



COMUNE DI MASSA E COZZILE

PROVINCIA DI PISTOIA

VARIANTE N.1 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

APPROVAZIONE

ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE:

Controdeduzioni e relative proposte di modifica degli elaborati adottati.

(ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale n°33 del 17.06.2013)

Sindaco <i>Dr. Massimo Niccolai</i>	
Assessore all'Urbanistica <i>Dott. Massimo Niccolai</i>	Gruppo di progettazione <i>Arch. Marzia Tesi</i> <i>Dott. Geologo Alessandro Paoli</i> <i>Geom. Massimo Rondini</i> <i>Geom. Roberto Maccanti</i>
Responsabile del procedimento <i>Arch. Mazia Tesi</i>	Aspetti Idraulici <i>Consorzio del Padule di Fucecchio</i>
Garante della comunicazione <i>Antonella Ceccarelli</i>	

Rif. 1.1.0. – Approvazione - Elaborazione ottobre 2013

Generalità

Il Comune di Massa e Cozzile è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 01.08.2005 pubblicato sul BURT n. 34 del 24.08.2005, nonché di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°35 in data 26.9.2007 pubblicato sul BURT n. 45 del 07.11.2007.

La presente relazione illustra le osservazioni e controdeduzioni presentate alla dopo l'adozione della Variante n°1 al Regolamento Urbanistico nonché il suo iter di formazione ed elaborazione.

La Giunta del Comune di Massa e Cozzile con deliberazioni G.C. n.126 del 22.10.2011 e successiva n°14 del 09.02.2012 ha avviato il procedimento di variazione del locale R.U., fornendo gli indirizzi da osservare nella elaborazione di tredici varianti, delle quali dieci avviate su impulso autonomo della Giunta Comunale e tre avviate su proposte di varianti "speciali" SUAP.

Successivamente il Consiglio Comunale con deliberazione n.9 del 01.03.2012 ha condiviso quanto espresso dalle precedenti deliberazioni di Giunta Comunale invitato i tecnici del Settore competente, anche a recepire in sede di variante ordinaria il contenuto sostanziale delle istanze di variante speciale presentate ed inoltrate al "SUAP".

In ottemperanza a quanto indicato dall'Amministrazione sono state elaborate n°13 schede, indicando in ciascuna scheda le motivazioni della variante e gli effetti prodotti su la programmazione e/o elaborati vigenti.

In particolare le schede dalla n°1 alla n°8 nonché la scheda n°13 definiscono le previsioni di variante indicate con impulso autonomo della Giunta Comunale, nel mentre che le schede n°9, 11 e 12 definiscono le varianti il cui contenuto risultava precedentemente proposto attraverso istanze al SUAP.

Con riferimento alle vigenti normative in materia in particolare D.P.G..R. n°53/R del 25.10.2011 e succ. mod. ed int, si è provveduto ad acquisire e/o elaborare, per ciascuna zona e/o area interessata, specifici studi relativi alle indagini geologiche, geotecniche, idrauliche.

Gli elaborati relativi alla Variante n°1 al regolamento Urbanistico sono stati sottoposti all'attenzione degli amministratori in data 03.05.2012 ed in tale sede gli amministratori hanno dato ulteriori indicazioni e/o indirizzi relativamente all'introduzione di ulteriori prescrizione in alcune previsioni (schede n°7,11, 12)

Gli elaborati relativi alla Variante n°1 al regolamento Urbanistico nonché gli elaborati di supporto attinenti alle indagini geologiche, geotecniche e idrauliche, sono stati depositati presso il Genio Civile di Pistoia competente per territorio in data 11.05.12. con deposito n° n° 856 e 857, e gli uffici competenti hanno provveduto a redigere parere in data 07.08.2012 prot. AOOGR/223045/N60.60 (protocollo Ente n°7661 del 14.08.2012), indicando, in taluni casi, prescrizioni specifiche.

In ottemperanza ai disposti di cui alla Legge Regionale n. 10/10 art. 22, gli elaborati relativi alla Variante n°1 al R.U. di cui trattasi sono stati inoltrati alla Autorità Competente designata dall'Amministrazione (deliberazione di Consiglio Comunale n°36 del 27.09.2012 "Approvazione

convenzione tra i Comuni di Massa e Cozzile, Buggiano, Uzzano e successivi atti sottoscritti in data 24.12.2012).

Preventivamente all'inoltro all'autorità Competente, per le varianti afferenti alle zone paesaggisticamente rilevanti (varianti di cui alle schede n°1, 2, 3, 9), si è provveduto ad acquisire specifico parere dalla Commissione del Paesaggio del Comune di Massa e Cozzile opportunamente riunita e che si è espressa con i verbali del 04.03.2013 e del 12.03.2013.

In data 28.02.2013 sono stati inoltrati all'Autorità Competente, i documenti relativi alla verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) attinenti alla Variante di cui trattasi e successivamente i tecnici di cui all'A.C. hanno provveduto ad inoltrare tale documentazione agli SCA (Soggetti Competenti in materia Ambientale) in data 06.03.2013, nonché a raccogliere i pareri conseguenti entro il 05.04.2013.

Dopo aver verificato tutta la documentazione pervenuta e raccolta, l'Autorità Competente in materia di VAS, ha provveduto ad emettere il provvedimento finale in data 16 maggio 2013, pubblicato all'albo pretorio dei tre Enti interessati, a far data dal 20.05.2013 e fino al 04.06.2013 con il quale si è ritenuto: “che l'Ufficio ha valutato la Variante n°1 al Regolamento Urbanistico del Comune di Massa e Cozzile riunendosi nelle sedute del 29.04.2013 valutando le schede dalla n°1 alla n°6, in data 09.05.2013, valutando le schede dalla n°7 alla n°10 oltre alla n°13, ed in data 16.05.2013 valutando le schede n°11 e 12; che è emerso un parere di non assoggettabilità alla procedura VAS, per tutte le 13 schede costituenti la Variante n°1 al RU del Comune di Massa e Cozzile, con le specifiche prescrizioni indicate nelle singole schede; per gli specifici dettagli inerenti ciascuna scheda, si rimanda alla consultazione delle 13 puntuali valutazioni”.

Gli elaborati finali costituenti la Variante n°1 al RU, elaborati recependo quanto indicato nei rispettivi pareri del Genio Civile competente per territorio nonché dell'Autorità Competente in materia di VAS, sottoposti all'adozione del Consiglio Comunale che si è espresso con **del. CC n°33 del 17.06.2013.**

Elaborati Adottati

- elaborato 1.1.1 “Relazione Variante n°1 al regolamento Urbanistico e suoi allegati” ;
- elaborato 1.1.2 Variante n.1 al Regolamento Urbanistico “Documento relativo alle previsioni delle singole varianti e suoi allegati”;
- elaborato 1.2 “Norme Tecniche di Attuazione ed allegato n°1 “Progetti Norma (PN);
- elaborato 1.3 “Elementi grafici di progetto” riferiti alle singole Utoe: Tav. RU1 UTOE 1; Tav. RU2a UTOE 2a; Tav. RU2b UTOE 2b; Tav. RU3 UTOE 3; Tav. RU4 UTOE 4; Tav. RU5 UTOE 5;
- elaborato 1.4.1 – “Schedatura degli edifici costituenti il Patrimonio Edilizio Esistente sparso, di memoria testimoniale;
- elaborato 1.6.4 Allegato 1bis alle NTA - “Relazione geologico tecnica di supporto alla variante n°1 al R.U.”;
- elaborato 1.7.3 – “Studio idrologico ed idraulico di supporto agli strumenti urbanistici del Comune di Massa e Cozzile redatto dal Consorzio di Bonifica del Padule di Fucecchio, costituito dai seguenti elaborati: E1 Relazione generale; Tav. 1 Confini Comunali; Tav. 2 Fosso Calderaio – Carta dei Battenti con Tr 30 anni; Tav. 3 Fosso Calderaio – Carta dei Battenti con Tr 200 anni.

In data 18.06.2013 è avvenuta la pubblicazione all’Albo Pretorio della Del. CC. N. 33 del 17.06.2013 successivamente pubblicata sul BURT n°27 del 03.07.2013.

Entro sessanta giorni dalla pubblicazione sul BURT potevano essere presentate Osservazioni il cui termine ultimo di presentazione è stato pertanto definito nella data del 02.09.2013.

Alla data sopra indicata risultavano acquisite al protocollo dell’Ente le seguenti note:

n°	n° prot.	data	Rif. scheda	Utoe	Tav	Osservante
1	6750	12.07.13	12	5	RU5	Regione Toscana
2	6814	15.07.13	12	5	RU5	Regione Toscana
3	7523	06.08.13	NTA	4	RU4	Giuntoli Carlo
4	7913	27.08.13	3	1	RU1	Ferretti Marco e Alberto
5	7914	27.08.13	2	1	RU1	Ferretti Marco e Alberto
6	7949	28.08.13	NTA	4	RU4	Arch. Luca Restaneo per Società Bruceto
7	8029	30.08.13	12	5	RU5	Gironi Oliviero-Barbara-Fabrizio
8	8045	31.08.13	-	-	-	Martinelli Annalisa
9/10	8060 8061	02.09.13	11	5	RU5	Manuela Gianecchini per Soc. Evolution

Dalla lettura delle note sopra indicate si evince che:

- la nota e successiva integrazione inoltrate (n.1/e2) dalla Regione Toscana si riferiscono alla variazione della zona T1 nelle zone T1.1 e T1.2 in località Pedicino **Scheda n.11 e Scheda n.12** ;
- la nota inoltrata da Giuntoli Carlo (n.3) si riferisce alla mancata variazione della disciplina relativa a un bene immobile diproprietà dell’osservante ;
- le note inoltrate dai sigg.ri Ferretti Marco e Alberto (n. 4/5) risultano riconducibili alle **Schede n.2 e n.3** ;
- la nota inoltrata dall’Arch. Luca Restaneo anche per Società Bruceto srl (n.6) risulta riconducibile alla **Scheda n.8**;
- la nota inoltrata dai sigg.ri Gironi Oliviero-Barbara-Fabrizio (n.7) risulta riconducibile alla **scheda.12**.
- la nota inoltrata dalla sig.ra Martinelli Annalisa (n.8) è in sostanza una proposta di pianificazione relativa a beni di proprietà dell’osservante la disciplina dei quali non è stata oggetto di variazione
- le note inoltrate dalla Sig.ra Manuela Gianecchini per Società Evolution (n.9/10) risultano identiche anche se assunte al protocollo dell’Ente con due protocolli consecutivi e sono riconducibili alla **scheda n.11**.

Non sono state oggetto di osservazione (e non sono pertanto oggetto di controdeduzione) le varianti adottate con le schede n° 1-4-5-6-7-9-10-13.

Analisi delle Osservazioni e Controdeduzioni .

REGIONE TOSCANA

N° elenco	N° protocollo	Data protocollo	Riferimenti istante	RU - Elaborati adottati di riferimento	
1/2	6750 6814	12.07.13 15.07.13	Regione Toscana	Scheda n°11 Scheda n°12 Tavola n°5 RU5	NTA Art. 65bis Art. 65ter

La nota della Regione Toscana inoltrata ai sensi dell'art.27 della L.R. 1/2005, e successiva nota di integrazione, riguardano sostanzialmente il rapporto fra variante e dimensionamento e/o funzioni indicate nel del P.S. soprattutto per quanto attiene alle previsioni di cui alle schede n°11 e 12, nonché ad aspetti procedurali.

*

A) - Dimensionamento del P.S.

La Regione :

- ravvisa l'opportunità di “verificare che le nuove destinazioni inserite con la variante in oggetto e la quantità di nuova edificazione non comportino modifiche che contrastino sia con le articolazioni funzionali che con il relativo dimensionamento già valutati nel Piano Strutturale”.
- richiama l'attenzione sulle “nuove funzioni” attribuite alle zone in questione nonché volumetrie attribuite alla zona T1.2 UMI A.
- per la previsione contenuta nella scheda n°12 “ritiene necessario richiamare quanto previsto dall'art. 52 comma 4 della Legge Reg. 1/2005 e dagli artt. 4 e 7 del D.p.g.r. 3/R/2007 e verificare, viceversa, che tali modifiche risultino coerenti con il Piano Strutturale e non apportino modifiche sostanziali allo stesso approvato con Delib. CC n°33 del 01/08/2005”

Controdeduzioni:

La nota si riferisce alle previsioni di cui alla scheda n°11 e n°12 zona T1.2 UMI A) che introduce ulteriori destinazioni d'uso (analoghe a quelle degli insediamenti esistenti nei comuni confinanti e – in particolare – in quello di Montecatini Terme) nonché -limitatamente alla zona T1.2 UMI A - nuove volumetrie, modeste e funzionali al recupero omogeneo di strutture esistenti e destinate al degrado.

Si controdeduce:

- a) Il Piano Strutturale vigente fu approvato nell'agosto dell'anno 2005 secondo la disciplina di settore vigente a quel momento che prescriveva il dimensionamento solo per le destinazioni residenziali, artigianali, industriali.
- b) A tale proposito anche la Provincia di Pistoia successivamente all'approvazione del P.S. inoltrò richiesta di chiarimenti a questo Ente, richiedendo ulteriori informazioni, alla quale questo Ente rispose seguendo le indicazioni (poi fornite) sul dimensionamento delle destinazioni artigianali e industriali, ma non commerciali, (cfr: richiesta Provincia di Pistoia nota del 13.02.2006 e risposta Ente del 28.03.2006).
- c) la prescrizione di dimensionamento “commerciale” è stata poi introdotta con il D.p.g.r. 3/R/2007 ma successivamente il Comune di Massa e Cozzile non ha variato (né del resto lo aveva fatto prima) il proprio P.S.

- d) al riguardo il Consiglio Comunale ha già espresso orientamento favorevole alla legittimità della introduzione delle nuove volumetrie in questione laddove ha deliberato per il recepimento nelle varianti al R.U. (senza necessità di previa variazione del P.S., rinviata infatti a successivo momento) delle destinazioni e volumetrie in questione, già oggetto di procedimento di “variante” SUAP (cfr. Consiglio Comunale n.9 del 01.03.2012).
- e) I nuovi insediamenti di commercio al dettaglio previsti nella scheda n.12 si riferiscono esclusivamente a esercizi di vicinato.
- f) La stessa Regione Toscana nel procedimento della variante SUAP soprariocordato (e quindi in riferimento alla destinazioni d’uso e volumetrie oggi oggetto di osservazione) ha espresso così come la Provincia di Pistoia **un parere favorevole** (cfr: verbale Conferenza dei servizi SUAP del 15 Marzo 2012) con ciò evidentemente concludendo per la possibilità di introdurre (limitatamente alla fattispecie di P.S. approvato prima del 2007) le predette volumetrie e destinazioni tramite variante al R.U.

In questi termini e in questi limiti si propone quindi di respingere l’osservazione.

*

B) - Procedimento

La Regione rileva la necessità di integrare la documentazione trasmessa con:

- *“la relazione del responsabile del procedimento in cui si accerta e certifica che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e che l’atto è pienamente coerente con gli altri strumenti della pianificazione territoriale ai sensi dell’art.16 commi 1 e 2 L.R. 1/2005”;*
- *“il rapporto del garante della comunicazione di cui all’art.20 comma 2 della LR 1/2005”*

Controdeduzioni:

I dati e/o documento relativo alla Relazione del Responsabile del Procedimento sono sostanzialmente già stati trasmessi in quanto contenuti nell’elaborato della “Relazione”, sottoscritto dal Responsabile stesso, in ogni caso si provvederà ad integrare tale documento con precisazione ulteriori così come indicato nella nota della Regione Toscana.

Per quanto attiene al Rapporto del Garante della Comunicazione si deve precisare che tale documento è stato redatto e sottoscritto dal Garante stesso Dott.ssa Antonella Ceccarelli in data 13.06.2013 nonché pubblicato sul sito dell’Ente insieme agli altri elaborati costituenti la Variante stessa, e per mero errore di trasmissione non è stato allegato alla nota già trasmessa alla Regione. Le precisazioni del caso nonché il Rapporto stesso, sono già state inoltrate alla Regione Toscana a mezzo PEC in data 03.08.2013.

In questi termini e in questi limiti si propone di accogliere osservazione.

CARLO GIUNTOLI

N° elenco	N° protocollo	Data protocollo	Riferimenti istante	RU - Elaborati adottati di riferimento	
3	7523	06.08.13	Giuntoli Carlo	NTA	PN 8

Invocando l'applicazione di quanto previsto nelle deliberazioni di indirizzo della Giunta Comunale (del. 126/2011, del. 14/2012 e del.20/2013 si richiede di variare i disposti delle NTA dell'RU relativamente al PN8 per quanto attiene ai disposti di cui alle NORME DI SALVAGUARDIA e alle DESTINAZIONI D'USO nel seguente modo:

- a) *“Eliminare la prescrizione di non alienare separatamente gli immobili oggetto dell'intervento di nuova edificazione per un periodo di dieci anni dalla stipula della convenzione accessiva al titolo abilitativo”;*
- b) *“Consentire le stese destinazioni d'uso consentite negli immobili contigui, introducendo anche ulteriori destinazioni d'uso compatibili, quali ad esempio direzione, commerciale”.*

Controdeduzioni:

Occorre in via preliminare valutare in linea generale se un'osservazione avente ad oggetto la mancata pianificazione di un'area o un immobile possa di per sé considerarsi pertinente (tanto più quando, come in questo caso, non si tratti di pianificazione generale ma di varianti speciali.

Nel caso in esame deve peraltro tenersi presente che l'interessato non si limita ad osservare la mancata diversa pianificazione dell'area di sua proprietà ma osserva che la pianificazione non avrebbe tenuto conto di uno specifico indirizzo fornito al riguardo dalla Giunta Comunale che con deliberazione n°20 del 08.02.2013 (integrando gli impartiti agli uffici con le precedenti deliberazioni 126/11 e 14/12) si è espressa favorevolmente su un'istanza presentata dall'interessato medesimo in data 06.10.2012 prot. 9422. Per questo motivo potrebbe quindi concludersi per la pertinenza dell'osservazione.

Al riguardo si ricorda che :

- Il 03.05.2012 gli elaborati relativi alla Variante di cui trattasi sono stati presentati alla Giunta Comunale sulla base degli indirizzi forniti dalla stessa Giunta con le deliberazioni n°126 del 22.10.2011, n°14 del 09.02.2012 nonché delibera C.C. n°9 del 01.03.2012;
- Successivamente l'ufficio ha elaborato e inoltrato agli organi competenti i documenti necessari all'adozione delle proposte di cui sopra tanto che in data 11.05.2012 ha effettuato il rituale deposito presso il Genio Civile competente al fine di ottenere parere peraltro pervenuto in data 14.08.2012;
- L'indirizzo della Giunta relativo alla proprietà Giuntoli è stato comunicato agli Uffici dopo il deposito della variante al Genio Civile e dopo il parere reso da quest'ultima l'elaborazione di quanto conseguente all'integrale ottemperanza dell'indirizzo della Giunta avrebbe quindi comportato una nuovo deposito e una nuova richiesta di parere con inevitabile rinvio di alcuni mesi della possibile adozione;
- su questi presupposti e per questi motivi le varianti sono state adottate senza tener conto degli indirizzi forniti dalla Giunta.

Per l'ipotesi in cui il Consiglio Comunale ritenga in via preliminare pertinente l'osservazione, nel merito si osserva che valutata e “scomposta” l'osservazione presentata se ne può prospettare (in ottemperanza agli indirizzi forniti dalla Giunta) l'accoglimento parziale solo per quelle parti che non appaiono incoerenti con i pareri Genio Civile e VAS (o che comunque non richiederebbero nuova valutazione da parte del Genio Civile o dell'Autorità competente alla VAS).

A tal fine si ricorda che il Progetto Norma in questione risulta ritualmente approvato con delib. GC n°69/2009, in seguito, in ottemperanza alla disciplina di zona, è stata sottoscritta convenzione accessiva in data 17.07.2009 (rep. N°2845 del 17.07.2009 registrata a Pescia il 20.07.2009 e rilasciato permesso a costruire in data 28.04.2010 (pratica 2009/0201) attualmente scaduto e per il quale non è stata richiesta proroga.

Attualmente la scheda norma consente:

- le seguenti destinazioni: “*strutture produttive, attrezzature tecnologiche e piazzali accessori all’attività produttiva attualmente ubicata in area limitrofa a prevalenza di insediamenti residenziali. Sono ammesse destinazioni direzionali, espositive ed abitazione complementare all’attività*”. Nella medesima scheda alla voce “DIMENSIONAMENTO”, la destinazione abitativa viene dimensionata indicando un massimo di mc. 700 ed una altezza massima di m.7,50.
- interventi tramite permesso di costruire convenzionato per l’esclusivo insediamento per trasferimento di un insediamento artigianale contiguo con obbligo di inserimento nella convenzione di *clausole idonee a garantire che gli immobili oggetto dell’intervento di nuova edificazione non siano alienati separatamente per un periodo di almeno dieci anni dalla stipula e che durante lo stesso periodo gli immobili predetti non mutino neanche senza opere destinazione d’uso*”

Nel merito si precisa:

- (i) la richiesta contenuta nell’istanza al punto a), (fra l’altro di mera natura regolamentare) - pare accoglibile e, per l’effetto, potrebbero dalla scheda norma essere eliminate al punto relativo alle (NORME DI SALVAGUARDIA) le parole “*esclusivamente*” e la frase *Nella convenzione dovranno pertanto essere inserite clausole idonee a garantire che gli immobili oggetto dell’intervento di nuova edificazione non siano alienati separatamente per un periodo di almeno dieci anni dalla stipula e che durante lo stesso periodo gli immobili predetti non mutino neanche senza opere destinazione d’uso*”
- (ii) la richiesta relativa al punto b), (previsione di compatibilità con tutte le destinazioni ammesse nelle zone contigue) è accoglibile solo per la destinazione residenziale e sempreché si realizzi una sola unità abitativa di dimensioni identiche a quelle già previste nella specifica scheda per tale destinazione d’uso, poiché tale previsione era già contemplata e/o ammessa dalla scheda norma sia pur definendola come complementare (e, quindi, per funzioni e dimensioni) all’insediamento produttivo. Per l’effetto, nella scheda alla voce (DESTINAZIONI) potrebbe sostituirsi alle parole “*abitazione complementare alla attività*” la dicitura “*una unità abitativa*”.

MARCO E ALBERTO FERRETTI

N° elenco	N° protocollo	Data protocollo	Riferimenti istante	RU - Elaborati adottati di riferimento	
4	7913	27.08.13	Ferretti Marco e Alberto	Scheda n° 3	P.E.E. scheda n°168

Osservazione:

Si richiede la correzione e/o aggiornamento, nella scheda n°168 della “*Schedatura degli edifici costituenti il Patrimonio Edilizio sparso Esistente di memoria testimoniale*” dei seguenti dati:

- sostituire i riferimenti catastali indicati attualmente con i mappali n.47 e n.48 del foglio 11,

- con il mappale 623 originato, fin dal 2001, dalla fusione dei mappali 47 e 48 medesimi;
- indicare il numero degli alloggi così come risultano essere, fin dal 2001, in n.4 anziché due come erroneamente attualmente riportato.

Controdeduzioni:

Precisato che i riferimenti catastali risultano già indicati correttamente nell'elaborato adottato (foglio 11 mappale 623) e valutato che, in ogni caso, per quanto attiene all'indicazione delle unità immobiliari, trattasi di mera correzione di dati di riferimento già peraltro consolidato almeno fin dall'anno 2001.

In questi termini e in questi limiti si propone di accogliere l'Osservazione e per conseguenza di variare la scheda n°168 della “*Schedatura degli edifici costituenti il Patrimonio Edilizio sparso Esistente di memoria testimoniale*” nel seguente modo:

punto C. Destinazioni d'uso – punto 7,18 Numero degli alloggi “4”

*

MARCO E ALBERTO FERRETTI

<i>N° elenco</i>	<i>N° protocollo</i>	<i>Data protocollo</i>	<i>Riferimenti istante</i>	<i>RU - Elaborati adottati di riferimento</i>	
5	7914	27.08.13	Ferretti Marco e Alberto	Scheda n° 2	NTA art. 69

Osservazione:

Premesso che gli istanti risultano proprietari di un'area sulla quale la variante prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico ubicata vicino alla Scuola di Massa - si richiede l'introduzione nella norma di riferimento – relativamente all'area di proprietà, della possibilità di realizzare tale parcheggio “*anche per iniziativa privata e/o pubblico privata, ciò al fine di favorire la realizzazione dell'intervento sulla base di un equilibrio tra gli interessi pubblici e quelli privati*”.

Controdeduzioni:

La precisazione della possibilità di intervento anche privato parrebbe favorevole all'Ente poiché importerebbe la mancata decadenza del vincolo ablativo e la insuscettibilità di corresponsione della speciale indennità prevista per le aree soggette ad esproprio. Naturalmente in tal caso dovrebbe peraltro prescriversi la contestuale sottoscrizione di una convenzione che garantisca il perseguimento degli interessi pubblici coinvolti.

Si propone il parziale accoglimento dell'osservazione e per l'effetto di introdurre all'art.69 un ulteriore comma 5 bis. con la seguente dicitura:

“*Nell'attuazione degli interventi saranno ammessi interventi di iniziativa privata solo se previamente convenzionati con l'amministrazione comunale fermo restando il rispetto della vigente disciplina di settore*”.

LUCA RESTANEO

<i>N° elenco</i>	<i>N° protocollo</i>	<i>Data protocollo</i>	<i>Riferimenti istanti</i>	<i>RU - Elaborati adottati di riferimento</i>	
6	7949	28.08.13	Arch. Luca Restaneo per soc. Bruceto	Scheda n° 8 PN 18	NTA art. 19 comma 4 e 5

Osservazione:

Si osserva che dovrebbe essere variata la disciplina di cui all'art.19 delle NTA al R.U. introducendo:

- al comma 4 – la possibilità di scomputare i costi sostenuti per le la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
- al comma 5 – la possibilità di scomputare i costi sostenuti per le la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nonché la possibilità di scomputare dagli oneri di urbanizzazione le aree di sedime da cedute al Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione stesse, correlate o riferibili all'intervento.

Controdeduzioni:

Le argomentazioni dell'osservante pur esposte in modo generico e "tecnico" potrebbero in parte meritare accoglimento laddove contenute nella possibilità di scomputare (s'intende nei limiti dei costi effettivamente sostenuti e verificati) i soli oneri di urbanizzazione primaria.

Si ritiene pertanto che l'osservazione possa essere accolta parzialmente *con riferimento al contributo ex art.119 l.r 1/2005* relativo alle opere di urbanizzazione ed escludendosi comunque dallo scorporo i costi delle *opere previste alle lettere c) ed d) dell'art.37 comma 5 della Leg.Reg.Toscana 1/2005 e s.m.e i.*

Si propone pertanto la variazione dell'art.19 nel seguente modo:

- Comma 4 – Laddove la scheda relativa al P.N. individui una sola UMI il Progetto Unitario sarà presentato da un unico soggetto attuatore che dimostri di disporre in proprietà dei terreni che vi ricadono e si obblighi al momento della presentazione dell'istanza a realizzarvi a propria cura e spese le opere di urbanizzazione di cui al precedente 2.(ii), ***(ammettendo lo scomputo dei costi afferenti alle sole opere di urbanizzazione primaria con esclusione dallo scomputo dei costi relativi a quelle individuate all'art.37 comma 5 lettere c) e d) L.R.T. n°1/2005 e s. m. ed i.)***, a cedere o far cedere (senza scomputo) tutte le relative aree di sedime.
- Comma 5 – Laddove la scheda relativa al P.N. individui più UMI il Progetto Unitario potrà essere presentato anche da un solo soggetto attuatore che dimostri di disporre in proprietà di una o più UMI e si obblighi al momento della presentazione a cedere o far cedere (senza scomputo) tutte le aree di sedime interessate dalle opere di urbanizzazione che comunque garantiscano il collegamento viario e infrastrutturale (come risultante dalla scheda del PN) della/e UMI interessata/e nonché a realizzare a propria cura e spese le predette necessarie opere di urbanizzazione ***(ammettendo lo scomputo dei costi afferenti alle sole opere di urbanizzazione primaria con esclusione dallo scomputo dei costi relativi a quelle individuate all'art.37 comma 5 lettere c) e d) L.R.T. n°1/2005 e s. m. ed i.)***. Alla proposta di Progetto Unitario dovrà essere allegata la prova documentale della ricezione dell'invito rivolto ai proprietari delle altre UMI a partecipare alla presentazione del Progetto Unitario e la dichiarazione giurata attestante l'infruttuoso decorso del termine di trenta giorni a loro assegnato .

GIRONI OLIVIERO ED ALTRI

<i>N° elenco</i>	<i>N° protocollo</i>	<i>Data protocollo</i>	<i>Riferimenti istante</i>	<i>RU - Elaborati adottati di riferimento</i>	
7	8029	30.08.13	<i>Gironi Oliviero- Barbara-Fabrizio</i>	<i>Scheda n° 12</i>	<i>NTA art. 65 ter</i>

Osservazione:

Vengono richiamate in premessa le procedure di cui all'istanza presentata al SUAP il 24.11.2011 ai sensi del DPR 160/2010 precisando che la variante adottata non accoglie tutti i contenuti del progetto già presentato al SUAP e per il quale si ritiene che il Suap aveva espresso parere favorevole e si richiede che venga recuperata per intero il contenuto della norma proposta in variante con la procedura SUAP.

Di seguito si indicano ulteriori aspetti dell'osservazione .

- 1) la zona sia sottoposta alla norma generale sui parcheggi e non vengano date ulteriori indicazioni;
- 2) gli immobili da recuperare non vengano sottoposti a piano di recupero ma ad intervento diretto, in via subordinata a Piano Unitario Convenzionato dove però si richiede venga inserita anche la realizzazione di una nuova serra;
- 3) Sia ammessa la possibilità di realizzare una nuova serra ;
- 4) *Siano cassate per intero le disposizioni vessatorie in merito alla cessione gratuita delle aree descritte nelle variante per gli adeguamenti della viabilità della variante alla SP436 e della rotatoria nonché la richiesta di euro 80.000,00 a titolo di "extraoneri" e il divieto di scomputo delle opere da eseguire per i servizi e infrastrutture anche viarie...omissis... ;*
- 5) venga eliminato il riferimento al rispetto di cui agli artt. 69-73 delle NTA del PTC ;
- 6) *"sia eliminata ogni prescrizione in merito al sistema degli ingressi ed uscite dalla proprietà degli osservanti, salvaguardando lo stato attuale e rimandando alla definizione contenuta nel progetto presentato al SUAP ...omissis...ed al Piano unitario eventualmente da predisporre, nonché alle sole prescrizioni che i singoli gestori-nel rispetto delle norme tecniche specifiche e del Codice della Strada – vorranno dare".*

Controdeduzioni:

Per l'istanza presentata al Suap in data 24.11.11 ai sensi del DPR 160/2010, delle quale gli istanti fanno, continuamente, riferimento nella nota di cui trattasi, i Settori tecnici dell'Ente, per quanto di competenza, aveva espresso congiuntamente rituale parere prodotto nella Conferenza di Servizi (parere del 15.12.2011 prot.11730) dal quale si poteva chiaramente evincere fra l'altro che:

- a) tale istanza, difettava del presupposto di accesso alla variante di cui all'art. 8.1 del DPR 160/2010, e solo per tale motivo l'istanza era da considerarsi "iprocedibile";
- b) nel merito, per poter supportare adeguatamente il carico urbanistico prodotto dal progetto presentato, verificato che le aree sulle quale si proponeva l'intervento, risultavano notevolmente carenti di servizi ed infrastrutture, sarebbe stato comunque necessario realizzare contestualmente all'intervento, sostanziali potenziamenti dei servizi e delle infrastrutture stesse.
- c) Le indicazioni di cui sub b) erano condivise anche dai parere inoltrati, in particolare, dalla Provincia di Pistoia e dalla Regione Toscana **che a tale proposito hanno dettato specifiche "prescrizioni"**. A tale proposito pare il caso di ricordare che, la Provincia di Pistoia nel suo primo parere reso al SUAP nel dicembre 2011 (prot. 173625 del 15.12.11) si era espressa con parere negativo e che solo con successiva partecipazione diretta alla conferenza del marzo 2012 si era espressa positivamente alla condizione che venissero recepite specifiche

- prescrizioni indicate nel parere stesso (prot.39082 del 15.03.12);
- d) Il procedimento SUAP è stato poi arrestato e ne è stata data puntuale notizia agli interessati che non hanno nei termini provveduto alla rituale impugnazione;
- e) In ottemperanza ai disposti di cui alla del. G.C. n°126/11 e n°14/2012 nonché alle indicazioni impartite dalla Giunta Comunale nella riunione del 03.05.2012, questo settore ha predisposto la Scheda n°12, assorbendo di fatto quelle previsioni derivanti dal progetto presentato nell'istanza SUAP, che risultavano compatibili con una variante al RU, introducendo quanto prescritto dagli organi competenti durante la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Occorre ricordare che non sarebbe stato né **legittimo né opportuno** recuperare per intero il contenuto proposto con istanza SUAP in quanto la norma non contemplava il contestuale adeguamento dei servizi e delle infrastrutture sufficienti a supportare il carico urbanistico conseguente e/o prodotto dall'attuazione del progetto allegato.

Le previsioni riportate nella disciplina della variante adottata sono invece la sintesi di quanto prescritto ed indicato in sede di valutazione VAS e/o dai pareri ritualmente espressi dagli organi competenti.

Se quindi l'osservazione si proponeva (come pare dalle espressioni usate) di reintrodurre acriticamente la disciplina proposta dagli interessati con l'istanza di variante SUAP **se ne propone l'integrale rigetto.**

Per l'eventualità in cui il Consiglio ignorando i toni sterilmente polemici dell'osservazione intenda (come si propone di fare) esaminare le diverse prospettazioni ivi contenute come singole osservazioni dimenticando la pretesa di reintrodurre tout-court la norma proposta dagli interessati in sede SUAP, si controdeduce:

- 1) I parcheggi individuati risultano necessari e commisurati alle nuove funzioni e destinazioni richieste e previste – **Si propone quindi di respingere l'osservazione.**
- 2) Gli immobili da recuperare potrebbero essere sottoposti a Piano Unitario Concordato da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale e non a Piano di Recupero, a condizione che tale il PUC venga redatto secondo le modalità di cui all'art.18 delle NTA del RU e sia previamente inoltrato al Genio Civile competente per territorio con le stesse modalità e prescrizioni previste per il Piano di Recupero – **Si propone quindi l'accoglimento parziale dell'osservazione;**
- 3) La realizzazione e/o l'ampliamento della serra nella zona E4, non è pertinente con la variante in oggetto ma in ogni caso sarà applicabile al riguardo la vigente disciplina anche locale di settore sulle aree agricole – **Si propone quindi di respingere l'osservazione.**
- 4) L'accoglimento parziale della modifica proposta per il comma 4 dell'art. 19 delle NTA, (indicata in altra osservazione), potrebbe comportare per analogia, anche per gli istanti, così modificandosi l'art.65 ter comma 3 lettera a) accordando la possibilità di scomputo relativamente ai **“costi per le opere di urbanizzazione primaria limitatamente alla parte del contributo ex art.119 Lr 1/2005 riferita agli oneri di urbanizzazione primaria” e con l'esclusione dello scomputo dei costi delle opere previste alle lettere c) ed d) dell'art.37 comma 5 della Leg.Reg.Toscana 1/2005 e s.m.e i..**

Parrebbe peraltro ragionevole (a di là dei toni da comizio usati dagli osservanti) accogliere anche la parte di osservazione che propone di eliminare il versamento della somma di euro 80.000,00 a titolo di “extraoneri”. A tale proposito si ricorda che – peraltro - la previsione di versamento degli extraoneri sopra citati, è stata introdotta nella variante adottata a seguito di specifico indirizzo della Giunta Comunale. - **Si**

propone l'accoglimento parziale dell'osservazione.

- 5) La disciplina costituisce il recepimento di quanto prescritto nel parere della Provincia di Pistoia espresso in sede di procedimento di verifica di assoggettabilità VAS, nonché di quanto disposto dalla Autorità Competente – **Si propone quindi di respingere l'osservazione;**
- 6) La disciplina costituisce il recepimento di quanto prescritto nel parere della Provincia di Pistoia espresso in sede di procedimento di verifica di assoggettabilità VAS, nonché di quanto disposto dalla Autorità Competente – **Si propone quindi di respingere l'osservazione;**

Si propone pertanto:

- la variazione dell'art.65 ter come di seguito indicato:

Il rilascio del titolo abilitativo (o la presentazione di s.c.i.a., ove consentita) e/o l'adozione del Piano di Recupero e/o l'approvazione del Piano Unitario Concordato (PUC), sono subordinati alla conseguita efficacia della deliberazione di approvazione da parte della Giunta Comunale di un progetto unitario relativo all'intera zona, alla sottoscrizione di una convenzione accessiva e alla cessione delle aree ivi indicate.

Il Progetto unitario (che dovrà contenere tutti gli elaborati previsti dalle presenti N.T.A. per i "progetti norma" di cui agli art.19/20 e dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari delle aree che vi ricadono) dovrà essere corredato da convenzione urbanistica redatta ai sensi dell'art.21 delle N.T.A. che preveda:

a) la realizzazione a cura e spesa del soggetto attuatore (*ammettendo lo scomputo dei costi afferenti alle sole opere di urbanizzazione primaria con esclusione dallo scomputo dei costi relativi a quelle individuate all'art.37 comma 5 lettere c) e d) L.R.T. n°1/2005 e s. m. ed i.*) delle opere di adeguamento dei servizi e delle infrastrutture (anche viarie) necessari all'intervento proposto, secondo la puntuale indicazione della Provincia e degli altri Enti competenti (ivi compresi i gestori dei servizi) previa acquisizione di loro specifico parere;

- Comma 3 lettera d) – *soppresso.*

- La variazione della scheda n°305 della "Schedatura degli edifici costituenti il Patrimonio Edilizio sparso Esistente di memoria testimoniale" nel seguente modo:

Modalità di attuazione – Piano di Recupero *o in alternativa Piano Unitario Concordato (PUC) da redigere secondo i disposti di cui all'art. 18 delle NTA del RU, da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale e da presentare al controllo del Genio Civile competente per territorio con le stesse modalità richieste per i Piani di Recupero.*

*

MARTINELLI ANNALISA

<i>N° elenco</i>	<i>N° protocollo</i>	<i>Data protocollo</i>	<i>Riferimenti istanti</i>	<i>RU - Elaborati adottati di riferimento</i>	
8	8045	31.08.13	Martinelli Annalisa	<i>nessuno</i>	<i>nessuno</i>

Osservazione:

L'osservazione propone di variare ex novo beni immobili di proprietà dell'osservante trasformandola da zona F6 a zona B.

Controdeduzioni.

L'osservazione non è pertinente né con la variante né con il procedimento finalizzato alla sua adozione e si sostanzia in una istanza di nuova pianificazione (peraltro allo stato neanche condivisibile nel merito stante che non paiono sussistere i presupposti per la trasformazione di zone F in zone B e, comunque, tale variazione comporterebbe la revisione del dimensionamento generale). **Si propone quindi di respingere l'osservazione.**

SOC. EVOLUTION

<i>N° elenco</i>	<i>N° protocollo</i>	<i>Data protocollo</i>	<i>Riferimenti istanti</i>	<i>RU - Elaborati adottati di riferimento</i>	
9/10	8060 8061	02.09.13	Manuela Giannecchini per Soc. Evolution	Scheda n°11	NTA Art. 65 bis

Osservazione:

L'osservante richiede:

- che non siano poste a cura e spese del soggetto attuatore gli adeguamenti delle infrastrutture (anche viarie) necessari all'intervento proposto (Rif. Art. 65 bis comma 2 lettera a);
- che sia cassata la condizione relativa alla cessione gratuita e senza scomputo, delle aree destinate alla realizzazione delle rotatoria prevista all'intersezione fra via Pino via Biscolla così come indicato nella tavola RU5 UTOE5 (Rif. Art. 65 bis comma 2 lettera c);
- che sia cassata la condizione relativa alla cessione gratuita e senza scomputo delle aree relative ad una porzione di terreno per una larghezza di minimo m.3,00, longitudinalmente a via Biscolla e per tutto il tratto ricompreso fra l'intersezione di via Biscolla/via Pino e via Biscolla/via Camporcioni (Rif. Art. 65 bis comma 2 lettera c);
- che sia cassata la dicitura "legate a tempi successivi ed in accordo con la Provincia di Pistoia e fermo restando le prescrizioni già contenute nella normativa di cui al presente art. 65 bis" (Rif. Art. 65 bis comma 4);
- che sia cassata la seguente prescrizione "A tal fine si suggerisce, come ipotesi, la possibilità di creare una corsia di decelerazione in ingresso ed un'altra corsia di decelerazione in uscita, sul modello di quanto già eseguito sulla limitrofa strada provinciale "Camporcioni", demandando comunque all'Ufficio competente comunale, la possibilità attuativa di tale ipotesi". (Rif. Art. 65 bis comma 4 lettera b);

Controdeduzioni:

Sull'istanza presentata al SUAP ai sensi del DPR 160/2010, della quale gli istanti fanno riferimento nella nota di cui trattasi, i Settori tecnici dell'Ente, per quanto di competenza, aveva espresso congiuntamente rituale parere prodotto nella Conferenza di Servizi dal quale si poteva chiaramente evincere fra l'altro che:

- tale istanza, difettava del presupposto di accesso alla variante di cui all'art. 8.1 del DPR 160/2010, e solo per tale motivo l'istanza era da considerarsi "improcedibile".
- Nel merito, fatte salve le considerazioni sopra dette, questo settore si è espresso sulla possibilità di attuare esclusivamente l'ultima proposta inoltrata dagli istanti nell'anno 2012 che recepiva anche le indicazioni fornite dalla Provincia e dalla Regione. A tale proposito pare il caso di ricordare che, la Provincia di Pistoia nel suo parere reso al SUAP nel dicembre 2011 (prot. 173633 del 15.12.11) si era espressa con parere favorevole dando

indicazioni sull'adeguamento della viabilità, così come la Regione nel suo parere (prot. A00GRT n°315128/N.60.30 aveva dato ulteriori indicazioni).

- Il procedimento SUAP è stato poi arrestato e ne è stata data puntuale notizia agli interessati che non hanno nei termini provveduto alla rituale impugnazione;
- In ottemperanza ai disposti di cui alla del. G.C. n°126/11 e n°14/2012 nonché alle indicazioni impartite dalla Giunta Comunale nella riunione del 03.05.2012, questo settore ha predisposto la Scheda n°11, assorbendo di fatto quelle previsioni derivanti dal progetto presentato nell'istanza SUAP, che risultavano compatibili con una variante al RU, introducendo quanto prescritto dagli organi competenti durante la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Occorre ricordare che non sarebbe stato né **legittimo né opportuno** recuperare per intero il contenuto proposto con istanza SUAP in quanto la norma non contemplava il contestuale adeguamento dei servizi e delle infrastrutture sufficienti a supportare il carico urbanistico conseguente e/o prodotto dall'attuazione del progetto allegato.

Le previsioni riportate nella disciplina della variante adottata sono invece la sintesi di quanto prescritto ed indicato in sede di valutazione VAS e/o dai pareri ritualmente espressi dagli organi competenti.

Se quindi l'osservazione si proponeva (come pare dalle espressioni usate) di reintrodurre acriticamente la disciplina proposta dagli interessati con l'istanza di variante SUAP **se ne propone l'integrale rigetto.**

Per l'eventualità in cui il Consiglio ignorando i toni sterilmente polemici dell'osservazione intenda esaminare (come si propone di fare) le diverse prospettazioni ivi contenute come singole osservazioni dimenticando la pretesa di reintrodurre tout-court la norma proposta dagli interessati in sede SUAP, si controdeduce:

- a) Gli adeguamenti delle infrastrutture, contestualmente a quello dei servizi, risultano essere presupposto al fine della corretta attuazione e/o fruizione delle opere proposte. Tale indicazione risulta evidente anche dai documenti acquisiti, elaborati, verbalizzati in sede di valutazione di assoggettabilità a VAS. **Si propone quindi di respingere l'osservazione;**
- b) Richiamata la proposta di consentite lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria di cui alle precedenti osservazioni **anche se espressamente non richiesta dall'osservante** si propone di accogliere parzialmente l'osservazione modificando l'art.65 bis comma 2 lettera a), ed introducendovi con riferimento all'art. 119 della LRT 1/2005 e s. m. ed i., la possibilità di scomputo **“dei costi per le opere di urbanizzazione primaria, con l'esclusione delle opere previste alle lettere c) ed d) dell'art.37 comma 5 della Leg.Reg.Toscana 1/2005 e s.m.e i..** La cessione gratuita delle aree indicate risulta necessaria e propedeutica al fine della corretta realizzazione delle infrastrutture e pertanto valgono le considerazioni di cui al precedente punto. **Si propone quindi di respingere l'osservazione;**
- c) Tale dicitura risulta utilmente necessaria alla corretta fruizione di via Biscolla soprattutto alla luce dell'aumento del carico urbanistico derivante dall'attuazione della previsione stessa. **Si propone quindi di respingere l'osservazione;**
- d) Tutto il paragrafo è stato inserito a seguito di quanto emerso e prescritto in sede di valutazione di assoggettabilità a VAS. In ogni caso deve valutarsi che il paragrafo in questione risulta essere una ipotesi e/o possibilità la cui attuazione, qualora risultasse necessaria sulla base di studi e/o verifiche in loco, adeguatamente applicate all'interesse della previsione, risulta demandata alla valutazione dei tecnici competenti dell'Ente così come molte altre questioni derivanti da previsioni di aumento del carico urbanistico e/o pianificazione territoriale. Pare singolare che l'istante dichiari di aver già prodotto, in sede di Conferenza SUAP, *“uno studio del traffico redatto in base alla verifica tramite video*

installazioni del numero delle auto in transito su via Biscolla e di quelle in ingresso nell'area essendo già state avviate le attività commerciali gestite dalla Soc. I Pionieri...omiss....". Alla luce di quanto dichiarato si può ipotizzare che lo studio richiamato, non risulti essere esaustivo e/o sufficiente alla previsione urbanistica di cui alla presente variante, stante che quest'ultima non dovrebbe essere ancora attuata nella sua interezza e pertanto sono forse più attendibili le considerazioni emerse in sede di Valutazione VAS, correttamente commisurate agli attesi nuovi carichi urbanistici derivanti dalle attività proposte. **Si propone quindi di respingere l'osservazione.**

Si propone pertanto la variazione dell'art.65 bis come di seguito indicato:

- Comma 2 lettera a) - la realizzazione a cura e spesa del soggetto attuatore delle opere (*ammettendo lo scomputo i costi afferenti alle sole opere di urbanizzazione primaria e con esclusione dallo scomputo dei costi relativi a quelle individuate all'art.37 comma 5 lettere c) e d) L.R.T. n°1/2005 e s. m. ed i.*), di adeguamento dei servizi e delle infrastrutture (anche viarie) necessari all'intervento proposto, secondo la puntuale indicazione della Provincia e degli altri Enti competenti (ivi compresi i gestori dei servizi) previa acquisizione di loro specifico parere;

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Marzia Tesi
