



COPIA

COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

Provincia di Pistoia

Codice Ente 047013

DELIBERAZIONE N. 13

In data: 02.03.2010

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL

CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Piano Attuativo n. 7 del Regolamento Urbanistico - Area produttiva su Via Arno - Controdeduzioni e approvazione.

L'anno duemiladieci, il giorno due nel mese di marzo alle ore 15.35, 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:

ALAMANNI MASSIMO	Presente
BONELLI GIACOMO	Presente
PARRILLO SALVATORE	Presente
LARI IANA	Presente
GALLAZZI LUIGI	Presente
NICCOLI ALESSANDRO	Presente
PINOCHI ROSSELLA	Presente
MACCIONI BRUNO	Presente
BENEFORTI MAURIZIO	Presente
PAPINI CRISTIANO	Presente
BALATRESI LUIGI	Presente
RASPA DESDEMONE	Assente
ROSSI ALESSANDRO	Presente
VENTURINI ALESSANDRO	Presente
BALDASCINO GABRIELE	Presente
PANZI FRANCO	Presente
GIULIETTI GINO	Presente

Totale presenti 16 Totale assenti 1

Assiste il Segretario Comunale Sig. DR. SOSSIO GIORDANO il quale provvede alla redazione del presente verbale.

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

Sono designati scrutatori i Sigg.: ROSSI ALESSANDRO,, BENEFORTI MAURIZIO, GIULIETTI GINO

N. 13 in data 02.03.2010

OGGETTO: Piano Attuativo n. 7 del Regolamento Urbanistico - Area produttiva su Via Arno - Controdeduzioni e approvazione.

Entra in aula l'Assessore Raspa Desdemone, il numero dei presenti sale a 17.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la Deliberazione di Consiglio Comunale n° 39 del 25.05.2009 con la quale è stato adottato il Piano Attuativo n° 7 "Area produttiva su Via Arno";

Dato atto :

Dell'avvenuto deposito all'Ufficio Tecnico del Genio Civile sede di Pistoia della documentazione relativa alle indagini geologico-tecniche ai sensi dell'art. 62 della L.R. n° 1/2005 e succ. mod. preventivo all'adozione dell'atto;

Dell'avvenuta comunicazione, trasmissione e ricezione degli atti alla Provincia di Pistoia con nota prot. n° 12054/VI/3 del 17.06.2009;

Della pubblicazione sul B.U.R.T. n° 24 del 17.06.2009, dell'adozione del Piano Attuativo n° 7 del regolamento urbanistico e del contestuale deposito ai sensi dell'art. 17 della L.R. n° 1/2005 e succ. mod.

Rilevato :

Che nel periodo di deposito e termini per la presentazione di osservazioni, ai sensi dell'art. 17 della LR n° 1/2005 sono pervenute numero undici osservazioni da parte di privati;

Considerato :

Che il progettista redattore del PA 7 in coordinamento con il responsabile del Settore gestione assetto territorio e ambiente hanno redatto un documento siglato "Controdeduzioni alle osservazioni pervenute" che risponde in modo puntuale ed esaustivo alle osservazioni;

Che a seguito dell'accoglimento o parziale accoglimento delle osservazioni sono stati modificati e/o integrati parte dei documenti e degli elaborati costituenti il PA 7 adottato, ovvero :

A) RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO

D) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

E) ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA'

F) PREVISIONE DI SPESA

G) SCHEMA DI CONVENZIONE

I) TAVOLE DI PROGETTO:

TAVOLA 01 – Estratti del Regolamento Urbanistico ed UTE – 1/2000

TAVOLA 02 – Rilievo planoaltimetrico – 1/500

TAVOLA 03 – Dati urbanistici – 1/2000

TAVOLA 04 – Uso del suolo – 1/2000

TAVOLA 05 – Planimetria generale delle aree pubbliche e private – 1/500

TAVOLA 06 – Profili e sezioni – 1/500

TAVOLA 7.1 – Individuazione delle aree private ed uso dei lotti 1/2 – 1/500

TAVOLA 7.2 – Individuazione delle aree private ed uso dei lotti 3/4 – 1/500

TAVOLA 8.1 – Schema delle OO.UU.: strade e parcheggi – 1/500

TAVOLA 8.2 – Schema delle OO.UU.: fognature bianche e nere – 1/500

TAVOLA 8.3 – Schema delle OO.UU.: impianti tecnologici – 1/500

TAVOLA 8.4 – Schema delle OO.UU.: rete ENEL e illuminazione pubbl. – 1/500

TAVOLA 09 – Particolare recinzione – 1/50

TAVOLA 10 – Planivolumetria esemplificativa

Vista :

La nota dell'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Pistoia prot. AOOGR/247502/N60.60 del 25.09.09 con la quale ci comunica l'esito positivo con prescrizioni del controllo delle indagini geologico-tecniche, in atti del Comune al prot. n° 17615/VI/3 del 07.10.2009;

La relazione del Responsabile del Settore gestione assetto territorio e ambiente e del procedimento di formazione del piano attuativo, allegata alla presente,

La relazione-rapporto del Garante delle comunicazione istituito ai sensi dell'art. 19 della L.R. n° 1/2005 allegata alla presente;

Richiamati i lavori svolti nelle due sedute della Commissione consiliare Urbanistica-Lavori pubblici in data 11.12.2009 e 21.12.2009, come dai verbali in atti del Comune.

Ritenuto che il contenuto del Piano Attuativo così come composto sia giunto alla fine dell'iter di approvazione e che corrisponda agli obiettivi, agli indirizzi stabiliti dall'A.C. con il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico vigenti;

Ciò premesso e considerato,

Vista la legge 17 Agosto 1942 n°1150 e successive modifiche e integrazioni;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U.) e succ. mod. e integrazioni;

Vista la L.R. 3 gennaio 2005 n° 1 "Norme per il governo del territorio" e succ. mod. ed integrazioni, Visto il vigente Piano Strutturale approvato con la Delibera di Consiglio comunale n. 83 del 22.12.2006;

Visto il vigente Regolamento Urbanistico approvato con la Delibera di Consiglio comunale n° 13 del 27.02.2009;

Visti gli atti d'Ufficio;

Visto il parere espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n° 267/2000 dal Responsabile del Settore gestione assetto territorio e ambiente in ordine alla regolarità tecnica;

Uditi gli interventi dei Consiglieri e riportati nell'allegato sunto della discussione;

Con voti:

- favorevoli n. 12;

- contrari n. 5 (Rossi, Venturini, Baldascino, Panzi, Giulietti);

su 17 consiglieri presenti e votanti, resi in forma palese ed accertati dagli scrutatori designati;

DELIBERA

1) di dare atto che le premesse suesposte sono parte integrale e sostanziale del deliberato di approvazione del Piano Attuativo PA n° 7;

2) di approvare il documento relativo alle controdeduzioni composto da :

- Elenco osservazioni,

- Documento "Controdeduzioni alle osservazioni pervenute";

3) di approvare, altresì, ai sensi e con le procedure previste dalla L.R. 03.01.2005 n° 1 “Norme per il governo del territorio” e succ. mod. ed integrazioni, il Piano Attuativo siglato “PA 7 - Area Produttiva su Via Arno” costituito dai seguenti documenti ed elaborati (oltre ai documenti “Elenco osservazioni” e “Controdeduzioni alle osservazioni pervenute” si riportano tutti gli elaborati adottati con la Delibera C.C. n° 39/2009 indicando con il simbolo **(M)** quelli **modificati** a seguito dell'accoglimento delle osservazioni) :

- ELENCO OSSERVAZIONI,

- DOCUMENTO “CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE”;

A) RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO **(M)**

B) RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA’

C) STUDIO IDRAULICO

D) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE **(M)**

E) ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA’ **(M)**

F) PREVISIONE DI SPESA **(M)**

G) SCHEMA DI CONVENZIONE **(M)**

H) RELAZIONE DI SINTESI

I) TAVOLE DI PROGETTO:

TAVOLA 01 – Estratti del Regolamento Urbanistico ed UTE – 1/2000 **(M)**

TAVOLA 02 – Rilievo planoaltimetrico – 1/500 **(M)**

TAVOLA 03 – Dati urbanistici – 1/2000 **(M)**

TAVOLA 04 – Uso del suolo – 1/2000 **(M)**

TAVOLA 05 – Planimetria generale delle aree pubbliche e private – 1/500 **(M)**

TAVOLA 06 – Profili e sezioni – 1/500 **(M)**

TAVOLA 7.1 – Individuazione delle aree private ed uso dei lotti 1/2 – 1/500 **(M)**

TAVOLA 7.2 – Individuazione delle aree private ed uso dei lotti 3/4 – 1/500 **(M)**

TAVOLA 8.1 – Schema delle OO.UU.: strade e parcheggi – 1/500 **(M)**

TAVOLA 8.2 – Schema delle OO.UU.: fognature bianche e nere – 1/500 **(M)**

TAVOLA 8.3 – Schema delle OO.UU.: impianti tecnologici – 1/500 **(M)**

TAVOLA 8.4 – Schema delle OO.UU.: rete ENEL e illuminazione pubbl. – 1/500 **(M)**

TAVOLA 09 – Particolare recinzione – 1/50 **(M)**

TAVOLA 10 – Planivolumetria esemplificativa **(M)**

4) di incaricare gli uffici comunali preposti, alla redazione degli atti conseguenti il presente deliberato.

Con separata votazione,

Con voti:

- favorevoli n. 12;

- contrari n. 5 (Rossi, Venturini, Baldascino, Panzi, Giuliotti);

su 17 consiglieri presenti e votanti, resi in forma palese ed accertati dagli scrutatori designati; il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134 – 4° comma del D.Lgs. 18.08.2000 n° 267.

SUNTO DELLA DISCUSSIONE

Il Presidente passa la parola al Sindaco che introduce l'argomento e passa la parola all'Arch. Paganelli presente in aula insieme al Geom. Teci, Responsabile Ufficio Urbanistica. Vengono lette le osservazioni, accorpando quelle simili, con la risposta tecnica di "accolta" "non accolta" "parzialmente accolta".

Il Consigliere Panzi Gruppo Consiliare "Il Popolo della Libertà" : chiede alcune precisazioni tecniche.

Il Consigliere Giulietti Capogruppo Consiliare "Unione di Centro" : chiede scusa in quanto trattandosi di argomento tecnico e non essendo tecnico , può dire delle inesattezze per cui si limita a considerazioni di carattere generale. Esprime voto contrario in quanto il progetto in essere non risponde alle esigenze del mercato odierno.

Risponde l'Arch. Paganelli sulla parte tecnica.

L'Assessore Lari ringrazia l'Arch. Paganelli per il suo intervento tecnico. Crede che il compito di una A.C. sia quello di programmare e predisporre gli strumenti per il rilancio delle attività produttive.

Il Consigliere Giulietti - dichiarazione di voto contrario – prendiamo atto che l'A.C. va avanti.

Il Consigliere Panzi – dichiarazione di voto come da documento che deposita agli atti e che viene allegato alla presente.

CONSIGLIO COMUNALE DEL 02/03/2010

Intervento del Consigliere PANZI FRANCO del Gruppo Centro – Destra “ IL POPOLO DELLA LIBERTA’ ” sull’area produttiva di via Arno – Dichiarazione di Voto –

Il Piano Attuativo n. 7 del Regolamento Urbanistico fu adottato con Delibera n. 39 del 25 maggio 2009, a pochi giorni dal termine della scorsa Legislatura. E' evidente che qualcuno intendeva completare gli impegni urbanistici compresa la sistemazione di quell'area in discussione da oltre trent'anni.

Il Regolamento Urbanistico approvato da circa un anno non sta dando alcun risultato e chissà quando la nostra Amministrazione riuscirà a ripianare le spese della sua progettazione e delle relazioni a corredo, forse fra qualche anno se questo è l'andazzo. Non è tutta colpa della crisi economica mondiale in atto, bensì anche dello strumento che ci siamo dotati.

Troppi Piani Attuativi forse con lo scopo di completare quelli standards di cui il nostro territorio era piuttosto carente, piani difficilmente comprensibili dai proprietari.

Torniamo in tema con il Piano Attuativo 7 dell'area produttiva di via Arno, un territorio ad alto rischio idraulico che impegnerà tante risorse per la messa in sicurezza di tutta la zona compresa tra via Tevere via Cantarelle via Pratovecchio per scendere verso sud.

Il Piano Attuativo n. 7 della superficie territoriale di circa mq 74.000 è stato suddiviso in due parti una parte interamente privata a lottizzazione convenzionata ed una pubblica P.I.P. che auguriamoci non comporti ancora intralci alla realizzazione di quell'insediamento produttivo. Era auspicabile un intervento tutto privato. A nostro avviso la partenza di quell'opera dipenderà solo esclusivamente dal maggior interessato di quell'area.

Per quanto concerne la parte pubblica tutto dipenderà dal ripperimento delle risorse per acquisire quell'area. In quanto alle opere di urbanizzazione si parla di un intervento con un preventivo di spesa di circa 1.600.000,00 Euro ma a nostro avviso l'intervento verrà a costare molto di più ed a questo punto viene da chiederci a quanto dovrà essere venduto a mq. quel terreno già lottizzato, dirottando così gli imprenditori interessati verso altri Comuni limitrofi.

L'Amministrazione intende realizzare un P.I.P. modello con tanto di verde pubblico, strade di scorrimento, passaggi pedonali di collegamento con le vie limitrofe ma privo di un'area di sosta per i TIR che una moderna area industriale dovrebbe riservare.

L'area in oggetto è già circondata da insediamenti produttivi ed in particolare quelli prospicienti via Arno con proprietà ricadenti all'interno del P.I.P. e quindi una certa attenzione doveva essere riservata a quelle Aziende al fine di ampliare le loro attività. Unica nota lieta dopo i vari passaggi in Commissione è quella delle altezze dei moduli che possono raggiungere anche i metri dieci a secondo delle necessità e possibilmente raggruppati in modo da evitare le varie scalette. La nota negativa è il fatto che questi insediamenti non avranno a disposizione piazzali



esterni esclusivi con tanto di recinzione dove posizionare le materie prime ed i prodotti finiti. Avranno a disposizione invece piazzali a comune e questo fa pensare che sarà un P.I.P. utile solo per talune attività. In quanto alle unità abitative possibili non si capisce esattamente quante se ne possono realizzare. Si pensa una per ogni attività, ma se un modulo di mq. 600 viene suddiviso fra due attività da mq. 300 ciascuna sono due le unità abitative oppure rimarrà una? Chi dovrà provvedere a pagare il progetto? I privati forse quando decollerà l'opera.

Auguriamoci che non avvenga quanto sta accadendo con il Regolamento Urbanistico e magari porre rimedio fra qualche anno apportando quegli aggiustamenti che potevano essere tranquillamente ponderati fin da subito. Non si può pensare solo ad un P.I.P. per le attività così dette leggere, oggi c'è bisogno anche dell'industria di un certo spessore che faccia muovere un intero indotto.

Con il Piano Strutturale perché non si è presa in considerazione anche un'area più vasta come quella a sud di via Arno che avrebbe permesso di unirsi alla zona industriale di Monsummano già collegata con la nuova strada Regionale 436? Un certo incremento dell'imposta ICI non avrebbe fatto male alle casse della nostra Amministrazione?

Ritengo così come è impostato questo P.I.P. che sarà di difficile realizzazione, disattendendo le necessità degli Imprenditori di Pieve e pertanto il nostro Gruppo esprimerà voto contrario.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Rossi', written in a cursive style.

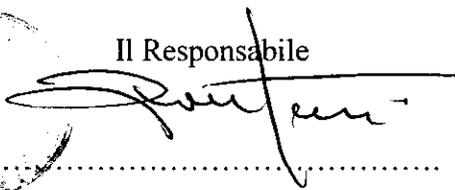


COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

PROVINCIA DI PISTOIA

**Oggetto : PIANO ATTUATIVO PA 07 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
AREA PRODUTTIVA SU VIA ARNO – CONTRODEDUZIONI ALLE
OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE**

Il Sottoscritto *Daniele Teci* responsabile del Settore proponente esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267;

Il Responsabile

.....



PIANO ATTUATIVO PA 07 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO AREA PRODUTTIVA SU VIA ARNO – CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE

(L.R. 03.01.2005 n.1 e succ. mod. ed integrazioni)

RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. Daniele Teci, Responsabile del Settore Gestione Assetto Territorio ed Ambiente, e in qualità di Responsabile del procedimento di approvazione del Piano Attuativo di cui trattasi con la procedura prevista dall'art. 69 della L.R. n° 1/2005 :

Richiamata la Deliberazione di consiglio comunale n° 39 del 25.05.2009 con la quale è stato adottato il Piano Attuativo n° 7 "Area produttiva su Via Arno";

Ricordato che :

- In data 25.05.2009 è stato depositato all'Ufficio Tecnico del Genio Civile sede di Pistoia la documentazione relativa alle indagini geologico-tecniche ai sensi dell'art. 62 della L.R. n° 1/2005 e successivamente il Genio Civile con nota prot. AOOGR/247502/N60.60 del 25.09.09 ha trasmesso comunicazione dell'esito positivo del controllo con prescrizioni, il tutto in atti al prot. n° 17615/VI/3 del 07.10.2009;

- Lo scrivente, con nota prot. n° 12054/VI/3 del 17.06.2009, ha comunicato l'avvenuta adozione del Piano Attuativo e consegnato copia del provvedimento e dei relativi atti alla Giunta Provinciale. Il provvedimento adottato è stato ricevuto dalla Provincia di Pistoia il 17.06.2009;

- La notizia dell'adozione del R.U. è stata pubblicata sul B.u.r.t. n° 24 del 17.06.2009, e da quella data è iniziato il deposito, la libera visione degli atti ed i 45 giorni consecutivi per la presentazione di eventuali osservazioni (art.17 della LR. n° 1/2005);

Rilevato che :

- Le osservazioni pervenute sono 11 (undici), tutte da parte di privati, e che sono state elencate in apposito documento siglato "Controdeduzioni alle osservazioni pervenute" nel quale si risponde puntualmente a tutte le osservazioni pervenute dando una proposta di controdeduzione commentata ed esaustiva e indicando alla fine una sola risposta tra le dizioni "Accolta - Parzialmente Accolta - Non Accolta", al quale si rimanda per la lettura esaustiva.

- A seguito delle osservazioni accolte o parzialmente accolte sono stati modificati e/o integrati di conseguenza gli elaborati cartografici e le norme costituenti il Piano Attuativo adottato, che in sintesi ha comportato una ri-perimetrazione del lato est del Piano e la modifica e/o integrazione delle norme per l'altezza massima. Si riportano di seguito e per estratto le tabelle "Dati Urbanistici" di confronto tra il piano attuativo adottato e quanto modificato con l'osservazioni accolte :



COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

PROVINCIA DI PISTOIA

DATI URBANISTICI

	REGOLAMENTO URBANISTICO	PIANO ATTUATIVO ADOTTATO	PIANO ATTUATIVO MODIFICATO
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ 74.080	MQ 73.832	MQ 73.607
VERDE PUBBLICO	MQ 5.540	MQ 5.558	MQ 5.543
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ 4.140	MQ 4.145	MQ 4.145
VIABILITÀ CARRABILE E PEDONALE	MQ 10.680	MQ 10.453	MQ 10.243
AREE FONDIARIE	MQ 53.700	MQ 53.878	MQ 53.676

SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ 26.000	MQ 25.854	MQ 25.854
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ 0,50	MQ/MQ 0,50	MQ/MQ 0,50
ALTEZZA MASSIMA	M 10,00	M 10,00	M 10,00

STANDARD

(2 10% SUPERFICIE TERRITORIALE, D.M. 1444/1966)

	REGOLAMENTO URBANISTICO	PIANO ATTUATIVO ADOTTATO	PIANO ATTUATIVO MODIFICATO
VERDE PUBBLICO	MQ 5.540	MQ 5.558	MQ 5.543
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ 4.140	MQ 4.145	MQ 4.145
	MQ 9.680 13% SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ 9.703 13% SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ 9.688 13% SUPERFICIE TERRITORIALE

AREE FONDIARIE

LOTTO		SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE UTILE LORDA
LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA	1	MQ 14.084	MQ 8.760
	2	MQ 13.981	MQ 8.748
		MQ 28.045	MQ 13.508
PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	3	MQ 12.886	MQ 8.185
	4	MQ 12.745	MQ 8.161
		MQ 25.631	MQ 12.346
TOTALE		MQ 53.878	MQ 25.854

Si elencano altresì i documenti e gli elaborati del piano adottato che sono stati conseguente oggetto di modifica :

- A) RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO
- D) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- E) ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETÀ
- F) PREVISIONE DI SPESA
- G) SCHEMA DI CONVENZIONE
- I) TAVOLE DI PROGETTO:



COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

PROVINCIA DI PISTOIA

- TAVOLA 01 – Estratti del Regolamento Urbanistico ed UTE – 1/2000
- TAVOLA 02 – Rilievo planoaltimetrico – 1/500
- TAVOLA 03 – Dati urbanistici – 1/2000
- TAVOLA 04 – Uso del suolo – 1/2000
- TAVOLA 05 – Planimetria generale delle aree pubbliche e private – 1/500
- TAVOLA 06 – Profili e sezioni – 1/500
- TAVOLA 7.1 – Individuazione delle aree private ed uso dei lotti 1/2 – 1/500
- TAVOLA 7.2 – Individuazione delle aree private ed uso dei lotti 3/4 – 1/500
- TAVOLA 8.1 – Schema delle OO.UU.: strade e parcheggi – 1/500
- TAVOLA 8.2 – Schema delle OO.UU.: fognature bianche e nere – 1/500
- TAVOLA 8.3 – Schema delle OO.UU.: impianti tecnologici – 1/500
- TAVOLA 8.4 – Schema delle OO.UU.: rete ENEL e illuminazione pubbl. – 1/500
- TAVOLA 09 – Particolare recinzione – 1/50
- TAVOLA 10 – Planivolumetria esemplificativa

Preso atto :

- Che l'Amministrazione comunale ha promosso un incontro il 05.11.2009 con i soggetti proprietari delle aree ricomprese nel PA, il tecnico-progettista del Piano Attuativo e il responsabile del procedimento per illustrare i concetti, le norme e le procedure dell'atto adottato e recepire ogni contributo e quanto altro pertinente.

- Dei lavori svolti nelle due sedute della Commissione consiliare Urbanistica-Lavori pubblici in data 11.12.2009 e 21.12.2009, come dai verbali in atti del Comune.

Vista la relazione-rapporto del garante della comunicazione istituito ai sensi dell'art. 19 della L.R. n°1/2005 ivi allegata ;

Ritenuto che il contenuto del Piano Attuativo così come composto sia giunto alla fine dell'iter di approvazione e che corrisponda agli obiettivi, agli indirizzi stabiliti dall'A.C. con il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico vigenti;

Ciò premesso e considerato,

Vista la legge 17 Agosto 1942 n°1150 e successive modifiche e integrazioni;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U.) e succ. mod. e integrazioni;

Vista la L.R. 3 gennaio 2005 n° 1 e succ. mod. ed integrazioni,

Visto il vigente Piano Strutturale approvato con la Delibera di Consiglio comunale n. 83 del 22.12.2006;

Visto il vigente Regolamento Urbanistico approvato con la Delibera di Consiglio comunale n° 13 del 27.02.2009;

Visti gli atti d'Ufficio;

SI PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE :

1) di prendere atto delle premesse sopra esposte;

2) di approvare il documento relativo alle controdeduzioni composto da :

- Elenco osservazioni,
- Documento "Controdeduzioni alle osservazioni pervenute";

3) di approvare, ai sensi e con le procedure previste dalla L.R. 03.01.2005 n° 1 "Norme per il governo del territorio" e succ. mod. ed integrazioni, il Piano Attuativo siglato "PA 7 - Area Produttiva su Via Arno" costituito dai seguenti documenti ed elaborati (si riportano tutti gli elaborati adottati con la Delibera C.C. n° 39/2009 indicando con il simbolo **(M)** quelli **modificati** a seguito dell'accoglimento delle osservazioni) :

A) RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO **(M)**

B) RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA'



COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

PROVINCIA DI PISTOIA

- C) STUDIO IDRAULICO
D) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (M)
E) ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA' (M)
F) PREVISIONE DI SPESA (M)
G) SCHEMA DI CONVENZIONE (M)
H) RELAZIONE DI SINTESI
I) TAVOLE DI PROGETTO:
TAVOLA 01 – Estratti del Regolamento Urbanistico ed UTE – 1/2000 (M)
TAVOLA 02 – Rilievo planoaltimetrico – 1/500 (M)
TAVOLA 03 – Dati urbanistici – 1/2000 (M)
TAVOLA 04 – Uso del suolo – 1/2000 (M)
TAVOLA 05 – Planimetria generale delle aree pubbliche e private – 1/500 (M)
TAVOLA 06 – Profili e sezioni – 1/500 (M)
TAVOLA 7.1 – Individuazione delle aree private ed uso dei lotti 1/2 – 1/500 (M)
TAVOLA 7.2 – Individuazione delle aree private ed uso dei lotti 3/4 – 1/500 (M)
TAVOLA 8.1 – Schema delle OO.UU.: strade e parcheggi – 1/500 (M)
TAVOLA 8.2 – Schema delle OO.UU.: fognature bianche e nere – 1/500 (M)
TAVOLA 8.3 – Schema delle OO.UU.: impianti tecnologici – 1/500 (M)
TAVOLA 8.4 – Schema delle OO.UU.: rete ENEL e illuminazione pubbl. – 1/500 (M)
TAVOLA 09 – Particolare recinzione – 1/50 (M)
TAVOLA 10 – Planivolumetria esemplificativa (M)

4) Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del D.Lgs. 18.08.2000 n° 267;

5) Di incaricare gli uffici comunali preposti, alla redazione degli atti conseguenti il presente deliberato;

Pieve a Nievole 24 febbraio 2010



Il Responsabile del Settore Gestione
Assetto Territorio ed Ambiente
(Geom. Daniele Teci)



PIANO ATTUATIVO PA 07 – Area produttiva su Via Arno

(Art. 69 della L.R. 03.01.2005 n. 1 e succ. mod. ed. integrazioni)

RAPPORTO DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Il sottoscritto Sig. Patrizio Mancini, geometra, dipendente del Comune di Pieve a Nievole, in qualità di Istruttore Tecnico presso il Servizio Edilizia, cui sono state assegnate le funzioni di “Garante della Comunicazione”, ai sensi della L.R.T. n. 1/2005, riferisce che :

- In data 25.05.2009 con delibera di Consiglio Comunale n. 39 è stato adottato Piano Attuativo PA 07 Area Produttiva su Via Arno, del Regolamento urbanistico.
- Dell'adozione ne è stata data comunicazione attraverso un specifico avviso attraverso i seguenti mezzi :
 - Sito Internet istituzionale del Comune;
 - Ufficio Relazioni al Pubblico (URP) del Comune;
 - Ufficio Segreteria del Sindaco che ha provveduto all'invio agli organi locali di stampa.
 - Manifesti affissi sul territorio.

Tali avvisi contenevano le principali indicazioni sulle procedure in corso ovvero:

- per la libera visione gli atti del PA 07 sono stati depositati presso l'Ufficio Segreteria e presso l'Ufficio Urbanistica per quarantacinque giorni consecutivi a partire dal 17.06.2009 e durante lo stesso periodo è stato possibile presentare osservazioni .
- La struttura organizzativa dell'Ente, oltre alle comunicazione dello scrivente, ha garantito un ulteriore supporto informativo anche con il responsabile dell'Ufficio Urbanistica. Per facilitare la conoscenza dello strumento urbanistico adottato i suddetti Uffici hanno lavorato in sinergia con l'Ufficio Relazioni al Pubblico (URP) per offrire un adeguata consulenza specifica..
- La divulgazione degli atti del PA 07 è stata intensificata anche con la realizzazione un apposito supporto digitale contenente la copia degli elaborati da consegnare agli interessati.
- Sempre nell'ottica della miglior divulgazione e comprensione l'Amministrazione comunale ha promosso un incontro con i proprietari delle aree interessate dal PA con il tecnico progettista e il responsabile dell'ufficio urbanistica in data 05.11.2009;

Trascorso il periodo di deposito degli atti sono state presentate n° 11 osservazioni da parte di privati.

In merito alle osservazioni pervenute e alle proposte di controdeduzione redatte dal tecnico progettista del PA 07 si sono tenute due sedute di commissione Consigliare Urbanistica e LL./PP. in data 11.12.2009 e 21.12.2009, rimandando ai verbali in atti la lettura completa dei lavori svolti.

Pieve a Nievole 24 febbraio 2010.



Il Garante della Comunicazione
Geom. Patrizio Mancini



PA_07

ELENCO OSSERVAZIONI PRESENTATE (in ordine cronologico)

**P.A. n° 7 adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 25.05.2009
Pubblicato sul B.u.r.t. n° 24 del 17.06.2009
Periodo presentazione osservazioni : dal 17.06.2009 al 01.08.2009**

OSSERVAZIONE N° 01

Data presentazione e protocollo di rif. :
30.07.2009 N° 14558
Presentata da : D'ALAIMO D. e MAZZUCATO G.

OSSERVAZIONE N° 02

Data presentazione e protocollo di rif. :
31.07.2009 N° 14593
Presentata da : CAVALLINI R. rappr.
IMMOBILIARE ERRECI SRL

OSSERVAZIONE N° 03

Data presentazione e protocollo di rif. :
31.07.2009 N° 14600
Presentata da : FORESSIEPI E. - FAGNI T. -
VENTAVOLI V. - SIEGRIST A.

OSSERVAZIONE N° 04

Data presentazione e protocollo di rif. :
31.07.2009 N° 14629
Presentata da : FLORI N.

OSSERVAZIONE N° 05

Data presentazione e protocollo di rif. :
31.07.2009 N° 14631
Presentata da : BARTOLI M. rappr. Soc. G.F. di
BARTOLI M.

OSSERVAZIONE N° 06

Data presentazione e protocollo di rif. :
31.07.2009 N° 14632
Presentata da : DE ANGELIS G.

OSSERVAZIONE N° 07

Data presentazione e protocollo di rif. :
31.07.2009 N° 14633
Presentata da : LEFANTE R. e LEFANTE A.

OSSERVAZIONE N° 08

Data presentazione e protocollo di rif. :
31.07.2009 N° 14634
Presentata da : TIRICO L. rappr. Soc.
FRANCESCA srl

OSSERVAZIONE N° 09

Data presentazione e protocollo di rif. :
31.07.2009 N° 14635
Presentata da : FLORI R. e FLORI A.M.

OSSERVAZIONE N° 10

Data presentazione e protocollo di rif. :
31.07.2009 N° 14636
Presentata da : LEPORI S. e LEPORI G.

OSSERVAZIONE N° 11

Data presentazione e protocollo di rif. :
01.08.2009 N° 14647
Presentata da : NEROZZI G. rappr. Soc.
EDILVIBRANTI



Il Resp. del Settore Gestione
Assetto Territorio e Ambiente
(Geom. Daniele Teci)



Comune di **PIEVE A NIEVOLE**
(Provincia di Pistoia)

PIANO ATTUATIVO N.7
Area produttiva su Via Arno

**Controdeduzioni alle
osservazioni pervenute**

Progettista

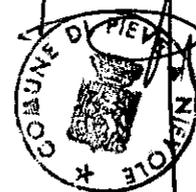
Responsabile del procedimento

Dott. Arch. **MASSIMO FAGANELLI**

Geometra



DANIELE TECI



OSSERVAZIONE n° 01

Il VA è motivo di “ricucitura e filtro” tra la nuova area produttiva e le adiacenti aree residenziali; il Piano serve anche per “riqualificare” tutta la zona tra via Arno, via Calamandrei, via delle Cantarelle, via Pratovecchio, con un sistema di aree a verde, parcheggi pubblici e percorsi pedonali che rendano tutta l’area fruibile anche a livello pedonale: i percorsi pedonali sono ubicati in modo tale da collegare gli spazi a verde e separare le aree produttive dalle aree residenziali esistenti.

Un Piano Attuativo deve altresì essere dimensionato in modo tale da trovare una sostenibilità economica, soddisfacendo gli standard pubblici e le necessarie opere di urbanizzazione; una minore quantità di SUL potrebbe rendere inattuabile la realizzazione dei comparti produttivi in quanto aumenterebbero i costi di delle OO.UU. per ogni mq di SUL: da ricordare che la superficie fondiaria è di mq 53.676 (con una SUL di mq 25.854), pari al 72,7% della superficie totale del PA di mq 73.832, con un indice di utilizzazione territoriale (UT) intorno allo 0,35. In quanto all’eccessivo costo delle aree a VA e dei percorsi pedonali, i soggetti attuatori dovranno adottare congrui parametri economici verificati dall’UTC.

Il Piano prevede altresì di utilizzare il VA a presidio delle residenze esistenti come filtro tra i capannoni industriali e le abitazioni, piuttostochè concentrare in unica area (come richiesto) all’interno del piano, i cui effetti sarebbero utili soltanto alle strutture produttive.

PERTANTO L’OSSERVAZIONE NON E’ ACCOLTA

OSSERVAZIONI nn° 02/05/06/08/09/10/11

Premessa

Un PA è uno strumento intermedio previsto dalla LR 1/2005 predisposto al fine di organizzare trasformazioni di aree complesse secondo una qualità architettonica e funzionale di riferimento attraverso la definizione progettuale delle aree ed attrezzature pubbliche e dei nuovi fabbricati.

Al fine di scoraggiare singole e disorganiche iniziative che non tengono di conto di omogenee caratteristiche architettoniche e funzionali di manufatti edilizi e di spazi pubblici secondo gli standard urbanistici (parcheggi, verde attrezzato, ecc.), il PA è uno strumento di riequilibrio e riqualificazione urbana; il PA diviene altresì uno strumento strategico ai fini dell’effettiva attuazione delle aree mediante la previsione di elementi di garanzia economica

per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che vincolano i soggetti attuatori.

In questo caso il PA favorisce l'acquisizione da parte dell'AC delle aree pubbliche del PIP attraverso un meccanismo di tipo perequativo che consente a tutti i proprietari delle aree di essere al momento stesso soggetti attuatori di una LC a libero mercato.

Non si comprendono quindi quelle istanze di alcune osservazioni tendenti a ridurre la capacità effettiva del PA7, in quanto determinate da interessi individuali che peraltro porterebbero ad un disordine morfologico e funzionale del territorio: le aree di completamento non risolvono i problemi generali del territorio, sia da un punto di vista di ordine formale sia da un punto di vista funzionale delle aree, un PA invece è uno strumento forte che incide in modo efficace, magari qualche volta contro interessi particolari di pochi privati ma a favore del più importante interesse generale di tutti i cittadini.

Pertanto non si condividono le varie richieste delle suddette osservazioni relativamente a:

- a) richiesta di lottizzazione interamente privata (da ricordare che in precedenza le aree erano sottoposte interamente a PIP)
- b) OO.UU a totale scomputo degli oneri (le OO.UU primaria devono essere interamente realizzate per legge dai soggetti attuatori, mentre gli oneri per l'urbanizzazione secondaria dovranno essere pagate secondo le tabelle ed i criteri fino oggi indicati dall'UTC).
- c) tavole 7.1 e 7.2 - le tavole suddette consentono con flessibilità schemi aggregativi che danno un ordine architettonico all'intervento; diversamente non ci sarebbe la possibilità di un controllo morfologico: mancherebbe uno schema di progetto dell'intera area, gli interventi potrebbero risultare in questo senso contraddittori e privi di una funzionalità specifica (per esempio la definizione degli accessi sulla strada pubblica).

Sembra invece giustificabile la maggiore altezza per quegli edifici che necessitano di particolari spazi per la produzione (carri ponti, ecc.); si ricorda che il parametro urbanistico è la SUL e non il VOLUME, e che le maggiori altezze non possono dare luogo ad incremento dei piani con aumento della SUL.

A questo fine si ritiene di accogliere le osservazioni a tal uopo presentate con l'indicazione nelle NTA della possibilità di raggiungere

l'altezza di ml. 10,00 per i casi specifici indicati preventivamente, con l'obbligo di accorpate tali edifici nei sub-lotti dei due comparti LC e PIP in modo da costituire masse omogenee predeterminate.

PERTANTO LE OSSERVAZIONI 02/05/06/08/09/10/11 SONO PARZIALMENTE ACCOLTE

OSSERVAZIONE n° 03

Non si comprende la richiesta dei sottoscritti in quanto l'area è vincolata da più di un ventennio come zona produttiva, precedentemente sottoposta interamente a PIP ex art.27 della Legge 865/1971.

Il Piano indica ad oggi la possibilità di perequare l'eventuale esproprio delle aree PIP attraverso la previsione di una parte delle aree destinate a LC di privata realizzazione (circa il 52%) con una migliore remunerazione delle cessioni delle aree medesime e degli investimenti economici

D'altra parte il PA comprende anche aree marginali laterali che, proprio perché sono a contatto con le residenze esistenti, divengono elementi di filtro tra le funzioni di produzione e quelle residenziali. Quindi un PA che, all'interno delle vecchie previsioni, raccoglie le istanze dei residenti per altro già dichiarate nelle osservazioni al RU ed accolte da questa AC, con il preciso obiettivo di allontanare e filtrare con spazi di verde pubblico la particolare destinazione produttiva di tutto il contesto esistente e di progetto dell'intera area compresa tra via Arno e via Calamendrei.

La prevalenza della funzione produttiva sull'intero tessuto urbano compreso tra le strade suddette, tra l'altro rafforzata dall'adiacente zona produttiva di Monsummano Terme e dalle previsioni del PTCP, mette in risalto sporadici agglomerati residenziali (non proprio congrui con la vocazione prevalente dell'area) che in qualche modo devono essere protetti e tutelati rispetto alla prevalente destinazione: non è rafforzando la residenzialità, peraltro già fortemente compromessa, dell'area che si risolvono i problemi degli abitanti già insediati, ma semmai cercando di utilizzare gli strumenti previsti in seno all'attività prevalente (produttiva) nel senso di spazi di tutela (aree verdi) e di riqualificazione funzionale (verdi attrezzati e percorsi pedonali)

Tuttavia, con il metodo e l'obiettivo che l'AC ha perseguito nelle osservazioni al RU, per quanto riguarda la richiesta di una maggiore distanza tra gli spazi privati e l'area investita dal Piano, e nel caso specifico da VA e da

percorsi pubblici, si ritiene opportuno rettificare il confine sud est tra VA d aree residenziali.

PERTANTO L'OSSERVAZIONE E' PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 04

Lo stradello risulta una componente funzionale importante per la realizzazione del PA; esso collega le attività su via Arno (ristorazione, ecc..) con il parcheggio pubblico e con l'area a verde su via delle Cantarelle, ed in particolar modo tutte le aree limitrofe del comparto privato dell'area industriale.

PERTANTO L'OSSERVAZIONE NON E' ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 07

L'osservazione è la medesima presentata per il Regolamento Urbanistico, (Osservazione n° 131 di rif.) L'osservazione fu già accolta in quella fase.

PERTANTO L'OSSERVAZIONE NON E' ACCOLTA

(fine documento)

Letto, approvato e sottoscritto:

F.to **IL PRESIDENTE**
ROSSELLA PINOCHI

F.to **IL SEGRETARIO COMUNALE**
DR. SOSSIO GIORDANO

Pubblicata all'albo pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.

Trasmessa in copia ai capigruppo (elenco N. _____ prot. N. _____).

Addi 10 MAR. 2010

F.to **IL SEGRETARIO COMUNALE**
DR. SOSSIO GIORDANO

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo in carta libera.

Addi'

IL SEGRETARIO COMUNALE
DR. SOSSIO GIORDANO



Il sottoscritto Segretario certifica che la suestesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo pretorio del Comune senza riportare, nei primi dieci giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta **ESECUTIVA** ai sensi di legge.

Addi _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
DR. SOSSIO GIORDANO
