



COPIA

# COMUNE DI MONSUMMANO TERME

PROVINCIA DI PISTOIA

## Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

N° 29 del 29/07/2017

**Oggetto:** RU3 Cintolese. Area centrale\ : scuole, servizi e zona commerciale' - Progetto presentato dalla società 'Immobiliare Giovanna S.r.l.', con contestuali varianti al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico - Adozione.

L'anno duemiladiciassette addi ventinove del mese di luglio nella sala delle adunanze, convocato per le ore 09.00 nelle forme di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta Pubblica, Ordinaria, con l'intervento, relativamente all'argomento in oggetto, di:

			Presenti	Assenti
1	Vanni Rinaldo	Sindaco	X	
2	Roviezzo Libero	Presidente del Consiglio Comunale	X	
3	Bruzzani Alberto	Consigliere	X	
4	D'Oto Roberta	Consigliere	X	
5	Venier Maurizio	Consigliere	X	
6	De Rosa Maria	Consigliere	X	
7	Crisci Arcangelo	Consigliere	X	
8	Recenti Serena	Consigliere	X	
9	De Mizio Luca	Consigliere	X	
10	Baccellini Niccolò	Consigliere	X	
11	Bugelli Alessandro	Consigliere		X
12	Conti Marco	Consigliere	X	
13	Bianchini Alessandro	Consigliere	X	
14	Cioni Rodolfo	Consigliere	X	
15	Natali Alberto	Consigliere	X	
16	Moceri Michele	Consigliere	X	
17	Mastronardi Patrizia	Consigliere		X
			15	2

Sono presenti inoltre, gli Assessori: Buccellato Luca, Bartoletti Angela, Mariotti Andrea, De Caro Simona e Sinimberghi Elena.

Partecipa alla seduta la Dott.ssa Maria Cristina Buralli, Vice Segretario Generale del Comune.

Visto che il numero degli intervenuti è legale, il Signor Roviezzo Libero, nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale, alle ore 09.15 dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio di scrutatori i Signori: Bruzzani Alberto, D'Oto Roberta e Moceri Michele.

Alle ore 10.17 il Presidente del Consiglio Comunale Roviezzo Libero pone in trattazione l'argomento di cui all'oggetto sopra indicato.

C.C. N. 29 del 29 Luglio 2017

Durante la trattazione del presente punto:

Prima della votazione:

Esce il Consigliere Mocerì Michele.  
Presenti N. 14.

Dopo la votazione:

Rientra il Consigliere Mocerì Michele.  
Presenti N. 15.

La verbalizzazione integrale del presente punto è costituita dalla rappresentazione informatica/digitale della videoregistrazione sonora, così come previsto dall'art. 78, comma 8 del Regolamento di Funzionamento degli Organi Comunali.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA l'illustrazione dell'argomento da parte dell'Assessore Mariotti;

PRESO ATTO degli interventi dei Consiglieri Natali, Recenti e Conti, del Sindaco Vanni, dei Consiglieri Cioni e Bruzzani e dell'Assessore Mariotti;

PRESO ATTO, inoltre, delle repliche del Consigliere Natali, del Sindaco Vanni, dei Consiglieri Conti, Cioni e Recenti e dell'Assessore Mariotti;

PRESO ATTO, altresì, della dichiarazione di voto del Consigliere Natali;

PREMESSO CHE

- Il Comune di Monsummano Terme, è dotato di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico, Strumenti di Pianificazione Territoriali per i quali con deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 05/03/2015 è stata contestualmente approvata la variante generale;
- Con l'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico, l'amministrazione comunale ha evidenziato l'obiettivo di realizzare un intervento urbanistico di ampio respiro nella frazione di Cintolese e nelle aree immediatamente adiacenti, con ridisegno e riqualificazione urbanistica della zona, la ricollocazione dei servizi con il potenziamento delle dotazioni ivi presenti, il tutto nel quadro di uno sviluppo organico e coerente dell'area interessata;
- Fra gli intenti primari dell'amministrazione comunale vi è infatti la realizzazione di una nuova piazza di supporto alla realizzazione della nuova chiesa, il miglioramento della viabilità esistente mediante sua ricollocazione e congiungimento con la Variante S.R. 436 del Fossetto, ed infine la nuova collocazione del campo sportivo esistente, considerando che nell'area ove originariamente era collocato verrà realizzato l'ampliamento della struttura di vendita già presente in località Cintolese;
- Il Regolamento Urbanistico nella sua stesura attuale prevede, per l'area di che trattasi, una scheda – norma “RU3 – Cintolese. Area centrale: scuole, servizi e zona commerciale” che

- prevede un incremento della SUL, raggiungendo un complessivo dato sull'area pari a 8700 mq (comprensivi della SUL esistente e degli edifici scolastici), condizionando l'intervento a:
- realizzazione del collegamento viario e delle due rotatorie su via Romani e su via Francesca, previa messa a disposizione da parte del Comune delle aree esterne al perimetro dell'area di intervento e/o di quelle interne allo stesso perimetro dell'area di intervento non aderenti al piano attuativo ma necessarie alla realizzazione;
  - demolizione del fabbricato già ad uso abitazione e laboratorio posto a nord dell'edificio delle Poste;
  - riordino del fronte sulla via Francesca mediante un intervento di arredo urbano (verde, percorsi pedonali e ciclabili, area di sosta) lungo la strada ed in continuità con la sistemazione della piazza della Chiesa, limitatamente alla parte compresa all'interno della zona RU3;
  - realizzazione di un parcheggio pubblico in fregio alla scuola materna;
- La scheda – norma prevede inoltre che la superficie destinata a parcheggi pubblici debba in ogni caso soddisfare i parametri di cui all'art.16 delle N.T.A. allegate al R.U., calcolati per la scuola elementare al 50%, e che la quota di parcheggi pubblici eventualmente eccedente tali parametri possa essere destinata a parcheggi per la sosta di relazione;
- il soggetto privato (“Immobiliare Giovanna S.r.l.”), proprietaria dell'esistente complesso commerciale in condizioni di limitata funzionalità in relazione al futuro assetto urbanistico del comparto, ha interesse a potenziare le dotazioni di servizio dell'abitato, con particolare riferimento alle dotazioni commerciali, con previsione di una diversa allocazione che miri a garantire un adeguato sviluppo dell'intero territorio di Cintolese;
- Tale operazione urbanistica è stata oggetto di sottoscrizione di protocollo d'intesa fra il soggetto privato ed il Comune, avvenuta in data 10/06/2014 rep. n. 525., in una logica d'interazione positiva fra pubblico e privato, che si è concretizzata nella seguente modalità attuativa:
- cessione di aree private al Comune per la realizzazione del nuovo campo sportivo mq.16.729, area individuata catastalmente al foglio di mappa n. 29 mappali n. 765 – 577 – 761 - 570;
  - cessione delle aree private per la realizzazione della nuova Chiesa e della piazza mq. 2.146, area individuata catastalmente al foglio di mappa n.23 mappali n. 1500 – 1499 – 1502 e porzione del mappale n.231 sub1 1 sub 3 ;
  - cessione di aree pubbliche al privato per la realizzazione della nuova struttura commerciale (grande struttura di vendita) mq. 11.653 area individuata catastalmente al foglio di mappa n. 29 mappali 278 sub 3 e sub4 ;
- le aree oggetto di permuta tra l'Amministrazione Comunale ed il privato (“Immobiliare Giovanna S.r.l.”) risultano:
- le aree pubbliche da cedere al privato (attuale campo sportivo) risultano inserite nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2017 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 07/02/2017;
  - le aree che il privato cede all'amministrazione sia per la realizzazione della chiesa che per la realizzazione del nuovo campo sportivo risultano valutate nella relazione di stima allegata all'istanza del piano Attuativo in questione;
- l'Amministrazione comunale con delibera della Giunta Comunale n. 15 del 04/02/2016 fornisce atto di indirizzo ed indicazioni per le procedure all'attuazione dell'intervento di rigenerazione e riqualificazione urbana di Cintolese e d'intorni:

- *Attivazione procedura di copianificazione regionale secondo le disposizioni degli artt. 25 e 26 L.R. n.65/2014 per la realizzazione della nuova struttura commerciale;*
  - *Valutazione dell'esito della copianificazione regionale;*
  - *Sottoscrizione di accordo impegnativo da parte della privato per la permuta delle aree di proprietà, secondo modalità e valori già concordati;*
  - *Adozione del Piano Attuativo con contestuale variazione di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico;*
- Ai sensi dell'art. 26 L.R. 65/2014, per la realizzazione di una grande struttura di vendita occorre attivare la procedura della conferenza di copianificazione presso la struttura regionale; il progetto presentato dalla società “Immobiliare Giovanna S.r.l.” è stato trasmesso alla Regione Toscana ai fini dell'attivazione dei lavori della conferenza, la quale si è tenuta in data 21/12/2016 alla presenza di rappresentanti del Comune, della Provincia e della Regione stessa;
  - Al termine dei lavori della conferenza di copianificazione è stato redatto specifico verbale, col quale, appurata la conformità del progetto presentato alle previsioni degli artt. 25 e 26 L.R. 65/2014, sono state espresse alcune condizioni, ovvero:
    - *“..che la proposta preveda una riprogettazione del margine urbano, da attuarsi attraverso interventi di mitigazione paesaggistica, e l'inserimento di elementi di permeabilità tra spazio urbano e aperto e di aree – filtro – (verde urbano) tra le strutture di carattere commerciale, gli edifici scolastici esistenti ed il cimitero di Cintolese, anche al fine di riqualificare i fronti urbani verso lo spazio agricolo”.-*
  - Il progetto presentato è stato pertanto conformato alle determinazioni della conferenza di copianificazione, con integrazione documentale definitiva del 8/02/2017 prot. n. 2635.-

VISTO che:

La società “Immobiliare Giovanna S.r.l.” con sede a Pistoia in Via dei Baglioni n. 1 (c.f. 00956790471), nella persona dell'amministratore unico Sig.ra Pazzini Giovanna, nata a Monsummano Terme (PT) il 15/06/1950 (c.f. PZZ GNN 50H55 F384L), in data 14/07/2015 prot. n. 12392 presentava una proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata relativo al “RU3 Cintolese. Area centrale: scuole, servizi e zona commerciale” con contestuale variante sia al Piano Strutturale che al Regolamento Urbanistico su un'area di proprietà rappresentata al catasto terreni sul foglio di mappa 29 dai mappali o porzioni di essi nn. 523 – 259 – 519 – 520 – 528 – 530 – 116 - 258, mentre al catasto fabbricati dai mappali o porzioni di essi nn. 104 – 105 – 490 – 278 – 945 – 106 – 115 – 516 – 922.-

Il Piano Attuativo in questione è stato redatto da:

- relativamente al piano attuativo ed alle varianti al P.S. ed al R.U., dallo Studio “Spampani – Maddaloni & Associati”, con sede a Pistoia in Via N. Tommaseo n. 27/3, nelle persone dell'Ing. Nardi Alessandro, Geom. Luca Spampani, Dott. Francesco Leporatti, Ing. Anita Agostini;
- relativamente al progetto delle opere di urbanizzazione, dallo Studio “D.R.E.A.M. Italia”, con sede a Pistoia in Via E. Bindi n. 14, delle persone dell'Ing. Simone Galardini e dell'Ing. Sara Gelli;
- relativamente alle indagini geologiche dal Dott. Sandro Pulcini, con studio a Pistoia in Via L. Ghiberti n. 2/b.

risulta costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione generale.

- Variante al P.S.
- Stato originario, modificato e sovrapposto, relativo all'art. 60 della disciplina del piano.
- Variante al R.U.
- Variante al R.U. approvato con deliberazione C.C. n. 10/2015 (estratto di Tav. 2.5: attuale – modificato; scheda norma attuale – modificato – sovrapposto)
- Relazione tecnico – specialistica. Variazione alla viabilità di progetto: dimensionamento rotatoria
- Tavola Unica relativa alla modifica della rotatoria nella zona Poste. Verifica tecnica di rispetto della normativa
- Modulo n. 4 – Certificazione dell'esenzione dall'effettuazione di nuove indagini geologiche, ai sensi dell'art. 5, comma 2, regolamento n. 53/R.
- Piano attuativo
- Relazione illustrativa
- Nota illustrativa relativa agli aspetti di riqualificazione urbana, riprogettazione del margine urbano e degli spazi a verde
- Norme tecniche di attuazione
- Documentazione fotografica
- Tav. 1 quinquies – Estratto catastale e di R.U. e piano particellare
- Tav. 2 quinquies – Piano quotato – quote di livello
- Tav. 3 quinquies – Planimetria con individuazione delle aree destinate all'edificazione ed alle opere di urbanizzazione – Tabella di verifica standard
- Tav. 4a quinquies – Individuazione su base catastale delle aree RU3 – Variante – soggette a cessione al Comune di Monsummano Terme
- Tav. 4b quinquies – Individuazione su base catastale delle aree RU3 – Variante – da mettere a disposizione da parte del Comune di Monsummano Terme
- Tav. 4c quinquies – Individuazione su base catastale delle aree RU3 – Variante – comunali da cedere al soggetto attuatore
- Tav. 5 quinquies – Progetto planivolumetrico
- Tav. 6 quinquies – Profili regolatori
- Tav. 7 quinquies – Il verde urbano ed il rapporto con le preesistenze – Simulazioni dell'intervento
- Tav. OOUU 01 – Progetto preliminare fognatura acque bianche
- Tav. OOUU 02 – Progetto preliminare viabilità
- Relazione illustrativa OOUU parte pubblica
- Computo metrico OOUU parte pubblica
- Relazione geologica
- Relazione di stima.
- Schema di convenzione /atto di permuta

VERIFICATO che il piano Attuativo in questione propone :

- la variante al Piano Strutturale necessaria al fine di rettificare i refusi del Piano Strutturale per erronea trascrizione dell'osservazione parzialmente accolta;
- la variante al Regolamento Urbanistico per:
  - una nuova perimetrazione dell'area RU3, che, pur non modificando nella sostanza l'entità dell'intervento urbanistico, permette di conciliare le esigenze progettuali del soggetto attuatore con la dotazione di servizi di cui al D.M. 1444/1968, nonché ridurre l'entità delle aree soggette ad esproprio mediante incremento della quota di terreni di proprietà della società “Immobiliare Giovanna S.r.l.”
  - una specifica destinazione d'uso della grande struttura di vendita fra le funzioni ammesse (GSV)

- modeste modifiche alla viabilità di progetto
- modifiche alle appendici delle N.T.A. allegate al R.U..
- un intervento che prevede la realizzazione di una nuova SUL per mq 10200 (comprensiva della SUL esistente inclusi gli edifici scolastici), gli edifici avranno un'altezza massima di 10,50 ml, il rapporto di copertura massimo insediabile sul lotto sarà pari al 75% della superficie fondiaria.
- Fra le funzioni insediabili nell'area è stata inserita la grande struttura di vendita (GSV) anche in forma di centro commerciale o strutture aggregate.
- Sostanzialmente il progetto prevede il trasferimento dell'attività di vendita dal fabbricato esistente, per una superficie complessiva di circa mq 1500, ad un nuovo edificio (per circa 2500 mq) che verrà realizzato nell'area che attualmente ospita il campo sportivo.
- La realizzazione di una rotatoria, di una nuova viabilità di collegamento fra la Variante SR 436 del Fossetto e Via Romani Sereno, nuove aree per la sosta pubblica e privata, aree a verde e percorsi pedonali anche a servizio degli edifici scolastici, uffici postali, cimitero e farmacia.

#### DATO ATTO:

- che ai sensi dell'art.6, comma 3 del D.Lgs. n. 152/06 e dell'art.5, comma 3 punto b) della legge regionale toscana n.10/10 il Piano di Recupero e contestuale variante al R.U. di cui trattasi, risulta soggetta a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;
- che il Comune di Monsummano Terme con delibera di Giunta Municipale n.5 del 12/01/2017 nominava Autorità Competente per la procedura di VAS per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza di questo comune con riferimento alla L.R.10/2010 e s.m.i. Il Dott. Ing. Lidia D'Errico successivamente sostituita con deliberazione della Giunta Comunale n. 39 del 09/03/2017 dall'Istruttore Direttivo Dott. Ing. Silvia Malventi;
- l'Autorità Competente preso atto del documento preliminare elaborato in conformità al disposto del comma 1 dell'art.22 della L.R.10/2010, trasmesso con nota dal Responsabile del Procedimento in data 18/01/2017 prot.1085, al fine della verifica circa l'assoggettabilità della variante a VAS ai sensi dell'art.22 comma3 della L.R.10/2010, ha provveduto ad avviare le dovute consultazioni individuando gli enti territoriali interessati ai sensi dell'art.19 della L.R.10/2010 ed i soggetti competenti in materia ambientale ai sensi dell'art.20 della L.R.10/2010 per l'espressione del parere di competenza;
- gli enti individuati, ai quali ai sensi del comma 3 dell'art.22 della L.R.10/2010 in data 04/02/2014 prot. n.1846 è stato trasmesso il documento preliminare risultano :
  - *Regione Toscana;*
  - *Provincia di Pistoia,*
  - *ARPAT (dipartimento provinciale);*
  - *Azienda Sanitaria Locale Zona Valdinievole;*
- entro il termine fissato di 30 giorni, nella sopra citata comunicazione sono pervenuti i seguenti contributi:
  - *Dipartimento ARPAT di Pistoia in data 23/02/2017 prot.3714;*
  - *Azienda U.S.L. 3 Pistoia in data 13/03/2017 prot. 4809;*
- l'Autorità Competente per la VAS valutato i contributi pervenuti e considerato che la variante risulta non incisiva in merito agli impatti ambientali potenzialmente derivabili nella zona, conclude la verifica di assoggettabilità ed emette in data 23/05/2017 ai sensi del comma 4 dell'art.22 della L.R. 10/2010, provvedimento di verifica escludendo dalla VAS il Piano Attuativo - Complesso immobiliare posto in Via Francesca Cintolese, di proprietà della società "Immobiliare Giovanna S.r.l.";

RILEVATO che ai sensi dell'art.38 della L.R.65/2014 occorre procedere, contestualmente all'adozione del piano del piano Attuativo, alla nomina di un garante dell'informazione sul procedimento, con le modalità ed i compiti previsti dalla legge regionale in materia di governo del territorio;

RITENUTO a tale riguardo, di poter individuare nella persona del Geom. Ilaria Zingoni, in ruolo presso il Settore Front-Office / U.O.C. Territorio e Sviluppo, quale figura dotata delle caratteristiche idonee allo svolgimento del ruolo del Garante dell'Informazione;

CONSIDERATO inoltre che lo svolgimento della propria attività all'interno del settore consente alla predetta Geom. Ilaria Zingoni una pronta disponibilità delle informazioni necessarie ed un accesso diretto ai dati utili per l'espletamento dell'incarico di cui trattasi;

VISTO:

- il Rapporto del Garante della Comunicazione redatto in data 24/05/2017 allegato integrante e sostanziale all'atto (allegato "A");
- la relazione del Responsabile del Procedimento di cui all'art.18 della s.m.i. che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale del 24/05/2017 (allegato "B").

VISTO il parere favorevole reso dal Settore Front-Office / U.O.C. Lavori Pubblici, Responsabile del Procedimento Geom. Giacomo Basili in ordine alle opere di urbanizzazione da realizzare, pervenuto in data 12/06/2017, allegato all'atto parte integrante e sostanziale (allegato "C");

VISTA la Relazione Tecnica redatta dal Responsabile dell'U.O.C. Territorio e Sviluppo, Geom. Maria Rosa Laiatici prot. Int. 96 del 31/05/2017 del relativa alla proposta di adozione dell'atto;

EVIDENZIATO:

- che il progetto di Piano di Attuativo è stato depositato all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato in data 30/05/2017 prot.278852 iscritta nel registro dei depositi con il n. 16/17 del 30/05/2017;

VISTO che il progetto del Piano di Recupero è stato esaminato dalla 1<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 24/07/2017;

VISTO il capo II, sezione I e II, della Legge Regionale 65/2014, relativo ai contenuti ed alle procedure di approvazione dei piani attuativi, ed in particolare l'art. 111 e l'art. 112;

RICHIAMATI:

- Legge Regionale n.65/2014 artt.30,32, 32bis 107,109;
- Legge Regionale n. 10/2010;
- N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico vigente.

VISTO il parere favorevole, formulato dal Dirigente del Settore Front-Office/U.O.C. Territorio e Sviluppo, in ordine alla regolarità tecnica della proposta, oggetto del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 49, primo comma e dell'art. 147 bis, primo comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO il parere favorevole formulato dal Dirigente Reggente del settore Back-Office/ U.O.C. Bilancio e Risorse Umane, con il quale si attesta che, per quanto attiene alla regolarità dell'atto, non si riscontrano aspetti correlati alla regolarità contabile della proposta ai sensi dell'art. 49, primo comma, e dell'art. 147 bis, primo comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267;

Visto il Decreto Lgs. 18.08.2000 n. 267, “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali”;

VISTA la legge regionale n.65 del 10 novembre 2014 e successive modifiche e integrazioni;

VISTO lo Statuto del Comune di Monsummano Terme;

RISULTATO il seguente esito della votazione palese, accertata e ritualmente proclamata dal Presidente:

presenti	n. 14
assenti	n. 3
votanti	n. 14
favorevoli	n. 10
contrari	n. 4 (Conti, Bianchini, Cioni e Natali)
astenuiti	n. –

## DELIBERA

1. DI APPROVARE la permuta delle aree tra il comune e il soggetto proponente più precisamente:

- a) a favore ed a carico del soggetto proponente delle aree di proprietà comunale, identificate catastalmente foglio di mappa n. 29 particelle 278 sub 3 - 4 per una superficie complessiva di mq. 11.653 di valore economico pari a € 1.150.000,00 (deliberazione C.C. n.7 del 07/02/2017 piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2017);
- b) a favore del Comune aree di proprietà della Società “Immobiliare Giovanna S.r.l.” con sede a Pistoia in Via dei Baglioni n. 1 (c.f. 00956790471), nella persona dell'amministratore unico Sig.ra Pazzini Giovanna, identificate catastalmente foglio di mappa n.23 particelle n. 1500 – 1499 – 1502 e porzione del mappale n.231 sub1 1 sub 3 di complessivi mq.2.146 per la realizzazione della chiesa e della piazza; per la realizzazione del nuovo campo sportivo un area individuata al foglio di mappa n. 29 mappali n. 765 – 577 – 761 - 570 per un totale di mq.16.729 complessivamente di valore economico pari a € 930.000,00 (valore determinato richiamando la deliberazione G.C. n.47 del 31/03/2016 aree edificabili ai fini IMU relativamente all'anno 2016, allegato al piano attuativo “relazione di stima aree di proprietà”). Le aree tutte meglio identificate nell'apposita planimetria allegata).

2. DI DARE ATTO che la permuta avverrà contestualmente alla stipula dell'atto di convenzione con il conseguente scambio economico da parte del soggetto proponente nei confronti del comune di € 500.000, riconoscendo che a fronte di una cessione da parte del comune di Monsummano Terme di un'area di mq. 10.949 per valore economico pari a € 1.150.000,00 il comune medesimo acquisirà vantaggiosamente un'area mq.  $(16.729 + 2.146) = 18.875$  complessivamente di valore economico pari a € 930.000,00;

3. DI STABILIRE che la cessione in permuta interverrà nello stato di fatto e di diritto in cui le aree attualmente si trovano, con tutti i diritti, azioni, ragioni usi servitù attive e passive.

4. DI STABILIRE che l'attuale campo sportivo di proprietà del comune potrà essere nella disponibilità del soggetto attuatore solamente alla data di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del piano attuativo.



5. DI ADOTTARE, ai sensi e per gli effetti degli artt. 32 e 32 bis della L.R. 65/2014 e s.m.i. la variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico Contestuale al Piano Attuativo di iniziativa privata con le modifiche necessarie per dare esecuzione alle previsioni contenute nel Piano stesso consistente:

- variante al Piano Strutturale necessaria al fine di rettificare i refusi del Piano Strutturale per erronea trascrizione dell'osservazione parzialmente accolta;

- variante al Regolamento Urbanistico per:

- una nuova perimetrazione dell'area RU3, che, pur non modificando nella sostanza l'entità dell'intervento urbanistico, permette di conciliare le esigenze progettuali del soggetto attuatore con la dotazione di servizi di cui al D.M. 1444/1968, nonché ridurre l'entità delle aree soggette ad esproprio mediante incremento della quota di terreni di proprietà della società "Immobiliare Giovanna S.r.l.";
- una specifica destinazione d'uso della grande struttura di vendita fra le funzioni ammesse (GSV);
- modeste modifiche alla viabilità di progetto;
- modifiche alle appendici delle N.T.A. allegate al R.U..

6. DI ADOTTARE per quanto descritto in premessa ai sensi e per gli effetti degli artt. 107 - 109 della L.R. 65/2014 e s.m.i., Piano Attuativo di iniziativa privata con contestuale variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico:

consistente: nella realizzazione di una nuova SUL per mq 10200 (comprensiva della SUL esistente inclusi gli edifici scolastici), gli edifici avranno un'altezza massima di 10,50 ml, il rapporto di copertura massimo insediabile sul lotto sarà pari al 75% della superficie fondiaria.

Fra le funzioni insediabili nell'area è stata inserita la grande struttura di vendita (GSV) anche in forma di centro commerciale o strutture aggregate.

Sostanzialmente il progetto prevede il trasferimento dell'attività di vendita dal fabbricato esistente, per una superficie complessiva di circa mq 1500, ad un nuovo edificio (per circa 2500 mq) che verrà realizzato nell'area che attualmente ospita il campo sportivo.

La realizzazione di una rotatoria, di una nuova viabilità di collegamento fra la Variante SR 436 del Fossetto e Via Romani Sereno, nuove aree per la sosta pubblica e privata, aree a verde e percorsi pedonali anche a servizio degli edifici scolastici, uffici postali, cimitero e farmacia.

presentato in data 14/07/2015 prot. n. 12392 dalla Società "Immobiliare Giovanna S.r.l." con sede a Pistoia in Via dei Baglioni n. 1 (c.f. 00956790471), nella persona dell'amministratore unico Sig.ra Pazzini Giovanna, nata a Monsummano Terme (PT) il 15/06/1950 (c.f. PZZ GNN 50H55 F384L), su un'area di proprietà rappresentata al catasto terreni sul foglio di mappa 29 dai mappali o porzioni di essi nn. 523 - 259 - 519 - 520 - 528 - 530 - 116 - 258, mentre al catasto fabbricati dai mappali o porzioni di essi nn. 104 - 105 - 490 - 278 - 945 - 106 - 115 - 516 - 922.-

redatto da:

- relativamente al piano attuativo ed alle varianti al P.S. ed al R.U., dallo Studio "Spampani - Maddaloni & Associati", con sede a Pistoia in Via N. Tommaseo n. 27/3, nelle persone dell'Ing. Nardi Alessandro, Geom. Luca Spampani, Dott. Francesco Leporatti, Ing. Anita Agostini;
- relativamente al progetto delle opere di urbanizzazione, dallo Studio "D.R.E.A.M. Italia", con sede a Pistoia in Via E. Bindi n. 14, delle persone dell'Ing. Simone Galardini e dell'Ing. Sara Gelli;
- relativamente alle indagini geologiche dal Dott. Sandro Pulcini, con studio a Pistoia in Via L. Ghiberti n. 2/b.

costituito dai seguenti elaborati:

## **Relazione generale.**

### **Variante al P.S.**

**Stato originario, modificato e sovrapposto, relativo all'art. 60 della disciplina del piano.**

**Variante al R.U.** approvato con deliberazione C.C. n. 10/2015

(estratto di Tav. 2.5: attuale – modificato; scheda norma attuale – modificato – sovrapposto)

Relazione tecnico – specialistica.-

Variazione alla viabilità di progetto: dimensionamento rotatoria;

- Tavola Unica relativa alla modifica della rotatoria nella zona Poste - verifica tecnica di rispetto della normativa;

### **Piano attuativo**

- Relazione illustrativa;
- Nota illustrativa relativa agli aspetti di riqualificazione urbana, riprogettazione del margine urbano e degli spazi a verde;
- Norme tecniche di attuazione;
- Documentazione fotografica;
- Tav. 1 quinquies – Estratto catastale e di R.U. e piano particellare
- Tav. 2 quinquies – Piano quotato – quote di livello
- Tav. 3 quinquies – Planimetria con individuazione delle aree destinate all'edificazione ed alle opere di urbanizzazione – Tabella di verifica standard
- Tav. 4a quinquies – Individuazione su base catastale delle aree RU3 – Variante – soggette a cessione al Comune di Monsummano Terme
- Tav. 4b quinquies – Individuazione su base catastale delle aree RU3 – Variante – da mettere a disposizione da parte del Comune di Monsummano Terme
- Tav. 4c quinquies – Individuazione su base catastale delle aree RU3 – Variante – comunali da cedere al soggetto attuatore
- Tav. 5 quinquies – Progetto planivolumetrico
- Tav. 6 quinquies – Profili regolatori
- Tav. 7 quinquies – Il verde urbano ed il rapporto con le preesistenze – Simulazioni dell'intervento
- Tav. OOUU 01 – Progetto preliminare fognatura acque bianche
- Tav. OOUU 02 – Progetto preliminare viabilità
- Relazione illustrativa OOUU parte pubblica
- Computo metrico OOUU parte pubblica
- Computo metrico OOUU integrazione
- Relazione geologica
- Relazione di stima.
- Schema di convenzione /atto di permuta

7. DI PRENDERE ATTO che l'Autorità Competente, in merito agli aspetti procedurali relativi alle disposizioni di legge, con Provvedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ha escluso dalla procedura di valutazione ambientale strategica il Piano Attuativo e la contestuale variante al P.S. ed al R.U.

8. DI DARE ATTO che l'iter di approvazione dell'atto sopracitato seguirà il procedimento di cui all'art.32 della L.R. 65/2014. pertanto, qualora nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione non pervengono osservazioni, il Piano di Recupero e la contestuale variante di cui all'oggetto diventeranno efficaci a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

9. DI DARE MANDATO al dirigente del settore Front-Office ai fini di provvedere ai necessari e consequenziali adempimenti alla presente deliberazione.

10. DI DARE ATTO che, in attuazione dell'art. 107 comma 3 del D. Lgs 18.08.2000 n. 267, degli artt. 99 e 123 dello Statuto Comunale e dal Decreto Sindacale n.13 del 29/04/2017, in rappresentanza di questa Amministrazione Comunale, nella citata convenzione/atto di permuta allegata al piano attuativo in questione interverrà il Dirigente del Settore Front-Office Dott. Antonio Pileggi autorizzato fin d'ora ad apportare al testo della stessa modifiche di lieve entità che dovessero rendersi necessarie prima della stipula.

11. DI DARE ATTO che svolgono il ruolo di Responsabile del Procedimento, art.18 L.R.65/2014 il Geom. Maria Rosa Laiatici ed il ruolo di Garante della Comunicazione il Geom. Ilaria Zingoni.

12. DI DARE ATTO che il Responsabile del Procedimento, ai sensi della legge 241/1990, è il Geom. Maria Rosa Laiatici U.O.C. Territorio e Sviluppo.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

inoltre,

PRESO ATTO dell'urgenza che riveste il presente provvedimento;

VISTO l'art. 134 - comma 4 - del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

RISULTATO il seguente esito della votazione palese, accertata e ritualmente proclamata dal Presidente:

presenti	n. 14
assenti	n. 3
votanti	n. 14
favorevoli	n. 10
contrari	n. 4 (Conti, Bianchini, Cioni e Natali)
astenuiti	n. --

### DELIBERA

DI DICHIARARE immediatamente eseguibile il presente provvedimento.-

MRL/mrl-gm

Delibera C.C. N° 29 del 29/07/2017

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE  
F.to Roviezzo Libero

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott.ssa Maria Cristina Buralli

---

### **CERTIFICAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio del Comune per 15 (quindici) giorni consecutivi (art. 124, comma 1° del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000) e contestualmente trasmessa in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art. 125 – D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000).

li, 03/08/2017

U.O.C. Affari Generali  
F.to Dott.ssa Maria Cristina Buralli

---

---

---