



COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO

Provincia di Pisa

CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA N.37 DEL 20/07/2015

Oggetto:

Piano di Recupero del "Comparto di trasformazione urbanistica T1r_ ex conceria Camaleonte", ubicato in via Francesca Sud, con contestuale variante al Regolamento Urbanistico n. 11. Adozione.

L'anno duemilaquindici il giorno venti del mese di luglio alle ore 21,15 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 Sig. DEIDDA GIULIA nella sua qualità di Sindaco.

Sono rispettivamente presenti ed assenti i signori:

DEIDDA GIULIA	Presente
BERTELLI ELISA	Presente
CONSERVI PIERO	Assente
ZUCCHI CARLA	Presente
BUCCI MARIANGELA	Presente
MEROPINI ANTONELLA	Presente
BALDACCI MARCO	Presente
MAZZETTI SILVIA	Presente
BALDI FLAVIO	Presente
QUIRICI FULVIA	Presente
BELLINI ALESSANDRO	Presente
TESTAI GIAMPIERO	Presente
MAZZANTINI LUCA	Presente
BOCCIARDI DANIELE	Presente
SILVESTRI ALESSIO	Presente
RUSCONI MARCO	Presente
GISFREDI ARIANNA	Presente

Assessori Extraconsiliari:

Assiste il Sig. CELANO ROSARIO Segretario del Comune, incaricato della redazione del verbale.

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

Sono nominati scrutatori i consiglieri:

MAZZANTINI LUCA, BOCCIARDI DANIELE, QUIRICI FULVIA



COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO

Provincia di Pisa

SETTORE	SERVIZIO
SETTORE 2 - GESTIONE DEL TERRITORIO E PATRIMONIO	URBANISTICA ED EDILIZIA

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Piano di Recupero del "Comparto di trasformazione urbanistica T1r_ ex conceria Camaleonte", ubicato in via Francesca Sud, con contestuale variante al Regolamento Urbanistico n. 11. Adozione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Santa Croce sull'Arno è dotato di Piano Strutturale aggiornato con la Variante generale al Piano Strutturale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 19/05/2011 e di Regolamento Urbanistico aggiornato alla Variante n. 10 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 28/03/2014;

DATO ATTO che:

- In data 17.12.2014, prot. n. 23407, i signori Ciabattini Alberto, Nieri Mauro, Nieri Maura, Nieri Paola in qualità di proprietari del complesso edilizio posto via Francesca Sud (ex conceria Camaleonte), hanno presentato richiesta di approvazione del Piano di Recupero con contestuale variante al Regolamento Urbanistico relativo ai beni identificati al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 17 dalle particelle 134-143-219 ed al Catasto Terreni nel foglio di mappa n. n. 17 part. 95-96-722-723-725, pratica acquisita agli atti dell'Ufficio Urbanistica con il n. 555/2014;

- il complesso edilizio, in disuso ed in avanzato stato di degrado, è individuato dal vigente Regolamento Urbanistico con il codice 055005 ed è classificato in parte come "comparto di trasformazione urbanistica puntuale di recupero T1r", in parte come "ambito urbano di qualificazione saturo Q1"; fa parte dei beni di proprietà anche il terreno retrostante il complesso edilizio classificato come "zona agricola periurbana ZAU".

- in data 19.12.2014 prot. 23702, si è dato formale avvio al procedimento di approvazione del Piano di Recupero con contestuale Variante n. 11 al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014;

VISTO il Piano di Recupero del complesso produttivo dismesso di cui in oggetto con contestuale variante al Regolamento Urbanistico, redatto dall'Ing. Roberto Bozzi con studio professionale a Santa Croce sull'Arno, Piano che presenta i seguenti contenuti principali:

- previsione della totale demolizione dei fabbricati della conceria abbandonati, per una superficie utile lorda esistente complessiva di mq. 1873,60 e la costruzione di un unico nuovo edificio a destinazione commerciale dimensionato sulla base della superficie lorda esistente incrementata fino al massimo del 20% della SUL e possibilità di rialzamento nei limiti dell'altezza massima degli edifici adiacenti come previsto dalla norma di riferimento

del Regolamento Urbanistico vigente, per una superficie utile lorda in progetto di mq. 2236,80 e altezza massima di ml. 8,00;

- dotazione di standard previsti dall'art. 12.2 delle norme di attuazione del R.U. relativi agli spazi a parcheggio delle attività commerciali di mq. 3050 mq. fermo restando che, visto l'impossibilità di reperire il quantitativo previsto dalla norma si procederà alla monetizzazione di spazi a parcheggio per la superficie di mq. 315,76 e di area a verde pubblico di mq. 894,72 mq. ;

VISTO il progetto di Variante al R.U. redatto esclusivamente in relazione al Piano di Recupero che riguarda le seguenti modifiche:

- modifica della destinazione urbanistica dell'area retrostante gli attuali fabbricati, classificata "zona agricola periurbana ZAU" della superficie di mq. 2816 per essere ricompresa nel "comparto di trasformazione urbanistica puntuale di recupero T1r"; l'area è identificata al Catasto Terreni nel foglio di mappa n. 17 dalla part. 96 e porzione della part. 725 e al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 17 da porzione della part. 143;
- modifica dell'area classificata "ambiti urbani di qualificazione saturi Q1" della superficie di mq. 285 per essere ricompresa nel "comparto di trasformazione urbanistica puntuale di recupero T1r"; l'area è identificata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 17 da porzione della part. 143;

VISTO il parere espresso dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 24.04.2015: Favorevole ponendo la seguente precisazione *"il nuovo edificio sia realizzato complessivamente all'interno della originaria zona T1r"*;

DATO ATTO che gli elaborati della Variante urbanistica e del Piano di Recupero, unitamente alle indagini geologiche e alle certificazioni di adeguatezza alle classi di pericolosità e di fattibilità del vigente strumento urbanistico, sono stati depositati presso il competente Ufficio del Settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro, sede di Pisa in data 05.06.2015, e sono state iscritte nel registro dei depositi in data 08.06.2015 con i nn. 22-23;

DATO ATTO che la contestuale Variante n.11 al R.U.:

- rientra nella fattispecie delle varianti semplificate di cui all'art. 30 comma 2 della L.R. 65/2014;
- determina un modesto impegno di suolo relativo all'area agricola periurbana retrostante il complesso produttivo e necessaria al reperimento della dotazione di parcheggi a standard, inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;
- non implica modifica delle risorse essenziali del territorio e non ha rilevanza in termini ambientali e paesaggistici;
- risulta coerente al PIT - Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015;
- risulta coerente con le prescrizioni e le salvaguardie del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pisa, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 100 del 27.07.2006;
- risulta coerente con gli obiettivi della vigente Variante al Piano Strutturale;
- risulta coerente al Piano di Bacino del fiume Arno, Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. del 6.05.2005 che classifica l'area in esame a pericolosità idraulica media (PI2), rilevato che il comparto di trasformazione in oggetto è classificato "I3 area a pericolosità idraulica elevata" secondo la carta della pericolosità idraulica redatta ai sensi del D.P.G.R. 26/R delle indagini a supporto della Variante Generale al P.S."

DATO ATTO che il presente Piano di Recupero:

- risulta conforme alla variante n. 11 adottata contestualmente al presente piano attuativo, ed in particolare riferimento al vigente articolo 15.3.2 delle norme tecniche relative ai “comparti di trasformazione urbanistica puntuale di recupero T1r”;
- risulta conforme agli obiettivi della vigente Variante al Piano Strutturale;

VISTO il vigente Regolamento Urbanistico comunale;

VISTA la Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 Norme per il governo del Territorio e s.m.i.;

Rilevato che nella fase procedurale di formazione dei due atti di governo del territorio è stata assicurata ai cittadini l'informazione e la conoscenza dei contenuti attraverso la pubblicazione di apposita comunicazione del Garante della Comunicazione sul sito internet del Comune;

RAVVISATA la propria competenza all'emanazione del presente atto, ai sensi dell'art. 42 del citato D.Lgs. 267/2000;

RITENUTO di dovere adottare il Piano di Recupero di iniziativa privata afferente il comparto produttivo dismesso “ex conceria Camaleonte” ubicata in via Francesca Sud, di proprietà Ciabattini Alberto, Nieri Mauro, Nieri Maura, Nieri Paola e la contestuale

Tenuto conto del parere favorevole di regolarità tecnica espresso, ai sensi dell'Art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e dell' articolo n. 7 del Regolamento dei controlli interni, dal Dirigente del Servizio allegato alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Tenuto conto altresì del parere favorevole di regolarità contabile espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e dell' ' articolo n. 13 del Regolamento dei controlli interni, dal Dirigente del Servizio Finanziario allegato alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Con n. 15 voti favorevoli resi, per alzata di mano, dai n. 15 consiglieri votanti, essendosi astenuto il consigliere Mazzantini;

DELIBERA

1. di adottare ai sensi dell'articolo 107 comma 3 e dell'articolo 30 della l.r. 65/2014 la variante semplificata n. 11 al regolamento Urbanistico contestuale al piano di Recupero del complesso produttivo dismesso posto in via Francesca Sud (ex conceria Camaleonte), Costituita dai seguenti elaborati:
 - Tav. 1 Inquadramento urbanistico e catastale delle aree,
 - Tav. 1/A Variante contestuale al regolamento Urbanistico, (All.2)
 - Relazione tecnica illustrativa,
 - Relazione geologica,
 - Documentazione fotografica
2. Di adottare, ai sensi dell'art. 107 comma 3 e dell'art. 111 della Legge regionale 65/2014, il Piano di Recupero del complesso produttivo dismesso (ex conceria Camaleonte) posto in via Francesca Sud con contestuale Variante n. 11 al Regolamento Urbanistico, come presentato dai proprietari Ciabattini Alberto, Nieri Mauro, Nieri Maura, Nieri Paola in data data 17 dicembre 2014, prot. n. 23407 secondo il progetto costituito dai seguenti elaborati:
 - Tav. 1 Inquadramento urbanistico e catastale delle aree,

- Tav. 1/B Calcolo superficie a parcheggio e superficie permeabile, (All.3)
- Tav. 2 Stato attuale - calcolo dati urbanistici,
- Tav. 3 Stato attuale - piante,
- Tav. 4 Stato attuale – prospetti e sezioni,
- Tav. 5/A Stato di progetto con progetto sistemazione stradale;
- Relazione tecnica illustrativa,
- Relazione geologica,
- Documentazione fotografica
- Schema di convenzione.

2. di allegare al presente atto per farne parte integrante e sostanziale la Relazione del Responsabile dell'Unità Operativa Urbanistica e Edilizia (All. A), l'elaborato grafico Tav. 1/A Variante contestuale al regolamento Urbanistico (All. B), l'elaborato grafico Tav. 1/B Calcolo superficie a parcheggio e superficie permeabile (All. C) e lo schema di Convenzione urbanistica(All. D).

3. di stabilire:

- la validità del Piano di Recupero in oggetto in dieci anni dalla data di stipula della relativa convenzione;
- di procedere allo scomputo degli oneri di urbanizzazione in luogo della realizzazione delle opere di urbanizzazione
- l'ammontare della garanzie fidejussorie sarà di importo pari a quello derivante dal Computo metrico estimativo redatto allegato al progetto esecutivo approvato dagli uffici competenti prima della firma della convenzione;
- in 100,00 €/die, fino ad un massimo del 30% dell'importo complessivo delle opere, la penale per la ritardata consegna delle opere.
- di verificare la fattibilità per la costruzione di una rotatoria in corrispondenza dell'intersezione tra via Francesca sud e viale G. di Vittorio quale opera esterna al comparto ma funzionalmente connessa con lo stesso;
- di procedere alla monetizzazione delle superfici che non possono essere oggettivamente reperite all'interno dell'area oggetto di pianificazione attuativa.

4. di dare atto che per le procedure di deposito, pubblicazione e approvazione del Piano di Recupero e della contestuale Variante n. 11 al R.U., saranno applicate le disposizioni indicate dall'art. 32 della L.R. 65/2014.



COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO

Provincia di Pisa

Letto e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
F.to DEIDDA GIULIA

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to CELANO ROSARIO

La presente è copia conforme all'originale per uso amministrativo e d'ufficio.

IL FUNZIONARIO INCARICATO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente deliberazione è stata affissa e pubblicata all'Albo Pretorio il 29-07-2015 per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi e vi rimarrà fino al 13-08-2015.

IL MESSO
F.to SERVODIO NICOLINA

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to CELANO ROSARIO

CERTIFICATO DI ESEGUITA PUBBLICAZIONE	ESECUTIVITA'
Copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale ininterrottamente nel periodo suddetto e contro di essa non sono state presentate opposizioni.	La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di dieci giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3° Dlgs 267/2000.
li _____	S.Croce sull'Arno li _____
IL MESSO	IL SEGRETARIO
_____	_____
_____	_____