



# COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

Provincia di Pistoia

Codice Ente 047013

**DELIBERAZIONE N° 36 DEL 08/06/2016**

## VERBALE DELCONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Variante al Piano attuativo n. 4 (PA4) - Area residenziale su Via del Melo - Approvazione ai sensi dell'art.112 della L.R. 10/11/2014 n. 65.

L'anno 2016 il giorno 08 nel mese di giugno alle ore 20:34 , nella sala delle adunanze consiliari, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

N.O.	COGNOME E NOME	(P) PRESENTE (A) ASSENTE	SCRUT
1	DIOLAIUTI GILDA	P	
2	PARRILLO SALVATORE	P	
3	TUCI GIULIA	P	
4	MAZZEI CLAUDIO	P	
5	BETTARINI LIDA	P	
6	MACCIONI BRUNO	P	
7	TERRANOVA LOREDANA	P	

N.O.	COGNOME E NOME	(P) PRESENTE (A) ASSENTE	SCRUT
8	MEZZATESTA GIUSEPPE	P	X
9	TAGLIASACCHI DANIELA	P	X
10	SUZZI MARIO	P	
11	PANZI FRANCO	P	
12	DEZIO PIETRO	P	
13	PANTANI ROBERTO	P	X

Totale Presenti: 13

Totale Assenti:

Assiste il Segretario Comunale Fernando Francione , il quale provvede alla redazione del seguente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig./ra Loredana Terranova assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

E' presente l'assessore esterno Erminio Maraia.

Resoconto integrale del dibattito relativo al presente punto è allegato alla presente.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso :

-Che il Comune di Pieve a Nievole è dotato di :

-Piano Strutturale approvato con deliberazione del C.C. n. 83 del 22 dicembre 2006 e successiva variante n. 1 approvata con deliberazione del C.C. n.8 del 31 marzo 2015;

-Regolamento urbanistico n.2 approvato con deliberazione del C.C. n.9 del 31 marzo 2015;

-Che in data 28/05/2012 con deliberazione del Consiglio comunale n. 24 venne approvato il 'Piano di localizzazione e dimensionamento delle aree per l'edilizia residenziale pubblica';

-Che in data 25/02/2014 con deliberazione della Giunta comunale n. 17, venne approvato il Piano Attuativo n. 4 in via del Melo – Area residenziale (Peep/LC) ;

-Che il Piano Attuativo 4, prevede l'insediamento di futuri alloggi, il 50% per l'edilizia economica e popolare e l'altro 50% di edilizia privata, in un contesto territoriale di oltre 17.000 mq suddiviso in aree pubbliche per parcheggi e verde attrezzato oltre ad una superficie fondiaria di 9.747 mq. La struttura progettuale recepisce direttamente le indicazioni strutturali del RU e localizza tutti gli spazi pubblici nella parte sud dell'area di piano da via del Melo all'area verde Riani consentendo così la saldatura di tutto il verde attrezzato esistente e di progetto del sistema insediativo tra via Marconi e via del Melo, fino alla zona scolastica di via L. da Vinci per poi proseguire attorno all'impianto sportivo della Palagina. L'ampio parcheggio accessibile da via del Melo potrà in seguito accogliere le auto di chi, provenendo da est, vorrà inserirsi in una vasta area di parco pubblico e percorsi naturalistici che in seguito potrebbero ricollegarsi attraverso il Parco della Nievole all'alveo del torrente e quindi verso il Padule di Fucecchio. Le aree edificabili sono organizzate attorno a due principali schemi direttori: il primo con asse est/ovest ed il secondo con asse nord/sud; entrambe le soluzioni sono organizzate in modo da indirizzare il traffico veicolare sul perimetro esterno dei fabbricati e consentire spazi di verde e di percorsi condominiali all'interno dei fabbricati;

Che successivamente, anche a fronte della crisi economica e della contrazione del mercato immobiliare, l'Amministrazione comunale ha incontrato più volte la proprietà, la quale alla fine, con nota pervenuta l'8/04/2016, ha manifestato una serie di considerazioni e proposte tendenti a modificare la quantità dello sviluppo urbanistico dell'area fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici approvati, significando anche l'abbandono del ricorso pendente al Tar Toscana.

-Che l'Amministrazione comunale, ha così ritenuto opportuno di provvedere alla redazione di una variante al PA4, che tenga di conto delle indicazioni principali emerse negli incontri con la proprietà, fermo restando le componenti essenziali e gli obiettivi generali del Piano già approvato, così come descritte nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 68 del 29/04/2016 recante "Variante al Piano Attuativo PA n.7 Area Produttiva su Via Arno e Variante al Piano Attuativo PA n.4 Area residenziale su Via del Melo – Indirizzi", che per la parte relativa al PA 4 prevedeva i seguenti punti:

a) non vengano modificati il confine di piano, le quantità edificatorie, le quantità degli standard urbanistici, i parametri urbanistici in genere ai fini della applicazione dell'art.112 della LR 65/2014 (Particolari varianti ai piani attuativi);

b) restino invariate le ipotesi-schemi di aggregazione degli alloggi contenuti nel PA vigente;

c) si introducano eventuali nuovi schemi di aggregazione degli alloggi;

d) predisposizione degli elaborati necessari per la variante al piano attuativo approvato conseguenti alla definizione dei punti precedenti.

Visto il progetto di variante al PA4 redatto dal professionista incaricato Dr. Arch. Massimo Paganelli di Pistoia, preliminarmente valutato dagli uffici comunali competenti e ritenuto conforme agli indirizzi dettati dall'A.C., rilevando anche , tra l'altro, che trattasi di riferirsi all'art.20 delle NTA del PA4 approvato, il quale

prevede che le varianti essenziali al piano vigente devono essere approvate dal Consiglio Comunale con le procedure previste dalle leggi; I nuovi schemi di aggregazione si aggiungono a quelli esistenti che mantengono la loro efficacia;

Si aggiungono così ulteriori n.4 tavole di variante con specifico riferimento a:

- Tavola 4bis – Individuazione delle aree pubbliche e dei comparti edificabili – aree edificabili e schemi direttori: ipotesi B\*– 1/500;
- Tavola 5bis – Ipotesi schemi di aggregazione degli alloggi: ipotesi B\*1 e B\*2 – 1/500;
- Tavola 6bis – Profili regolatori ipotesi B\*– 1/500;
- Tavola 7bis – Tipologie edilizie riferite alle ipotesi B\*1 e B\*2 – 1/200;

Il progetto di variante è inoltre corredato da :

- A – Relazione Generale;
- C – Norme Tecniche di Attuazione (modifica art.2 delle NTA approvate)

Rimangono invariati tutti gli elaborati approvati o parte di essi allegati alla Delibera G.C. n.37/2013 non oggetto di variante:

1. – A - Relazione generale
2. – B – Elenco catastale delle proprietà
3. – C – Norme Tecniche di Attuazione
4. – D – Previsione di spesa per l'attuazione
5. – E – Relazione d'inquadramento ambientale e criteri di valutazione LR 10/2010 ...
6. – F – Schema di convenzione
7. – G – Tavola 01 – Estratti catasto terreni e Regolamento Urbanistico
8. – G – Tavola 02 – Rilievo Plano-altimetrico e documentazione fotografica
9. – G – Tavola 03 – Uso del Suolo e dati urbanistici
10. – G – Tavola 04 – Individuazione aree pubbliche e comparti edificabili ...
11. – G – Tavola 05 – Ipotesi schemi di aggregazione degli alloggi
12. – G – Tavola 06 – Profili regolatori
13. – G – Tavola 07 – Tipologie edilizie
14. – G – Tavola 08 – Elementi di coordinamento della progettazione
15. – G – Tavola 9.1- Schema OO.UU. Fognature bianche e mitigazione rischio idraulico
16. – G – Tavola 9.2- Schema OO.UU. Strade e parcheggi, verde attr., illuminazione pubbl.
17. – G – Tavola 9.3- Schema OO.UU. Acquedotto e fognature nere
18. – G – tavola 9.4 - Schema OO.UU. Enel, Gas metano, Telecom
19. – G – Tavola 10 – Assonometria esemplificativa
20. – H – Relazione geologica di fattibilità
21. – I – Relazione idraulica e planimetria generale fognatura bianca acque meteoriche

**Vista** la relazione del Responsabile del Servizio gestione e assetto del territorio e del procedimento redatta ai sensi dell'art. 33 comma 2, della L.R. n.65/2014 e sue modifiche e integrazioni allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale;

**Visto** la relazione del Garante dell'informazione e della partecipazione istituito ai sensi dell'art. 37 e segg. della L.R. n.65/2014 e sue modifiche e integrazioni allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale;

**Preso atto :**

-Che la variante proposta non comporta aumento della superficie utile lorda, né dei volumi degli edifici, non modifica il perimetro del Piano, non comporta riduzione complessiva degli standard previsti e non ha ad oggetto beni soggetti a tutela paesaggistica del Codice, e pertanto rientra nel disposto previsto dall' art. 112 (Particolari varianti ai piani attuativi) della L.R.T. 65/2014;

-Che il Piano Attuativo 4 approvato con Deliberazione del G.C. n.17/2014 è stato sottoposto al procedimento di "Valutazione Integrata ai sensi della L.R.1/2005" ovvero alla 'Valutazione degli effetti ambientali, sociali, economici e sulla salute umana' eventualmente determinati dal piano stesso;

-Che in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi che non comportano varianti ai piani sovraordinati a condizione

che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili di sostenibilità ambientali;

-Che le variazioni apportate non interessano le indagini dirette ad individuare le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione, di cui al deposito presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio (U.R.T.A.T.) ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011, eseguito in data 24/05/2013 n.886 e richiamato nella deliberazione di G.C. n. 17/2014 di approvazione del PA4 ;

-Che la proposta e gli allegati cui alla presente Deliberazione sono stati preventivamente pubblicati ai sensi dell'articolo 39 D.Lgs. 33/2013 nella sezione "Amministrazione Trasparente – Pianificazione e governo del territorio" del sito internet istituzionale del Comune di Pieve a Nievole;

-Che l'approvazione della variante al Piano Attuativo in oggetto è di esclusiva competenza comunale;

**Visto** il parere espresso ai sensi dell'art. 49 e art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., del Responsabile del Servizio Gestione, Assetto del Territorio in ordine alla regolarità tecnica, ed il parere espresso ai sensi dell'art. 49 e art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., del Responsabile del Settore Economico-Finanziario e Risorse Umane in ordine alla regolarità contabile;

### **Ciò premesso e considerato,**

Vista la L.R.T. n. 65 del 10 novembre 2014 e sue modifiche e integrazioni;

Vista la L.R.T. n. 10 del 12 febbraio 2010 e sue modifiche e integrazioni;

Visto il Piano Strutturale approvato con deliberazione del C.C. n. 83 del 22 dicembre 2006 e successiva variante n. 1 approvata con deliberazione del C.C. n.8 del 31 marzo 2015;

Visto il vigente Regolamento urbanistico comunale approvato con deliberazione del C.C. n.9 del 31 marzo 2015;

Visto il D.Lgs 18.8.2000 n°267, e sue modifiche e integrazioni;

### **Con voti:**

-favorevoli n. 9;

-contrari n. 4 (Suzzi, Panzi, Dezio, Pantani);

su 13 consiglieri presenti e votanti, resi in forma palese ed accertati dagli scrutatori designati;

## **DELIBERA**

1.Di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2.Di prendere atto della relazione del Responsabile del Servizio gestione e assetto del territorio e del procedimento redatta ai sensi dell'art. 33 comma 2, della L.R. n.65/2014;

3.Di prendere atto della relazione del Garante dell'informazione e della partecipazione istituito ai sensi dell'art. 37 e segg. della L.R. n.65/2014;

4.Di dare atto che l'approvazione della variante al Piano Attuativo PA4 è di esclusiva competenza comunale;

5.Di dare atto che la variante al Piano Attuativo PA4 oggetto di approvazione con il presente atto, è stata redatta ai sensi dell'art. 112 (Particolari varianti ai piani attuativi) della L.R.T. n. 65/2014 e risulta conforme allo strumento urbanistico vigente;

6.Di stabilire che ai sensi dell'art. 5bis comma 2 della L.R. n° 10/2010, la variante al Piano Attuativo in oggetto è esclusa dall'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica e dalla verifica di assoggettabilità, in quanto la presente variante al Piano Attuativo, non costituisce variante al Regolamento Urbanistico per il quale è già stata effettuata la valutazione dei profili ambientali;

7.Di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 112 della L.R.T. 10.11.2014 n.65, la variante al 'Piano Attuativo n. 4 – Area residenziale in via del Melo – Area residenziale (Peep/LC) presente nel vigente RUC

nel 'Sistema insediativo n.2 Capoluogo Sud/Il Gallo', redatta dal professionista incaricato Dr.Arch. M.Paganelli composta dai seguenti documenti ed elaborati grafici che si aggiungono ai documenti e gli elaborati già approvati :

- A – Relazione Generale;
- C – Norme Tecniche di Attuazione (modifica art.2 delle NTA approvate)
- Tavola 4bis – Individuazione delle aree pubbliche e dei comparti edificabili – aree edificabili e schemi direttori: ipotesi B\*– 1/500
- Tavola 5bis – Ipotesi schemi di aggregazione degli alloggi: ipotesi B\*1 e B\*2 – 1/500
- Tavola 6bis – Profili regolatori ipotesi B\*– 1/500
- Tavola 7bis – Tipologie edilizie riferite alle ipotesi B\*1 e B\*2 – 1/200

8.Di trasmettere copia del presente atto, dei suoi allegati e degli elaborati di progetto alla Giunta Provinciale ai sensi della L.R. 10.11.2014 n.65;

9.Di dare atto, che la Variante al Piano Attuativo n. 4, acquisterà efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.);

10.Di dare atto che il responsabile del procedimento è il Geom. Daniele Teci responsabile del Servizio gestione e assetto del territorio, e che il Garante dell'informazione e partecipazione è l'Istruttore Amministrativo Daniele Michelozzi del Suap comunale;

11.Di incaricare il Servizio gestione e assetto del territorio dell'espletamento degli adempimenti conseguenziali alla presente deliberazione.

Con ulteriore e separata votazione;

Con voti:

- favorevoli n. 9;

- contrari n. 4 (Suzzi, Panzi, Dezio, Pantani);

su n. 13 consiglieri presenti e votanti, resi in forma palese ed accertati dagli scrutatori designati; il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. 267/2000.

## TRASCRIZIONE INTEGRALE DEL DIBATTITO RELATIVO AL PRESENTE PUNTO

### PUNTO N. 8 DEL 08.06.16

**Variante al “Piano Attuativo PA n. 4 Area Residenziale su Via del Melo”. Approvazione ai sensi dell'art. 112 della L.R.T. n. 65/2014.**

#### **Presidente del Consiglio**

Introduce l'argomento il Sindaco. Prego Sindaco.

#### **Sindaco**

Il punto che andiamo ora a discutere riguarda appunto la variante al piano attuativo numero 4, si tratta di un'area residenziale su via del Melo. Il piano fu approvato dalla precedente Amministrazione il 25 febbraio 2014, prevede l'insediamento di futuri alloggi per il 50% di edilizia economica e popolare l'altro 50% di edilizia privata. La variante si è resa necessaria per individuare soluzioni anche aggiuntive a quella relativa alla scheda non allegata al PA 4, quindi mantenendo le stesse volumetrie e lo stesso perimetro si vanno ad inserire anche soluzioni diverse di realizzazione degli alloggi. È una questione alla quale teniamo molto visto che prevede anche appunto la realizzazione di futuri alloggi di edilizia economica e popolare, tra l'altro anche questo era un punto nel nostro programma elettorale, quindi queste sono state tra quelle cose che abbiamo ripreso subito in esame perché ritenevamo fossero importanti per Pieve a Nievole e siamo giunti a questa soluzione. Io non mi dilungo oltre, lascio la parola all'architetto Massimo Paganelli ed il responsabile dell'ufficio del servizio urbanistica Daniele Teci che daranno tutti i dettagli della questione.

#### **Arch. Paganelli M.**

Buonasera, è un eufemismo ma insomma..., vista l'ora. Questa variante si è resa necessaria per rispondere anche ad esigenze formali, peraltro richieste dai proprietari delle aree e trova la sua ragione tecnica e legale nell'art. 20 delle vecchie norme. Cioè l'art. 20 delle vecchie norme consentiva la possibilità di fare varianti attraverso però il passaggio del Consiglio comunale quando queste varianti ovviamente non mutassero le dimensioni del piano, il perimetro del piano e si riferissero esclusivamente ad alcune modifiche essenziali che potevano essere anche fatte, cioè per esempio una diversificazione del progetto delle aree pubbliche, per esempio una differenza di previsione dei dati quantitativi sui singoli lotti, sulle caratteristiche planivolumetriche del piano attuativo, una modifica agli ambiti edificabili. Ecco, queste quattro nuove situazioni danno luogo però ad una variante rispetto al vecchio progetto. Ora se si riesce anche..., il nuovo progetto è un'aggiunta, come ha detto il Sindaco, sono nuovi schemi di aggregazione che si aggiungono a quelli esistenti quali mantengono la loro efficacia. È un progetto diverso che mantiene le quantità precedenti, addirittura non varia né come disegno né come consistenza gli spazi pubblici. Una grossa prerogativa di quest'area infatti era l'acquisizione non solo del 50% della superficie utile lorda da destinare ad edilizia economica e popolare, ma era anche l'acquisizione di un sistema di aree pubbliche che in qualche modo attuavano e confermavano il regolamento urbanistico e che dalla zona Riani agganciavano con un sistema di parcheggi e di verde pubblico apprezzato la zona di via del Melo, questo è rimasto intatto. Che cosa è stato aggiunto. Ecco, questo progetto praticamente era configurato con due schemi direttori, ora ve lo farò vedere, uno nord-sud ed uno est-ovest, la modifica è stata fatta sul secondo schema direttore, quello nord-sud; praticamente che cosa è successo. È successo che sono state modificate pur rimanendo la superficie fondiaria complessiva nei limiti di quello previsto, sono state modificati gli elementi di aggregazione del piano e le tipologie edilizie, sempre stando al di sotto della superficie utile lorda o volumetria se volete, prevista dal piano, che era di 7.660 m<sup>2</sup>. Le previsioni del vecchio piano erano di 36 alloggi con lo schema A e di 32 alloggi con lo schema B, l'aggiunta del nuovo sistema prevede..., abbiamo chiamato B asterisco 1 la prima soluzione, B asterisco 2 la seconda soluzione, prevede sempre un numero di 32 alloggi nel primo caso, nel secondo caso di 48 alloggi sempre con una superficie utile lorda inferiore a quella prevista nel piano. Quindi..., si vede qualcosa? Quindi questo sistema ci ha portato a dare ulteriori opportunità diciamo tipologiche perché ovviamente un piano oltre ad essere una strategia per acquisire delle aree pubbliche, è oggi l'unico modo per poter avere queste aree sia da un punto di vista residenziale e pubblico che di standard pubblici, anche un controllo sulle qualità architettoniche del sistema. Quindi avevamo cercato attraverso alcuni schemi, non rigidi perché poi il piano nell'articolo 20 della NTA consentivano di fare le variazioni e quindi sono cose che erano già previste, siamo andati verso questo tipo di risoluzione proprio per lasciare la

possibilità ai soggetti privati che poi sono quelli che fanno decollare tutta l'operazione, la possibilità appunto di avere alternative tipologiche sempre nel limite delle stesse quantità massime previste dal piano. Questo è un po' il sistema nuovo. Ora però forse voi non vi ricordate del sistema vecchio ma comunque si vede bene l'asse nord-sud centrale, con le aree PEEP sopra e le aree private sotto. Vai pure avanti. Ecco, qui si vedono le nuove tipologie edilizie rispetto alle vecchie, che però son sempre quelle previste dal piano, cioè terra tetto ed edifici in linea fino ad una altezza massima di 8,50, non è cambiato nulla, l'altezza ecc., è cambiato soltanto il disegno diciamo architettonico dell'isolato con la concessione di qualche..., rispetto alla precedente soluzione, di qualche metro quadrato di superficie utile lorda in più nella soluzione come vedete bene destra dove la situazione è questa: sulle fasce laterali sia nella parte pubblica che nella parte privata rimangono sempre degli edifici duplex, cioè i terra tetto, nella parte centrale ci sono gli edifici in linea che sono praticamente quattro appartamenti al primo piano con garage, quattro appartamenti al primo piano, quattro appartamenti al secondo piano e quattro garage al piano interrato. L'altra soluzione invece mantiene sempre gli edifici terra tetto sulla parte laterale ma nella parte centrale ci sono degli edifici in linea con appartamenti più piccoli ma con un numero di unità edilizie maggiori. Questa è tutto sommato una variazione che l'art. 20 delle vecchie norme ci consentono, che non stravolge il piano è che dà una possibilità diciamo architettonica di ulteriori soluzioni, sta tutta ecco la variante del PA 4. Dire che non che altro da dire perché è veramente una variazione architettonica degli insediamenti dove addirittura il primo progetto prevede un numero di alloggi 32, inferiori a 36 previsti nel piano precedente, l'altro invece c'è una densificazione degli appartamenti centrali, 50% pubblici e 50% privati, con un numero maggiore di appartamenti però ovviamente di superficie inferiore. Il tutto sempre inferiore alle previsioni del piano e del regolamento urbanistico che prevedeva 7660 m<sup>2</sup>, noi siamo con la prima soluzione a 4860 e con la seconda 6080, quindi più di 1000 m<sup>2</sup> sotto. Questo ovviamente penso che sia una necessità per eventualmente i soggetti privati che vogliono far decollare questa operazione e per mettere sul mercato situazioni diversificate che possano in qualche modo tutto sommato garantire poi anche quello che a noi ci sta più a cuore che tutto sommato è anche l'intervento pubblico che, come vedete sulla parte sinistra, ha una grossa area di parcheggio pubblico con una grossa area di verde attrezzato che si collega, ora non si vede ma quelle del campo che vedete sopra al nord è tutta la striscia del verde pubblico Oriani, quindi c'è una situazione proprio di ricucitura del verde pubblico e degli spazi pubblici fino a via del Melo, cosa peraltro prevista nel regolamento urbanistico approvato. Questo è il punto del 4. Io mi fermo un attimo qui sul 4, poi eventualmente parleremo del 7 che è un pochino più complesso.

### **Presidente del Consiglio**

Ci sono interventi? Prego Consigliere Panzi.

### **Consigliere Panzi**

Si Architetto. Io vorrei rivedere un po' il tutto..., cioè vedere come mai siamo arrivati a questo. Innanzitutto so che quei terreni appartenevano ad una società che praticamente aveva iniziato un'azione legale nei confronti dell'Amministrazione, quindi praticamente questa azione legale poi non so come è sfociata oppure si è fermata lì, il proprietario molto probabilmente ha voluto interrompere il discorso, si sarà incontrato con l'Amministrazione per trovare una soluzione, questo presumo che sia un discorso di questo genere, fatto sta che praticamente lì c'era una soluzione, oltre alla parte diciamo urbanizzata, diciamo a parcheggi, a verde pubblico eccetera eccetera, c'era un insediamento di 32 alloggi di cui 16 privati e 16 pubblico. Oggi praticamente, forse il privato che fra l'altro è anche proprietario del terreno, quindi non c'ha da acquistarlo, molto probabilmente ha avanzato una proposta e gli viene concesso sempre al di sotto, come sta dicendo l'Architetto, al di sotto delle volumetrie concesse in quella zona, si passa da 32 appartamenti a 48, dice di superficie più bassa però sempre poi la volumetria al di sotto dei 7000 m<sup>3</sup> e quindi praticamente però c'è un insegnamento non indifferente di 48 appartamenti, 24 poi diventano privati e 24 pubblici. Non è roba di poco conto se si pensa poi che in via Del Melo nord dopo che è già stato realizzato da parte della ditta che fa capo al Ginanni una parte, un altro lotto di terreno praticamente fu venduto da parte dell'Amministrazione che in contemporanea aveva acquistato dal Ginanni Stefano, fu venduto alla CoperCasa. Guarda caso la CoperCasa oggi è una società fallita, come al solito, come tutte le cooperative, perché c'è uno studio particolare. Quindi la CoperCasa è fallita, quindi praticamente il Tribunale poi, il curatore e roba del genere metterà o avrà già messo, metterà in vendita quell'area dove non so quanti appartamenti ci venivano. Quindi un insediamento notevole, notevole in quell'area dove già è soprano diciamo affollata perché 48 appartamenti sono tantissimi. Mettiamo il caso che il privato possa iniziare i lavori, e questa è la domanda che io faccio, possa iniziare i lavori per la costruzione dei 24 appartamenti, naturalmente dovrà realizzare delle opere di urbanizzazione per

poter realizzare questo complesso. Opere di urbanizzazione che poi serviranno anche a quello che è il pubblico, mi corregga se sbaglio. Il discorso è questo, poi sarà fatto un bando per andare ad acquistare quell'area pubblica dove ci sono dei vincoli praticamente, quindi oltre a pagare il terreno all'Amministrazione che nel frattempo ha acquistato in contemporanea, perché sennò succederebbe la fine del mondo, si immagini se l'Amministrazione..., prima di tutto non se lo può permettere l'Amministrazione, quindi praticamente in contemporanea viene fatto quest'acquisto e praticamente chi sarà quell'impresa che praticamente va a comprare quell'area pubblica per costruirci 24 appartamenti di cui una parte a destinazione locazione, se ben ricordo, locazione con futura vendita, oppure addirittura qualche unità a locazione proprio data così. Io dico, con i tempi che corrono, se il privato che fra l'altro penso sia lui il proprietario del terreno, ben venga, però dopo la parte pubblica non so chi ci si affaccerà ad acquistare questa cosa. Quindi lì si va a creare un agglomerato notevole! Ora già c'erano delle perplessità sugli abitanti di quella zona che lamentavano appunto la costruzione di quel complesso già del Ginanni Stefano eccetera eccetera. Quindi praticamente si va a creare alcune cose. A noi dal punto di vista è appetibile il discorso dell'aree urbanizzate, cioè i parcheggi, il verde pubblico eccetera. Io sono molto perplesso di questa cosa perché poi immaginate dopo chi sarà quella persona che parteciperà al bando per comprare quell'area pubblica ad un prezzo, va bene, stabilito e roba del genere, e dovrà rimborsare in parte le opere di urbanizzazione. Con i tempi che corrono non lo so. Il discorso io so che praticamente tutta questa operazione giustamente l'architetto fa il suo lavoro, ci costa dei soldi, è vero che poi oggi o domani questi soldi che l'Amministrazione paga al tecnico ci dovranno essere rimborsati da chi comprerà o prenderà questo terreno. Auguriamocelo perché sennò fino ad oggi siamo noi cittadini che paghiamo, per ora l'anticipiamo noi, come noi cittadini anticipiamo questa cosa. Quindi io tutto sommato se l'ha chiesto il privato di fare un'operazione di questo genere, beato lui, voglio dire, perlomeno per i suoi 24 appartamenti può dire che praticamente avrà la possibilità poi di collocarli; se così non fosse praticamente si fa un'operazione noi, cioè si fa un discorso che praticamente poi non so chi potrà essere l'impresa interessata, i costruttori interessati, non lo so. Comunque io come gruppo ritengo che proprio al di là che il Regolamento Urbanistico consenta certe volumetrie eccetera eccetera, e come ha detto e spiegato l'architetto siamo ancora al di sotto, lì veramente si crea un agglomerato non indifferente. E anche diciamo dal punto di vista della viabilità non è che ci sia poi tanta snellezza, quindi come gruppo l'operazione la vedo negativa e quindi esprimeremo voto contrario, grazie.

### **Presidente del Consiglio**

Grazie Consigliere. A le Consigliere Pantani.

### **Consigliere Pantani**

Grazie Presidente. Anch'io condivido le perplessità del Consigliere Panzi. Lì praticamente aumentiamo diciamo quell'area lì di 12 appartamenti, voglio dire 12 famiglie, 16 però ne toglie 4 di là..., insomma sono 16 e quindi vuol dire 16 famiglie, 16 macchine, eccetera eccetera. Per cui anche noi nutriamo dei grossi dubbi su questa cosa qui perché naturalmente Pieve a Nievole è fatta a blocchi, nel senso ci sono aree verdi amplissime e poi questi concentramenti di persone che poi a volte creano, come sta succedendo in via Nova anche problemi a livello idrogeologico eccetera, fognario eccetera. La domanda che volevo fare all'Amministrazione più che l'architetto è questa: se questa variazione comporta, cioè c'è già stato l'accordo con la proprietà del ritiro del ricorso al TAR che noi abbiamo letto, che era molto ben fatto e che sottolineava purtroppo ancora una volta che diciamo l'Amministrazione non aveva eseguito ciò che doveva eseguire correttamente. Questa è la mia domanda, grazie.

### **Presidente del Consiglio**

Grazie Consigliere. Altri interventi?

### **Intervento**

Rispondiamo noi per la parte tecnica, se vuole il Sindaco intervenire dopo.

### **Arch. Paganelli M.**

Qualcosa ho da dire a Panzi, mi hai fatto una domanda ed io ti devo rispondere anche se ti sei auto... innanzitutto il vecchio piano non era di 32 alloggi, se te le vai a vedere bene c'erano due soluzioni: una di 32 ed uno di 36. Quindi da 36 a 48 c'è un'altra differenza tutto sommato. La proposta di questa variante è 32 e 48 invece che 32 e 36. Quindi siamo in uno scarto abbastanza risibile. Ma qui si sta parlando di una variante al piano no del regolamento urbanistico, cioè questa è una variante ad un piano approvato e di un

regolamento urbanistico approvato, quindi mi sembra aver capito che c'è un disaccordo sul regolamento urbanistico perché colloca in quella realtà una quantità di volumetria piuttosto interessante, piuttosto forte. D'altra parte prevista dal piano strutturale, prevista dal regolamento urbanistico con tutte le varie valutazioni di sostenibilità. Come ebbi a dire l'altra volta, devo ripetermi un po', forse ci se ne dimentica le cose, è vero che..., così rispondo anche, tecnicamente, alla domanda del rappresentante dei Cinque Stelle, cioè se si parla di consumo di suolo non è che si può diffondere, distribuire così alla spicciolata su un territorio ville, villette e villette, si cerca di concentrare invece l'edificato, proprio per risparmiare il suolo, un edificato che poi tutto sommato un'altezza di 8,50 su un ettaro non è che abbia poi una grossissima rilevanza e quindi si cerca invece di mettere insieme il verde pubblico e gli spazi pubblici per dare una sistemazione non solo all'area d'intervento ma l'area di intervento diventa un'occasione per dare una risposta anche da altri sistemi, perché poi come se vedete bene il Piano Strutturale quella zona lì avrà un parco di verde molto molto interessante. Insomma questo è il punto. Poi si può non essere d'accordo sulle quantità di previsione da parte del regolamento urbanistico, ma questa appartiene alle vecchie previsioni del piano, questa è una variante ci porta da 32 - 36 a 32 - 48 appartamenti, con tipologie un po' diverse senza aumentare la quantità massima prevista, questo è l'oggetto della discussione, sennò poi si rischia sempre di andare a discutere su cose che magari non sono l'ordine del giorno. Però tutto sommato sottolineano un punto di vista anche legittimo da parte di chi sostiene questo. Ecco, sulla questione della causa, del contenzioso preferirei che parlasse l'Amministrazione, la Giunta o il Sindaco perché sono questioni più politiche che tecniche. Quindi insomma, veramente questo piano a mio avviso dà una risposta ad una questione..., cioè voi dite questo, no? Io ho sentito..., va bene il piano a nord di questa zona, il piano che citava prima Panzi dove il Ginanni ha costruito 32 appartamenti, prevede una parte pubblica. Ora che le cooperative falliscano tutte, io sono quarant'anni che lavoro con la CoperCasa ma ho visto fallire anche dei privati, non solo le cooperative in questi ultimi tempi, a parte questo, però io vi dico che lì è problemi diciamo di carattere, scusate se adopero questa parola, fra virgolette, di mercato, invece di 32 alloggi il progetto presentato da CoperCasa era di 20, e c'è Daniele Teci che lo può..., perché c'era proprio un approccio diverso ad un vecchio piano, questo era veramente un vecchio piano quello di sopra. Pensate che il piano di sopra prevedeva se non sbaglio 20..., quasi la stessa volumetria di quello di sotto, solo che quello di sopra era in un ettaro, questo di sotto l'ettaro è soltanto al superficie fondiaria. Per capirsi. Quindi perché noi nel vecchio piano avevano messo un numero di alloggi che in effetti era anche inferiore alla potenzialità? Ecco perché siamo stati in qualche modo fra virgolette richiamati ma siamo scesi non dico ad un compromesso ma ad un livello sempre di guardia perché siamo sotto alle quantità previste ed il numero di alloggi passa 32 a 36 le prime due opzioni a 32 - 48 che sono altre due opzioni però che non cambiano la situazione precedente, cioè sono in più, sono aggiuntive. Quindi per questo motivo ritengo che francamente questa variante sia una questione peraltro prevista dall'art. 20 delle norme, cioè non importava..., secondo me, questa è una opinione del tutto personale Sindaco, non importava fare tante cause, questo lo potevamo fare anche due anni fa, tre anni fa, quattro anni fa perché questo è previsto dalle norme. Non che perché siano andati... hanno soldi da buttar via, è una mia impressione, e con questo ho chiuso.

### **Presidente del Consiglio**

Grazie. Prego Sindaco.

### **Sindaco**

Da parte del ricorrente è stata manifestata appunto la volontà di fare un passo indietro, quindi ovviamente è stata rivista la questione e siamo giunti alla soluzione che l'Architetto ha ora descritto.

### **Presidente del Consiglio**

Grazie Sindaco, prego Pantani ma aveva...

### **Consigliere Pantani**

Volevo dire una cosa all'architetto, ora naturalmente lei è un tecnico e mi parla di volumetrie, giustamente lei dice che ci faccia 80 appartamenti o 68, quella volumetria lì è. Benissimo a livello volumetrico nulla da dire, però cambia a livello..., se uno ci fa 12 appartamenti in più, ripeto, sono 12 famiglie in più che abiteranno lì. Insomma come impatto c'è una bella differenza. Poi naturalmente tutto sarà parametrato e tutto sarà studiato, ora sulle fognature di quella zona non ci metterei la mano sul fuoco che l'impatto sarà ben sostenuto, per cui..., però a livello volumetrico nulla da dire ma a livello reale, insomma, qualche differenza c'è. Grazie,

**Presidente del Consiglio**

Grazie Consigliere. Basta con gli interventi. Si passa alla dichiarazione di voto. Per dichiarazione di voto Consigliere Dezio.

**Consigliere Dezio**

Grazie, la dichiarazione di voto la fa il Consigliere Pantani.

**Presidente del Consiglio**

A lei Consigliere Pantani.

**Consigliere Pantani**

Grazie. Il Movimento 5 Stelle, così come fece diciamo nell'approvazione del piano generale, si dichiara contrario a questa variante.

**Presidente del Consiglio**

Grazie. Consigliere Panzi a lei.

**Consigliere Panzi**

Appunto per il fatto di questo grosso insediamento diciamo a ridosso di già uno esistente che avrà una volta che il tribunale avrà sistemato quella che era l'area della CooperCasa, lì si verrà a creare un grosso agglomerato, quindi sentivo 30 più 20, 50, si può arrivare anche a roba di 80, 90 unità. Quindi sicuramente ci saranno dei problemi anche sui servizi e roba del genere, quindi ritengo che l'intervento doveva assumere delle dimensioni più modeste quindi ritengo che praticamente oggi dirai, ma il regolamento urbanistico lo prevedeva. Sì, il regolamento urbanistico lo prevedeva però il discorso è questo, oggi la realtà è diversa, si riesce a vedere qualcosa che veramente è un grosso agglomerato, quindi il nostro voto sarà contrario a questo piano attuativo 4.

**Presidente del Consiglio**

Grazie Consigliere. Consigliere Tuci.

**Consigliere Tuci**

Grazie Presidente. Come sottolineato dall'architetto questa variante ricade nell'ambito del Regolamento Urbanistico già approvato e quindi il gruppo di maggioranza è favorevole all'approvazione.

**Presidente del Consiglio**

Grazie. Passiamo alla votazione del punto n. 8 all'ordine del giorno. Variante al piano attuativo PA n. 4 Area Residenziale su Via del Melo". Approvazione ai sensi dell'art. 112 della L.R.T. n. 65/2014. Favorevoli? 9 favorevoli. Contrari? 4 contrari, Panzi, Suzzi, Pantani, Dezio. Si vota l'immediata eseguibilità. Favorevoli? 9 favorevoli. Contrari? 4 contrari, Panzi, Suzzi, Pantani, Dezio.



## COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

Provincia di Pistoia

Codice Ente 047013

### Visto di regolarità tecnica

---

**Oggetto: Variante al Piano attuativo n.4 (PA4) - Area residenziale su via del melo - Approvazione ai sensi dell'art.112 della L.R. 10/11/2014 n.65.**

Il sottoscritto **TECI DANIELE**, visto l'art 49 e art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di provvedimento indicata in oggetto. n° 42 del 03/06/2016.

*Pieve a Nievole, 03/06/2016*

Firmato digitalmente  
Il Responsabile di Settore  
TECI DANIELE



## COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

Provincia di Pistoia

Codice Ente 047013

### Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria

**Oggetto: Variante al Piano attuativo n.4 (PA4) - Area residenziale su via del melo - Approvazione ai sensi dell'art.112 della L.R. 10/11/2014 n.65.**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 e art. 147 bis del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, D.Lgs 267/2000, si attesta la regolarità contabile relativamente alla proposta in oggetto n° 42 del 03/06/2016.

Per la proposta il parere è: **Favorevole**

Firmato digitalmente  
Il ragioniere capo  
Monica Bonacchi

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

*Loredana Terranova*

IL SEGRETARIO COMUNALE.

Fernando Francione

---

## DICHIARAZIONE DI PUBBLICAZIONE

viene oggi pubblicata all'albo pretorio on line, ai sensi del D.Lgs n.267 del 18/08/2000 e ss. mm. e secondo la normativa vigente, dal 22/06/2016 al 07/07/2016.

Data, 22/06/2016

IL SEGRETARIO COMUNALE

*Fernando Francione*

---

## CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione diventerà esecutiva in data 18/07/2016 decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del d.lgs. 267/2000

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. 267/2000

Data 22/06/2016

IL SEGRETARIO COMUNALE

Fernando Francione