



Oggetto: **Area di trasformazione AT2/"RU4 - Area ex filiale Fiat in Via Ciampi" - Piano Attuativo con contestuale variante al Regolamento Urbanistico – ADOZIONE.**

RELAZIONE SULL' ATTIVITA SVOLTA del RESPONSABILE del PROCEDIMENTO

ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 3, della Legge Regionale n.65 del 10/11/2014

Il sottoscritto Arch. Eduardo Russo, Funzionario della U.O. Progettazione del Territorio del Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, nella sua qualità di Responsabile del Procedimento nella formazione della presente variante al Regolamento Urbanistico in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 della Legge Regionale n.65 del 10/11/2014 (Norme per il governo del territorio),

accerta e certifica

- che il procedimento per la formazione della variante si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- che l'atto del governo del territorio si è formato nel rispetto della L.R. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'art. 10, comma 2, della legge L.R. 65/2014, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti di cui all'art.8 della L.R. 65/2014;

assicura

- di avere acquisito tutti i pareri richiesti dalla legge, delle eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni, formulati dai soggetti interessati pubblici e privati.

Richiamate integralmente le premesse di cui alla Relazione Tecnica del progettista (redatta ai sensi dell'art.18, comma 2, della L.R. 65/2014) che è allegata alla proposta di Piano Attuativo con contestuale variante al Regolamento Urbanistico comunale di cui all'oggetto;

Dato atto che il procedimento seguirà la disciplina dell'art. 107 della L.R. 65/2014, per la quale è consentito, in un unico procedimento, adottare e approvare il Piano Attuativo contestualmente alla adozione e approvazione della variante Urbanistica;

precisa quanto segue

1. per ciò che concerne il **Piano Attuativo**, redatto ai sensi dell'art.107 e 111 della L.R. 65/2014, si rimanda a quanto dettagliato nella Relazione Istruttoria, redatta ai sensi dell'art.33. Comma 2, della L.R. n.65/2014, dando atto che:

sono state indette due conferenze dei servizi ai sensi della Legge n.241/90, art. 14 bis e della L.R. 40/2009 (preliminare, in data 02/03/2017, e decisoria, in data 20/11/2018) nelle quali gli enti e gli uffici comunali coinvolti nel procedimento hanno espresso i pareri di competenza che fanno parte delle documentazioni riportate nella Relazione Istruttoria allegata al presente atto;





COMUNE DI PISTOIA

SERVIZIO URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO
U.O. PROGETTAZIONE DEL TERRITORIO

- sono stati acquisiti due pareri della commissione Edilizia comunale che si è espressa, il 21/03/2017, in senso positivo, con prescrizioni relative alla composizione architettonica delle facciate, ed il 08/11/2018 riservandosi di valutare gli aspetti tecnici, architettonici e quelli relativi alla sistemazione a verde in sede di successiva presentazione del progetto definitivo;
- 2. per quanto concerne invece la **Variante urbanistica**, redatta ai sensi degli articoli 30 e 32 della L.R. 65/2014, si dà conto di quanto segue:
 - la variante è stata avviata con Delibera di Giunta Comunale n 59 del 14.03.2018 - “ Atto di indirizzo e incarico per la redazione di varianti al Regolamento Urbanistico”, nella stessa è stato dato il mandato al Servizio Urbanistica di redigere alcune varianti al RU, fra cui quella relativa alla modifica all'area di trasformazione AT2 “Via Ciampi” con contestuale approvazione di Piano Attuativo; con la stessa delibera è stato nominato Garante della Comunicazione, il Funzionario della U.O. URP, comunicazione e informazione;
 - la variante è costituita dai seguenti documenti:
 - **Relazione del Responsabile del Procedimento**, comprensiva dell'allegato 1: “rapporto del Garante della Comunicazione”;
 - **Relazione tecnica**;
 - **Estratto cartografico** ”Destinazione d'uso del suolo e modalità di intervento nelle aree di pianura e nelle aree urbane di montagna e di collina” - scala 1:3000 – **Stato Attuale**;
 - **Estratto cartografico** ”Destinazione d'uso del suolo e modalità di intervento nelle aree di pianura e nelle aree urbane di montagna e di collina” - scala 1:3000 – **Stato Variato**;
 - **Estratto Elaborato** “Schede Norma ACT e ATP” - **Stato Attuale**; (Indice, Quadro riassuntivo);
 - **Estratto Elaborato** “Schede Norma ACT e ATP” - **Stato Variato**; (Indice, Quadro riassuntivo, Scheda norma “ACT 15”);
 - **Estratto degli artt. 112 e 121** delle “Norme Tecniche di Attuazione” - **Stato Attuale**;
 - **Estratto degli artt. 112 e 121** delle “Norme Tecniche di Attuazione” - **Stato Variato**;
 - la variante interviene, secondo quanto indicato dall'Amministrazione Comunale, per attuare i seguenti obiettivi di interesse pubblico:
 - eliminazione del degrado dell'area posta in via Ciampi, mediante la demolizione dell'ex concessionaria dismessa e la ricostruzione di un edificio residenziale con riqualificazione del tessuto insediativo;
 - aumento della dotazione di parcheggi pubblici in Via dei Gonfiantini a servizio del quartiere e più in generale della UTOE n. 6.;

La variante in oggetto si configura come variante semplificata, come definita dall'art.30, comma 2, della L.R. n.65/2014, in quanto ha per oggetto previsioni interne al territorio urbanizzato e non comporta variante al Piano Strutturale comunale.



COMUNE DI PISTOIA

SERVIZIO URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO
U.O. PROGETTAZIONE DEL TERRITORIO

Si precisa inoltre quanto segue.

Il previsto percorso di formazione della variante ha assicurato una adeguata **informazione e partecipazione dei cittadini** e di tutti i soggetti interessati.

Si da atto infatti che durante la fase di partecipazione, come indicato nell'allegata Relazione del garante, è pervenuto, un contributo da parte del Sig. Mario Tancredi (prot. n. 23907 del 07/03/2017) in cui si segnalano due aspetti relativi alla proposta di variante:

- per quanto riguarda l'area posta in Via Gonfiantini, si chiede la possibilità di mantenere un'area con funzione di cuscinetto tra il Parco denominato Bosco in Città e le aree retrostanti alle abitazioni di Via N. Sauro, con una destinazione a verde pubblico o orti urbani;
- per l'area di Via Ciampi si chiede di ridurre l'indice di fabbricabilità fondiaria dall'attuale 1 mq/mq a 0,60 mq/mq.

Si da qui atto che la variante, tenuto conto anche del contributo pervenuto, ha previsto per l'area in Via dei Gonfiantini, il mantenimento tra il tessuto storico di Via Nazario Sauro e le nuove abitazioni di uno spazio a verde pari ad almeno ml. 5,00 da sistemare con alberature e/o arbusti al fine di creare un filtro vegetale rispetto all'edificato preesistente.

Per l'area di Via Ciampi l'indice di fabbricabilità fondiaria è stato ridotto rispetto a quello previsto dal PRG pari a 1 mq/mq e portato a 0,70 mq/mq.

Invece il dovuto processo di **Valutazione Ambientale Strategica** ha seguito le procedure contenute nella L.R.T. n.10/2010 e nella L.R.T. n.17 del 25/02/2016; di conseguenza l'Autorità Competente, a conclusione della Verifica di assoggettabilità a VAS della Variante di cui all'art.22 della L.R.T. 10/10 e artt. 7 e 25 della L.R.T. 17/2016, con Determina Dirigenziale n.1227 del 13.06.2017, ha ritenuto di escludere la variante dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di formulare nel provvedimento di esclusione dalla VAS le seguenti prescrizioni:

- a) I nuovi insediamenti dovranno comunque essere pianificati in coerenza con i contenuti del vigente "Piano comunale di classificazione acustica" (P.C.C.A.) e nel rispetto delle disposizioni impartite, ai fini della sua attuazione, dal Regolamento di Igiene (Art. 52, comma 12, lett. a) delle NTA;
- b) Dovrà essere valutato il grado di esposizione dei nuovi insediamenti residenziali all'inquinamento acustico ed atmosferico, prevedendo le opportune mitigazioni e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili. La progettazione dovrà essere ottimizzata attraverso lo studio specifico della disposizione dei locali prevedendo, quando necessario, opportuni interventi di schermatura (barriere vegetali, ecc). – Art. 52, comma 12, lett. b) NTA;
- c) E' fatto obbligo di allacciare gli scarichi idrici derivanti dai nuovi insediamenti alla pubblica fognatura, realizzando, per quanto riguarda il comparto di via Gonfiantini, le necessarie estensioni fognarie, nel rispetto del parere definitivamente reso dal gestore del servizio idrico integrato (Publiacqua spa, parere prot. 38695 del 20/04/2017);
- d) E' fatto obbligo di elaborare uno specifico approfondimento idraulico (come evidenziato dalla U.O. Assetto Idrogeologico nel proprio parere reso nell'ambito dell'istruttoria del Piano Attuativo) relativo allo smaltimento delle acque meteoriche, con particolare riferimento alla



COMUNE DI PISTOIA

SERVIZIO URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO
U.O. PROGETTAZIONE DEL TERRITORIO

verifica del canale sotterraneo posto sul lato ovest di via dei Gonfiantini e per il dimensionamento e la progettazione di vasche volano per la raccolta delle acque superficiali e pluviali necessarie ad evitare fenomeni di ruscellamento superficiale e sovraccarichi alla rete di smaltimento;

- e) E' fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, e di provvedere alla realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia

La progettazione dovrà perseguire il conseguimento di elevate prestazioni energetiche connesse ai seguenti aspetti:

- Prestazioni degli involucri / isolamento termico;
- Prestazioni degli impianti di climatizzazione;
- Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- Fattori climatici: (esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito, ecc).

Il tutto nel rispetto delle disposizioni dettate nel merito:

- dal Regolamento Edilizio Comunale;
- dalle norme di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico Comunale (art. 42 NTA).

Oltre a quanto prescritto dalla sopra richiamate norme, in coerenza con il Piano di Azione Comunale per il risanamento della qualità dell'aria, approvato con D.G.C. n.94 del 28 luglio 2016, dovrà essere privilegiato il ricorso a impianti di climatizzazione senza emissioni in atmosfera quali le pompe di calore preferibilmente asservite da pannelli solari fotovoltaici.

- f) Dovranno essere programmate ed eseguite idonee verifiche ambientali, volte ad escludere la necessità di interventi di bonifica ambientale, ai sensi dell'art.9, comma 3 e comma 3 bis, della LR 25/98 (art.52, comma 12, lett. i delle NTA). I risultati dell'indagine dovranno essere consegnati in ogni caso prima del rilascio di qualsivoglia titolo edilizio abilitativo.
- g) L'attivazione delle attività cantieristiche dovrà essere subordinata alla elaborazione di un **Piano di cantiere**, così come previsto nel documento preliminare di VAS, finalizzato alla riduzione degli effetti dovuti alle operazioni edili, controllo delle fasi di demolizione (Via Ciampi), riduzione delle emissioni sonore e polveri, utilizzo di macchinari con caratteristiche e dimensioni tali da arrecare il minimo disturbo negli orari di attività, in considerazione del contesto ad elevata urbanizzazione in cui gli interventi si inseriscono.

Si fa presente che il Documento di Verifica di Assoggettabilità a VAS della variante urbanistica è stato redatto sulla base dei dati di progetto facenti parte delle proposte presentate nell'ottobre del 2016.

La valutazione non ha evidenziato limiti e condizionamenti, evidenziando, peraltro, una serie di effetti positivi derivanti dalla risoluzione di una criticità rilevante del territorio, anche a fronte di un modesto incremento di nuovo impegno di suolo.



COMUNE DI PISTOIA

SERVIZIO URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO
U.O. PROGETTAZIONE DEL TERRITORIO

In seguito all'insediamento, nel giugno 2017, della nuova Amministrazione Comunale e successivamente della nomina della nuova Dirigente del Servizio Urbanistica, la proposta a suo tempo presentata è stata oggetto di modifiche, tanto che in data 24/10/2018, al prot. 118724 e in data 27/11/2018, prot. 130158, sono stati proposti nuovi elaborati di Piano integrando e sostituendo per intero i precedenti, adeguandoli alle disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale.

Le modifiche eseguite rispetto alla proposta precedente non hanno modificato gli obiettivi della variante, né i parametri tecnici riguardanti gli standard ed il dimensionamento, trattandosi di modifiche ritenute minori e non rilevanti.

Le modifiche, in sintesi, hanno riguardato:

- la distanza del nuovo fabbricato di via Ciampi dal confine di proprietà adeguato alle indicazioni del Regolamento Edilizio;
- l'eliminazione delle cantine e depositi fuori terra inizialmente previsti nel lotto di Via Ciampi,
- la ri-perimetrazione del lotto d'intervento di Via Gonfiantini con riduzione della Superficie Fondiaria.

Tali modifiche non comportano variazioni al complesso di azioni previste in attuazione della variante, né di conseguenza un incremento dei possibili effetti negativi sull'ambiente che non siano stati già valutati nei documenti della VAS del febbraio 2017; viene quindi confermata la sostenibilità ambientale della proposta e pertanto non si è ritenuto necessario procedere alla modifica del Documento di assoggettabilità a VAS alla variante urbanistica.

Le **indagini geologiche** e le certificazioni, allegare alle varianti in oggetto, sono state redatte ai sensi dell'art. 104 della L.R. n. 65/2014 e del relativo Regolamento di Attuazione 53/R/2011 e sono state depositate al numero 45 del 04/12/2018 presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Pistoia, che provvede al controllo delle stesse nei modi prestabiliti.

Si da atto che la variante:

- è coerente con il Piano Strutturale vigente (approvato con delibere del C.C. n. 68 del 19/04/2004), che rimanda per gli specifici ambiti al R.U. approvato con delibera del C.C. n. 35 del 17/04/2013;
- non contrasta con gli aspetti prescrittivi, né del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con D.C.R.T. n. 37/2015, né del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.C.P. n. 123 del 21.04.2009 né con la variante generale adottata con deliberazione C.P. n. 8 del 23.03.2018;
- è verificata l'adeguatezza con il PIT con valenza paesaggistica, approvato con DCR 37/2015 e pubblicato sul BURT n. 28 del 20 maggio 20, così come previsto dall'art. 20 comma 4 della disciplina di Piano che recita: *"le varianti agli strumenti di cui al comma 1, sono adeguate per le parti del territorio interessate, ai sensi del precedente comma 3 e secondo quanto previsto dall'art. 21."* Il comma 3 dello stesso articolo intende assicurare alle varianti agli strumenti della pianificazione, vigenti alla data della pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT, il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT;



COMUNE DI PISTOIA

SERVIZIO URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO
U.O. PROGETTAZIONE DEL TERRITORIO

- assicura la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT, con le prescrizioni e le prescrizioni d'uso che costituiscono disposizioni sul regime giuridico dei beni paesaggistici, di cui all'art. 134 del codice dei beni culturali, cui è fatto obbligo di attenersi puntualmente;
- rispetta le prescrizioni della disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04, Sezione 4;
- segue la procedura semplificata indicata dagli articoli 30 e 32 della L.R. 65/2014;
- ha acquisito gli esiti della II Commissione Consiliare;
- è completa della relazione del Garante della Comunicazione, Dott. Angelo Ferrario, redatta in data 06/04/2017 prot. n. 34119 ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della L.R. 65/2014 allegata alla presente relazione;
- è sottoposta all'esame del Consiglio Comunale per l'eventuale adozione ai sensi e per gli effetti degli articoli 30, 32, 107 e 111 della L.R. 65/2014.

Pistoia, 4/12/2018

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Eduardo Russo

ARM SA LOTROS (ORU)

Comune di Pistoia



Ufficio Protocollo

Nr.0034119 Data 06/04/2017

Tit. 10-01-01 Interno

**RAPPORTO DEL GARANTE
DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE
SULL'ATTIVITA' SVOLTA IN RELAZIONE ALLA VARIANTE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO PER LE MODIFICHE ALLA
TRASFORMAZIONE DELL'AREA AT2/RU4 "VIA CIAMPI" CON
CONTESTUALE APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO
(ai sensi degli artt. 36, 37 e 38 della Legge Regionale Toscana n° 65/2014 e delle
"Norme transitorie per l'istituzione e la disciplina organizzativa della figura del
Garante della comunicazione" approvate con deliberazione G.C. n° 101 del
2/4/2005)**

E' stata presentata la proposta di adottare una variante al Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 17 Aprile 2013, per le modifiche alla trasformazione dell'area AT2/RU4 "Via Ciampi" con contestuale approvazione di piano attuativo.

Con determinazione dirigenziale n. 291 del 17/2/2017, si è provveduto alla nomina del Garante per l'Informazione e la Partecipazione.

In data 21/2/2017 il Garante ha pubblicato sul sito internet del Comune specifico Avviso pubblico sui contenuti della variante, precisando che relativi elaborati tecnici erano a disposizione per la consultazione presso l'U.O. Pianificazione Territoriale e Progettazione Urbana e invitando chiunque avesse interesse ad offrire il proprio contributo attraverso suggerimenti, segnalazioni e quant'altro ritenuto utile entro il termine di giorni 15 decorrenti dalla data di pubblicazione dell'Avviso, ovvero entro il 7 marzo 2017.

Nel medesimo Avviso si precisava che il Garante restava a disposizione delle associazioni e dei cittadini interessati per organizzare incontri specifici con il Responsabile del Procedimento della variante in oggetto, arch. Elisa Spilotros, o con persona da lei delegata.

Nei termini indicati dall'Avviso sono pervenute due richieste di informazioni e di presa visione degli elaborati tecnici, da parte della signora Elisa Mazzoni e dell'arch. Federico Nerozzi, alle quali è stata data puntualmente risposta in collaborazione con l'U.O. Pianificazione Territoriale e Progettazione Urbana.

E' inoltre pervenuto un contributo scritto del sig. Mario Tancredi, prot. 23907 del 7/3/2017, nel quale vengono formulate diverse osservazioni e proposte. La lettera è

stata trasmessa al Responsabile del Procedimento della variante in oggetto, arch. Elisa Spilotros, che ha successivamente incontrato il sig. Tancredi, dandogli modo di illustrare meglio i contenuti della lettera.

Si ritiene che le iniziative adottate siano risultate utili ad assicurare ai cittadini interessati la conoscenza dei contenuti della variante in questa fase. L'attività del Garante continuerà anche nelle successive fasi dell'iter di adozione ed approvazione del provvedimento.

Il Garante dell'informazione e della partecipazione
per la variante al Regolamento Urbanistico per le modifiche alla
trasformazione dell'area AT2/RU4 "Via Ciampi" con contestuale approvazione
di piano attuativo

Dott. Angelo Ferrario



Pistoia, 6/4/2017

