quota della complessiva potenzialità edificatoria da rapportare alle rispettive superfici e morfologie;
- 3) ripartire la stessa potenzialità edificatoria complessiva tra tutte le proprietà interessate, in misura proporzionale all'estensione dei rispettivi fondi;
- 4) rispondere a standard quantitativi e qualitativi fissate dall'art. 63 delle NTA.

- Che i quattro punti sopra elencati sintetizzano i principi e gli obiettivi del piano che potrà tuttavia assumere una formulazione definitiva soltanto dopo la risposta dei cittadini interessati agli interventi;

DATO ATTO

- Che riguardo alla valutazione integrata di cui all'art. 56 della L.R. n° 01/05 il primo piano complesso di intervento da adottare in seguito, può essere escluso dalla valutazione integrata sulla

base dei criteri stabiliti dall'articolo 14 della L.R n° 01/05 poiché si tratta infatti di un atto comunale di governo del territorio che determina l'uso di piccole aree a livello locale e si limita ad attuare, senza modificarle, le previsioni del Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 2 comma 3 del D.P.G.R. n° 4/R del 09/02/07;

- Che riguardo alla fattibilità economico-finanziaria di cui all'art. 56 della L.R. n° 01/05 il primo piano complesso di intervento da adottare in seguito, verrà riferita alle risorse degli attuatori privati, limitandosi l'Amministrazione Comunale a guidare le trasformazioni mediante la predisposizione di adeguate strumentazioni regolamentari e prefigurazioni spaziali;

- Che riguardo alla riqualificazione insediativa di cui all'art. 56 della L.R. n° 01/05 il primo piano complesso di intervento da adottare in seguito, si precisa che le aree del sottosistema "R6" sono interessate da nuovi insediamenti e non comprendono perciò ambiti di riqualificazione;

- Che riguardo agli espropri di cui all'art. 56 della L.R. n° 01/05 il primo piano complesso di intervento da adottare in seguito, si può affermare che non si darà luogo ad alcun provvedimento espropriativo poiché le aree di interesse pubblico (strade, parcheggi, verde o altro) verranno acquisiti mediante meccanismi di perequazione urbanistica, ai sensi dell'art. 60 della L.R. 1/05;

RILEVATO

- Che ai fini puramente pratici, le aree di tipo "R6" dell'UTOE di Pavana vengono numerate progressivamente dal n. 1 al n. 6, e saranno contraddistinte con il numero d'ordine, secondo il seguente elenco:

- 1 Area in località Casanova
- 2 Area in località Ca' di Dano
- 3 Area in località "Ponte della Venturina"
- 4 Area in località "Pian di Campo" Ovest"
- 5 Area in località "Pian di Campo" Est
- 6 Area in località "Pavana di Sotto"

- Che le proprietà fondiarie all'interno delle singole aree sono state individuate da una ricerca catastale; esse vengono contraddistinte in questa prima fase con un codice alfanumerico che associa le lettere dell'alfabeto al numero attribuito alle singole aree "R6" cosicché le particelle A1, A2, A3 rappresentano rispettivamente la proprietà denominata "A" nelle aree 1, 2 e 3, e le particelle denominate B1, B2, B3 contraddistinguono la proprietà "B" nelle aree 1, 2, 3, ecc..., inoltre sono state redatte alcune tabelle che rappresentano le suddivisioni fondiarie, indicando le dimensioni di ogni proprietà, la percentuale di questa e la relativa rendita in rapporto alla totalità dell'area, il tutto come meglio indicato ed individuato nell'elaborato (**allegato sub. 1**) alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale ;

- Che si ritiene che in fase di definizione degli interventi, al fine di evitare di includere all'interno delle aree "R6" proprietà del tutto marginali e di insignificante estensione, potranno essere apportate alcune modifiche, irrilevanti dal punto urbanistico, alle perimetrazioni previste dal Regolamento Urbanistico; inoltre, laddove alcuni tracciati stradali rappresentati nella mappa catastale non coincidono con quelli della carta base del Regolamento si è scelto di privilegiare questi ultimi a scapito di alcune minuscole porzioni di proprietà rappresentate nella zona compresa tra i tracciati non congruenti.

RILEVATO

- Che l'art.55 della L.R. 1/05 prevede che il Regolamento Urbanistico stabilisca la disciplina della perequazione introdotta dal successivo art. 60;
- Che in proposito, il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 3/R del 09-02-2007, recentemente entrato in vigore, recita, ai primi tre commi dell'art. 16 le disposizioni sulla disciplina della perequazione urbanistica;
- Che nella situazione specifica appare opportuno assoggettare il primo piano complesso di intervento da adottare in seguito alla suddetta disciplina della perequazione urbanistica l'ambito territoriale discontinuo comprendente tutte le aree R6; si tratta appunto di aree non contigue, ma caratterizzate nel loro insieme da omogeneità dovuta all'appartenenza ad un unico contesto e da una potenzialità edificatoria attribuita dal Regolamento Urbanistico in termini complessivi;
- Che l'applicazione dei criteri perequativi al complesso delle aree "R6" si rende altresì necessaria per la ridotta percentuale di aree effettivamente edificabili, circostanza che, senza la perequazione degli indici di utilizzazione, porterebbe a forti ed ingiuste difformità delle rendite fondiarie;
- Che è inoltre necessario considerare che la decadenza e l'indennizzabilità dei vincoli urbanistici, sancite dalla giurisprudenza, e l'angusto quadro economico e finanziario degli enti locali rendono difficile l'acquisizione delle aree di interesse pubblico mediante esproprio;
- Che ne discende la necessità di innovare i meccanismi di acquisizione degli spazi che servono alla comunità per sviluppare la dimensione pubblica degli insediamenti senza ricorrere ai vincoli e all'esproprio, e senza che le rendite fondiarie lievitino in maniera rilevante in conseguenza degli investimenti e delle scelte urbanistiche della collettività; di qui, ad esempio, la scelta di aumentare la quantità di aree da destinare a parcheggio rispetto allo standard richiesto dalle norme, per far fronte alle esigenze della collettività;
- Che quanto alla assegnazione dei diritti edificatori, si ritiene che nel primo piano complesso di intervento da adottare in seguito, gli stessi debbano essere distribuiti in ugual misura tra tutti i proprietari delle aree secondo criteri di equità e quindi attribuendo a ciascuna proprietà un indice di utilizzazione territoriale medio derivante dal rapporto tra la superficie utile lorda pertinente alle "R6" nell'intera UTOE e la superficie territoriale complessiva; la distribuzione dell'edificato, per contro, dovrà seguire criteri legati alla morfologia dei luoghi ed alle relazioni con il contesto oltre che alle volontà espresse dagli aventi titolo a costruire;
- Che la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica (art. 16, comma 4 del Decreto Presidente della Giunta Regionale n. 3 del 09-02-2007) presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito; il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi sarà subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi;
- Che nella Tabella 7 come meglio indicata ed individuata nell'elaborato (**allegato sub. 1**) alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, si rappresenta il dimensionamento, in termini di Superficie Utile Lorda, delle aree edificabili, riferito alla superficie territoriale netta dei singoli ambiti, ottenuto applicando il criterio della perequazione urbanistica ($UT = mq\ 5250/mq\ 87.726,37 = mq/mq\ 0,0598452$);

RILEVATO

- Che in questa prima fase prima del necessario coinvolgimento dei soggetti interessati e dopo la ripartizione perequativa del diritto edificatorio, presupponendo che tutte le aree del sottosistema R6 siano interessate da una quota di edificazione, è necessario definire alcune prefigurazioni sul futuro assetto delle aree riguardo all'ubicazione degli immobili, agli accessi, alla viabilità, agli standard ed ai parametri urbanistici nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 63 delle NTA;
- Che le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico prevedono per queste zone il rispetto delle seguenti prescrizioni :
 - tipologie a bassa densità, con disponibilità di spazi aperti di pertinenza del singolo alloggio;
 - rapporto di copertura inferiore al 30%;
 - valorizzazione dell'andamento altimetrico del terreno;
 - edifici di uno oppure di due piani;
 - realizzazione di spazi aperti di interesse collettivo attraverso un progetto di suolo complessivo ed unitario.

DATO ATTO

- Che in questa prima fase è quindi necessario alla formulazione di principi, obiettivi e indirizzi nonché schede di dimensionamento e fattibilità riferite a ciascuna area di intervento del primo Piano Complesso di Intervento che verrà in seguito adottato, riferito alle aree del sottosistema "R6" nella UTOE n. 1 (Pavana) corredato da un "pubblico avviso" rivolto ai soggetti interessati ai nuovi insediamenti previsti nella frazione, come meglio indicato ed individuata nell'elaborato (**allegato sub. 1**) alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;
- Che del documento sopraccitato dovrà essere data adeguata informazione ;

VISTA

- Vista la Legge Regionale n° 1 del 3 gennaio 2005 "Norme per il governo del territorio" che ha abrogato la LR n° 5 del 16 gennaio 1995;
- Vista la Circolare recante indicazioni per la prima applicazione delle disposizioni della Legge Regionale n° 1 del 3 gennaio 2005 in ordine ai procedimenti comunali approvata con Delibera della Giunta Regionale n° 289 del 21 febbraio 2005;
- Visto l'art. 16 e 17 della Legge Regionale n° 1 del 3 gennaio 2005 che è in vigore ai sensi dell'art. 210 comma 4 della stessa Legge Regionale ;
- Considerato che il responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale n° 1 del 3 gennaio 2005 è il sottoscritto Arch. Francesco Copia responsabile del servizio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Sambuca Pistoiese ;
- Il sottoscritto Arch. Francesco Copia responsabile del servizio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Sambuca Pistoiese in qualità di responsabile del procedimento ai sensi della Legge Regionale n° 1 del 3 gennaio 2005 :

ACCERTA E VERIFICA

- Che la formulazione di principi, obiettivi e indirizzi nonché schede di dimensionamento e fattibilità riferite a ciascuna area di intervento del primo Piano Complesso di Intervento che in seguito verrà adottato, riferito alle aree del sottosistema "R6" nella UTOE n. 1 (Pavana)

corredati di un “pubblico avviso” rivolto ai soggetti interessati ai nuovi insediamenti previsti nella frazione di Pavana ai sensi dell’art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico non contrasta con le indicazioni e le prescrizioni del Regolamento Urbanistico approvato dal Consiglio Comunale;

- che detta formulazione è conforme alle norme legislative e regolamentari vigenti;
- che detta formulazione non fa emergere nessun profilo di incoerenza o incompatibilità rispetto a tutti gli strumenti di pianificazione territoriale di cui all’art. 9 della Legge Regionale n° 1 del 3 gennaio 2005 ovvero ad altri di governo di cui all’art. 10 della stessa LR. ;

- che entro 61 (sessantuno) giorni dalla presente delibera del Consiglio Comunale, tutti gli operatori pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro, che intendono procedere, nel periodo di validità del futuro primo Piano complesso che verrà poi adottato, alla realizzazione degli interventi previsti dal documento preliminare sopraccitato, devono presentare, la loro proposta di inserimento, finalizzata all’attuazione degli obiettivi del futuro primo piano complesso, che sarà costituita dai seguenti documenti:
 - a) individuazione dell’area e degli immobili interessati dagli interventi e rappresentata graficamente sia su cartografia catastale che su estratto di Regolamento Urbanistico adottato;
 - b) domanda redatta in carta legale e sottoscritta da tutti i soggetti proponenti l’inserimento della proposta nel futuro primo “Piano Complesso di Intervento” ed indicante i dati anagrafici e fiscali di ogni singolo proponente o consorzio o associazione;
 - c) breve relazione nella quale, presa visione delle prescrizioni e specifiche del Regolamento Urbanistico adottato e riferite alle aree interessate dall’intervento, si descriverà l’intervento proposto eventualmente allegando anche tutti quegli elaborati grafici ritenuti utili alla comprensione e descrizione dell’ipotesi proposta. La proposta dovrà rispettare i criteri, le prescrizioni e le indicazioni del Regolamento Urbanistico adottato nonché gli indirizzi ed i parametri contenuti nel documento sopraccitato, evidenziando le eventuali proposte alternative, che saranno valutate in sede di redazione del futuro primo “Programma complesso d’intervento” che verrà in seguito adottato.

- che l’Amministrazione adotterà, espletato l’iter amministrativo previsto dalla L.R. n° 01/05, il Primo Piano complesso d’intervento, dando atto delle richieste pervenute e motivando le conseguenti determinazioni;
- che l’Amministrazione una volta pervenute, le proposte degli eventuali operatori pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro, si riserva la facoltà di attuare o meno le previsioni contenute nel documento preliminare sopraccitato;
- che il primo Piano complesso d’intervento, una volta adottato, sarà depositato presso la sede Comunale per la durata di quarantacinque giorni consecutivi a far data dalla pubblicazione sul B.U.R.T., durante i quali chiunque avrà facoltà di prenderne libera visione. Entro lo stesso termine perentorio di quarantacinque giorni dalla pubblicazione sul B.U.R.T. chiunque potrà presentare osservazioni, e sulle quali l’Amministrazione Comunale effettuerà le proprie determinazioni;
- che il primo Piano complesso di Intervento con carattere direttamente precettivo, sarà approvato poi successivamente, espletato l’iter amministrativo previsto dalla L.R. n° 01/05, con Delibera Consiliare; entro e non oltre diciotto mesi dall’entrata in carica della successiva Giunta Comunale a seguito di nuove elezioni, salvo diversa determinazione del Consiglio Comunale;
- Che gli interventi che si attueranno attraverso il futuro Primo Piano complesso di cui al punto 2, così come previsto dall’art. 63 del Regolamento Urbanistico del Comune di Sambuca Pistoiese, riguardano le aree del sottosistema “R6” comprese nella UTOE n. 1 (Pavana) come individuate nella Tav. b1 del Regolamento Urbanistico (uso del suolo e modalità di intervento ed attuazione – aree urbane) e di seguito elencate :
 1. Area in località Casanova

2. Area in località Ca' di Dano
 3. Area in località "Ponte della Venturina"
 4. Area in località "Pian di Campo" Ovest"
 5. Area in località "Pian di Campo" Est
- Area in località "Pavana di Sotto"
 - che il Garante della comunicazione dovrà divulgare nelle forme possibili e più appropriate i contenuti della presente deliberazione ai sensi della vigente normativa .

Il Responsabile del Procedimento
ARCH. FRANCESCO COPIA
