



# Comune di Santa Croce sull'Arno

Provincia di Pisa

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 3 del 21-02-2023

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE N.662/04 RELATIVO AL COMPARTO DI TRASFORMAZIONE T3S, SCHEDA-NORMA M5, POSTO IN VIA FERRETTO, STAFFOLI. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 112 DELLA L.R. 65/2014.**

L'Anno duemilaventitre, il giorno ventuno del mese di Febbraio alle ore 18:30 nella sala delle adunanze della sede Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato nelle forme di legge, in seduta pubblica di prima convocazione.

**Presiede la seduta il Sindaco GIULIA DEIDDA nella sua qualità di PRESIDENTE.**

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, in seduta pubblica, i consiglieri risultano:

Assenti

Nominativo	Presente	
DEIDDA GIULIA	X	
BALDACCI MARCO	X	
BERTELLI ELISA	X	
BRACCINI NADA	X	
BOCCIARDI DANIELE	X	
COLTELLI SIMONE	X	
PARENTINI IVETTA	X	
SCADUTO ANGELO	X	
GOLFARINI GIOVANNI	X	
SILVESTRI ALESSIO	X	
MARTINI CAMILLA	X	
GISFREDI ARIANNA		X

LAMBERTUCCI ALESSANDRO	X	
OLIVERI VINCENZO	X	
RUSCONI MARCO	X	
CICALA BENEDETTA		X
FANELLA VALENTINA	X	

Assessori Extraconsiliari://

Partecipa il SEGRETARIO ADRIANA VIALE, incaricato della redazione del verbale.

Il Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Sono nominati scrutatori i consiglieri:

PARENTINI IVETTA - SCADUTO ANGELO - OLIVERI VINCENZO

*La seduta è registrata e archiviata in formato audio/video. La verbalizzazione dell'intera seduta viene inoltre trascritta integralmente e conservata agli atti.*

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

*Durante la trattazione del presente punto all'ordine del giorno alle ore 18,50 entra in sala il Consigliere Giovanni Golfarini.*

Viste:

- la L. n.1150/1942 "Legge urbanistica" e s.m.i.;
- la L.R. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" e s.m.i.;

Visti altresì:

- la L. 241/1990 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., in particolare gli art. 42, 49 e 134;
- lo Statuto Comunale;
- il vigente regolamento di contabilità;

Premesso che il Comune di Santa Croce sull'Arno è dotato di Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n.76 del 14.12.1999, aggiornato con la Variante generale approvata con Del. C.C. n.31 del 19.05.2011, e di Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n.35 del 20.09.2002 aggiornato alla Variante n.16 approvata con Del. C.C. n.12 del 21.03.2019;

Premesso altresì che il Comune di Santa Croce ha avviato il procedimento di redazione del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi degli artt. 17 e 31 della L.R. 65/2014 con Del. G.C. n.234 del 27.11.2019;

Visto che:

- con Del. C.C. n.84 del 28.11.2008 è stato approvato il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata n.662/04 relativo all'allora "comparto di trasformazione T2c - di trasformazione di rilievo urbano", disciplinato nel dettaglio dalla scheda-norma M5 dell'Appendice n.2 del Regolamento Urbanistico, comparto posto in via Ferretto, Staffoli, altresì convenzionato a rogito Notaio dott. M. De Crescenzo in San Miniato in data 28.02.2012 al n.560, rep. n.1380, racc. n.837;
- in seguito alle Varianti al Regolamento Urbanistico il comparto è stato classificato come "T3s - di trasformazione urbanistica strategica, di sviluppo e urbanizzazione" di cui all'art. 15.3.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, rimanendo altresì disciplinato nel dettaglio dalla scheda-norma M5 dell'Appendice n.2 del Regolamento Urbanistico;
- la scheda-norma M5 vigente è stata approvata con Det. Dirigenziale n.678 del 28.09.2017 a seguito dell'autorizzazione ad adeguare i contenuti della Variante n.15 del Regolamento Urbanistico alle

integrazioni e/o modifiche disposte dal Consiglio Comunale per effetto delle osservazioni approvate con Del. C.C. n.59 del 27.07.2017;

- la validità della Convenzione di cui sopra è prorogata ai sensi del D.L. n.76 del 16.07.2020 “Decreto semplificazioni”, convertito in legge con la L. n.120 del 11.11.2020 e ss.mm.ii.;
- per quanto di cui sopra la Variante al Piano di Lottizzazione n.662/04 è ammissibile;

Considerato che con prot. n.14782 del 27.06.2022 gli attuali proprietari del comparto, individuato al NTC nel Foglio n.6 alle Particelle 1600-1598-1511, hanno presentato richiesta di approvazione della Variante al sopracitato Piano di Lottizzazione corrispondente alla pratica urbanistica n.1/2022, integrandola poi più volte, precisamente con prot. n.22352 del 23.09.2022, prot. n.26905 del 10.11.2022;

Vista la richiesta corredata dal progetto costituito dai seguenti elaborati progettuali redatti dall'Arch. Monica Bozzi iscritta all'Ordine degli Architetti di Pistoia al n.893 e Relazione geologica di fattibilità redatta dal Dott. Geol.Eraldo Santarnecchi iscritto all'Ordine dei Geologi della Toscana al n.240, conservati agli atti d'ufficio e allegati alla presente come copia conforme all'originale (All.B):

- Tavola 0: Documentazione fotografica;
- Tavole di progetto dello stato approvato e della Variante:

Tavola 1: Inquadramento territoriale ed estratto di mappa catastale;

Tavola 2: Stato approvato – Piano di Lottizzazione 662/04 prot. n.30169 – Zonizzazione;

Tavola 3: Stato di progetto – Zonizzazione;

Tavola 4: Stato di progetto – Aree in cessione all'amministrazione comunale;

- Tavole di progetto delle opere di urbanizzazione primaria:

Tavola 5: Stato di progetto – Planimetria generale della distribuzione delle opere di urbanizzazione;

Tavola 6: Stato di progetto – Impianto di distribuzione gas metano;

Tavola 7: Stato di progetto – Impianto di distribuzione linea telecom;

Tavola 8: Stato di progetto – Impianto di distribuzione della linea elettrica;

Tavola 9: Stato di progetto – Impianto di distribuzione acquedotto civile;

Tavola 10: Stato di progetto – Impianto di distribuzione illuminazione pubblica;

Tavola 11: Stato di progetto – Impianto di smaltimento acque meteoriche;

Tavola 12: Stato di progetto – Impianto di smaltimento acque nere;

- Relazione tecnica illustrativa;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
- Schema di convenzione tra proprietà e Comune;
- Pareri degli enti gestori;
- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione geologica di fattibilità.

Visto che i seguenti elaborati sono allegati come parte integrante e sostanziale al presente provvedimento come copia conforme all'originale (All.B):

- Tavole di progetto dello stato approvato e della Variante:

Tavola 3: Stato di progetto – Zonizzazione;

Tavola 4: Stato di progetto – Aree in cessione all'amministrazione comunale;

- Tavole di progetto delle opere di urbanizzazione primaria:

Tavola 5: Stato di progetto – Planimetria generale della distribuzione delle opere di urbanizzazione;

- Relazione tecnica illustrativa;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
- Schema di convenzione tra proprietà e Comune;
- Norme tecniche di attuazione;

Considerato che la documentazione di cui sopra è contenuta in un CD consegnato con prot. n.484 del 09.01.2023, corredata da attestazione di conformità alle corrispondenti copie in cartaceo consegnate, a firma dei progettisti, il tutto conservato agli atti della pratica;

Preso atto che la Variante al Piano di Lottizzazione riguarda principalmente la modifica della suddivisione dei lotti edificabili, mantenendo la viabilità pubblica interna carrabile e pedonale, prevedendo uno spostamento della superficie a verde pubblico e a parcheggio in direzione est, in prossimità di Via del Ferretto;

Vista la Relazione tecnica di cui all'All.A, redatta ai sensi dell'art. 33 comma 2 della L.R. 65/2014, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, dalla quale si evince che:

- il progetto di Variante in oggetto lascia invariati la sagoma del comparto urbanistico e i parametri massimi previsti dal Piano di Lottizzazione approvato;
- la Variante al Piano di Lottizzazione risulta coerente con gli obiettivi del Piano Strutturale e conforme al Regolamento Urbanistico vigente, di cui l'art. 15.3.4 delle Norme Tecniche di Attuazione e dalla scheda-norma M5 dell'Appendice n.2;
- non sono stati riscontrati profili di contrasto con la normativa vigente;

Preso atto del parere favorevole dell'U.O. Lavori Pubblici relativamente alle opere di urbanizzazione, il computo metrico e alla congruità dei prezzi prot. n.27449 del 16.11.2022;

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 11 del Regolamento di attuazione 5/R/2020 contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche, la Variante oggetto della presente deliberazione è soggetta a controllo a campione delle indagini mediante il metodo del sorteggio;
- con prot. n.28349 del 24.11.2022 le indagini relative al progetto di Variante sono state depositate presso la struttura regionale e iscritte nel registro dei depositi con il n.554 in data 01.12.2022 come da comunicazione prot. n.28975 del 01.12.2022;
- l'indagine non è stata sorteggiata come si evince dal verbale pervenuto con prot. n.30978 del 23.12.2022, che dà inoltre comunicazione della conclusione del procedimento delle indagini depositate non estratte;

Richiamata la L.R. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" in particolare l'art. 112 in cui indica che: *"il Comune procede con un unico atto all'approvazione delle varianti ai piani attuativi nel caso in cui esse non comportino aumento della superficie utile lorda né dei volumi degli edifici, non modifichino il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva degli standard previsti nei piani oggetto di variante. Le altezze possono essere modificate laddove non superino quelle previste dal piano operativo. La disposizione di cui al presente comma non si applica alle varianti che comportano superamento delle altezze massime previste dal piano attuativo."*

Visto che le condizioni di cui sopra sono rispettate e richiamata la Relazione di cui all'All.A, si ritiene ammissibile il procedimento di variante semplificata e si ritiene quindi di procedere all'approvazione della Variante al Piano di Lottizzazione;

Atteso che l'istanza è stata esaminata da parte della Commissione consultiva Urbanistica, i cui membri esterni sono stati incaricati con Decreto del Sindaco n.20 del 05.10.2020, che nella seduta del 23.11.2022 ha espresso parere favorevole a condizione che siano migliorati in fase di permesso a costruire l'innesto tra la strada di progetto e via del Ferretto e la parte terminale dell'area a parcheggio per meglio consentire la manovra;

Considerato che l'istanza è stata sottoposta all'esame della Commissione Consiliare Permanente Lavori Pubblici e Urbanistica del xx.xx.2022;

Preso atto che il Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 6 della L. 241/1990 è il Responsabile U.O. Urbanistica-Edilizia Geom. Massimo Barsotti, incaricato con Decreto Dirigenziale n.3 del 05.09.2022;

*Udita l'illustrazione da parte del Sindaco che legge una relazione in merito al presente punto in discussione;*

Tenuto conto del parere favorevole di regolarità tecnica espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 dal Dirigente del Servizio allegato alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Omesso il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, in quanto lo stesso non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Con n. 11 voti favorevoli, resi con il sistema di gestione elettronico delle operazioni di voto, dai n. 11 consiglieri su n. 15 consiglieri presenti essendosi astenuti n. 4 consiglieri (Alessandro Lambertucci, Marco Rusconi, Valentina Fanella e Vincenzo Oliveri);

## **DELIBERA**

1. Di dare atto che quanto in premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Di approvare ai sensi dell'art. 112 della L.R. n.65/2014 la Variante al Piano di Lottizzazione n.662/04 relativo al comparto di trasformazione T3s, scheda-norma M5, posto in via Ferretto, Staffoli (pratica urbanistica n.1/2022) composto dai seguenti elaborati conservati agli atti d'ufficio (All.B):
  - Tavola 0: Documentazione fotografica;
  - Tavole di progetto dello stato approvato e della Variante:
    - Tavola 1: Inquadramento territoriale ed estratto di mappa catastale;
    - Tavola 2: Stato approvato – Piano di Lottizzazione 662/04 prot. n.30169 – Zonizzazione;
    - Tavola 3: Stato di progetto – Zonizzazione;
    - Tavola 4: Stato di progetto – Aree in cessione all'amministrazione comunale;
  - Tavole di progetto delle opere di urbanizzazione primaria:
    - Tavola 5: Stato di progetto – Planimetria generale della distribuzione delle opere di urbanizzazione;
    - Tavola 6: Stato di progetto – Impianto di distribuzione gasetano;
    - Tavola 7: Stato di progetto – Impianto di distribuzione linea telecom;
    - Tavola 8: Stato di progetto – Impianto di distribuzione della linea elettrica;
    - Tavola 9: Stato di progetto – Impianto di distribuzione acquedotto civile;
    - Tavola 10: Stato di progetto – Impianto di distribuzione illuminazione pubblica;
    - Tavola 11: Stato di progetto – Impianto di smaltimento acque meteoriche;
    - Tavola 12: Stato di progetto – Impianto di smaltimento acque nere;
    - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
    - Schema di convenzione tra proprietà e Comune;
    - Pareri degli enti gestori;
    - Norme tecniche di attuazione;
    - Relazione geologica di fattibilità.
3. Di dare atto che i seguenti elaborati sono allegati come parte integrante e sostanziale al presente provvedimento come copia conforme all'originale (All.B):
  - Tavole di progetto dello stato approvato e della Variante:
    - Tavola 3: Stato di progetto – Zonizzazione;
    - Tavola 4: Stato di progetto – Aree in cessione all'amministrazione comunale;
  - Tavole di progetto delle opere di urbanizzazione primaria:
    - Tavola 5: Stato di progetto – Planimetria generale della distribuzione delle opere di urbanizzazione;
    - Relazione tecnica illustrativa;
    - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
    - Schema di convenzione tra proprietà e Comune;
    - Norme tecniche di attuazione;

4. Di prendere atto del contenuto della Relazione tecnica di cui all'All.A parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, con la quale si accerta e certifica che il procedimento di formazione della Variante al Piano di Lottizzazione si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, ed attesta la sua coerenza con gli altri strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati;
5. Di dare mandato all'U.O. Urbanistica-Edilizia di trasmettere la presente deliberazione alla Provincia e che venga pubblicato il relativo avviso di approvazione sul B.U.R.T. e sul sito istituzionale del comune;
6. Di prendere atto che la Variante al Piano di Lottizzazione diverrà efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.T. ai sensi della L.R. 65/2014;
7. Di fissare il termine di 10 anni entro il quale il Piano di Lottizzazione dovrà essere realizzato, ai sensi dell'art. 110 della L.R. 65/2014;
8. Di stabilire che lo Schema di Convenzione così come approvato costituisce indirizzo per il soggetto rogante e l'ufficio tecnico comunale competente, i quali sono autorizzati ad apportare alla Convenzione stessa modifiche di natura tecnica e comunque non sostanziale, ritenute necessarie per assicurare la corretta realizzazione degli interventi;
9. Di stabilire che il Computo metrico estimativo allegato al progetto di Variante e al presente provvedimento costituisce indirizzo per la realizzazione e scomputo delle opere di urbanizzazione primaria e che per tale ammontare sarà presentata idonea garanzia fidejussoria di importo uguale a quello derivante dal Computo stesso;
10. Di conferire mandato al Dirigente del Settore 2 "Gestione del territorio e patrimonio" Ing. Gabriele Cerri, alla sottoscrizione della convenzione in rappresentanza del Comune di Santa Croce sull'Arno nonché il compimento di tutti gli ulteriori successivi adempimenti connessi e conseguenti la presente deliberazione.

Con successiva votazione, con n. 11 voti favorevoli, resi con il sistema di gestione elettronico delle operazioni di voto, dai n. 11 consiglieri su n. 15 consiglieri presenti essendosi astenuti n. 4 consiglieri (Alessandro Lambertucci, Marco Rusconi, Valentina Fanella e Vincenzo Oliveri) al fine di permettere l'urgente attuazione della presente deliberazione nei termini previsti, il Consiglio

### **DELIBERA altresì**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 267/2000.

<b>IL SINDACO</b>	<b>IL SEGRETARIO</b>
<b>GIULIA DEIDDA</b>	<b>ADRIANA VIALE</b>

---

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Santa Croce sull'Arno ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.