

**COMUNE DI PIETRASANTA**  
**PRIMO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL P.E.E.P.**

**Relazione tecnica**

---

Il Primo Programma di Attuazione del PEEP di Pietrasanta è stato redatto tenendo conto dei contenuti generali previsti dalla L. 865/71 per i Programmi Pluriennali di Attuazione all'interno di un quadro legislativo regionale che non ne definisce nel dettaglio le caratteristiche tecniche.

Il Comune di Pietrasanta ha Regolamentato la materia nel 2003 attraverso l'emanazione di due Regolamenti comunali di cui uno relativo ai requisiti soggettivi per aver diritto all'assegnazione o acquisto di alloggi realizzati da cooperative edilizie, consorzi o imprese in aree PEEP (DCC n.31/2003) e l'altro relativo all'assegnazione delle aree PEEP (DCC. 32/2003).

Nel 2005 è stata approvata una variante urbanistica al PRGC con i contenuti di piano PEEP (DCC 105 del 2005) conformemente al Piano Strutturale, adottato ed in seguito approvato, all'interno della quale sono individuate diverse aree (13) distribuite nel territorio comunale all'interno delle quali provvedere alla realizzazione di alloggi di edilizia sociale.

L'Amministrazione Comunale dopo aver avviato le procedure espropriative, con suo atto (DGC 192 del 20/09/2010), ha individuato le aree all'interno delle quali attuare il primo programma di attuazione nell'arco temporale di 6 anni.

Il programma è suddiviso in tre capitoli:

1. Quadro Conoscitivo
2. Quadro Economico
3. Quadro Progettuale

Contemporaneamente alla redazione del Programma si è provveduto a redigere il Regolamento per la determinazione del prezzo degli alloggi e una Convenzione tipo (allegata al programma stesso).

**CONTENUTI DEL QUADRO CONOSCITIVO**

Il quadro conoscitivo contiene:

- un'analisi dei fenomeni demografici del territorio comunale sia in termini di trend che di distribuzione al fine di verificare l'incidenza e la compatibilità delle politiche del primo Programma rispetto al tema generale delle famiglie e degli alloggi
- un'analisi dei servizi alla popolazione in particolare la attrezzature pubbliche e l'istruzione, al fine di verificare l'incidenza e la compatibilità delle previsioni in relazione alle dotazioni esistenti
- un'analisi del fenomeno abitativo presente nel territorio comunale, al fine di valutare e verificare l'incidenza del Primo programma rispetto alla situazione attuale e ai trend
- Lo stato attuale dell'infrastrutturazione e delle urbanizzazioni all'interno dell'UTOE oggetto d'intervento, anche in questo caso al fine di descrivere la situazione esistente.

Un quadro conoscitivo così definito consente di ricapitolare sinteticamente tutti gli argomenti utili alle scelte di programmazione dell'Amministrazione Comunale.

## CONTENUTI DEL QUADRO ECONOMICO

Il quadro economico meglio specifica ed aggiorna i dati contenuti negli elaborati della "Variante PEEP" in merito al valore delle aree che l'amministrazione ha assunto con DCC n. 54 del 29.09.2010.

Sono stati aggiornati i costi di urbanizzazione che erano definiti nel PEEP attraverso l'analisi dei prezzi dei capitoli.

E' stato determinato il prezzo di cessione delle aree € su mq di superficie fondiaria, e le modalità per la determinazione del corrispettivo di assegnazione delle aree attraverso la differenza fra corrispettivo di assegnazione e corrispettivo di espropriazione definendo inoltre il principio di realizzazione delle opere a scomputo del valore così determinato.

## CONTENUTI DEL QUADRO PROGETTUALE

Il quadro progettuale contiene la descrizione delle aree di intervento negli aspetti tecnico-amministrativi ed urbanistici. Il Programma di Attuazione del PEEP prevede due interventi per 60 alloggi e 145 abitanti teorici. La superficie territoriale interessata è di circa 2,7 ha., e la SUL è complessivamente pari a 7.200 mq. di residenza e 169

mq. di attività commerciali. Le dotazioni previste sono costituite da verde pubblico (4.039 mq.) e parcheggi pubblici (1.839 mq.).

Le schede descrittive degli interventi progettuali riportano i dati tecnici e le caratteristiche degli interventi del PEEP relativi all'Area 4 (Africa via Bugnata) e all'area 6 (Africa via Bernini).

I criteri tecnico urbanistici di attuazione degli interventi (par. 3.1.3) illustrano le procedure e le modalità definite per l'attuazione: assegnazione delle aree in diritto di proprietà agli aventi titolo, sottoscrizione della convenzione relativa a ciascun comparto edificatorio, regolante i rapporti giuridici ed economici tra il Comune e i soggetti assegnatari/attuatori, formazione del Piano d'Inquadramento Operativo di Comparto (art.14 PRGGC), attuazione dell'intervento nel rispetto della scheda norma del PRGC e del Regolamento edilizio vigente.

Per quanto riguarda l'alienazione o locazione i soggetti assegnatari/attuatori devono rispettare i disposti normativi vigenti e il Regolamento approvato con Del.CC n.31 del 30.06.2003, applicando le tabelle parametriche per la determinazione dei costi, contenute nel regolamento approvato dal comune contestualmente al programma di attuazione del PEEP.

E' stato predisposto il piano particellare di esproprio (par.3.1.4), nel quale vengono quindi individuati i fogli e mappali, ditte catastali e superfici delle aree interessate dagli interventi.

La DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA (par.3.1) è costituita dall'individuazione delle aree di intervento, su cartografia CTR 1:2000 e su cartografia catastale, oltre che dagli schemi di assetto e dall'individuazione delle opere di urbanizzazione da realizzare.

Nell'ultimo paragrafo (par.3.3) sono riportate:

- le procedure per l'attuazione degli interventi
- le tipologie di soggetti assegnatari
- le disposizioni procedurali relative al mancato rispetto dei termini e alle relative penali, all'eventuale decadenza e revoca sanzionatoria dell'assegnazione e all'acquisizione del bene assegnato
- le caratteristiche costruttive degli edifici

- le fonti di finanziamento, pubblico e privato.

Un elaborato a parte è costituito dal Regolamento per la definizione dei prezzi massimi di cessione degli alloggi.

3 Dicembre 2010

ing. Roberto Farina

arch. Elena Lolli