



COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO

Provincia di Pisa

CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA N.5 DEL 07/02/2017

Oggetto:

Piano Attuativo di iniziativa privata afferente intervento di ristrutturazione urbanistica in Loc. Staffoli con contestuale Variante al R.U. per trasformazione di area "agricola periurbana ZAU" a "verde privato vp". Adozione.

L'anno duemiladiciassette il giorno sette del mese di febbraio alle ore 21,00 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	Presente
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, QUIRICI FULVIA, BELLINI ALESSANDRO



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 Attuativo di iniziativa privata afferente intervento di ristrutturazione urbanistica in Loc. Staffoli con contestuale Variante al R.U. per trasformazione di area "agricola periurbana ZAU" a "verde privato vp". Adozione.

Prima della trattazione del presente punto dell'ordine del giorno entrano in aula i consiglieri Bellini e Quirici

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. 13 adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 8.02.2016 e divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.T. n. 27 del 06.07.2016. Con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 8.02.2016 è stata adottata una successiva variante urbanistica contestuale a Piano particolareggiato approvata con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 17 del 27.04.2016;

- il sig. Martini Antonio, nato a Lucca il 24.09.1957 e residente in via dei Mille a Santa Croce sull'Arno, è titolare della Concessione Edilizia n. 80/2006 rilasciata in data 07.11.2006 che consentiva la realizzazione di due edifici residenziali per un volume complessivo di mc. 3.541,12 e superficie lorda di mq. 1043,40 in via delle Pinete loc. Staffoli, per la quale aveva versato gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e prima rata del costo di costruzione per un totale di € 107.412,21, intervento non realizzato essendo ad oggi scaduti i termini legali per l'attuazione.

-a seguito della riduzione dell'area soggetta a vincolo cimiteriale in Loc. Staffoli, il signor Martini Antonio in data 06.08.2015 prot. n. 16585, ha presentato richiesta di approvazione di Piano Attuativo per intervento di ristrutturazione urbanistica con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico sull'area di sua proprietà situata tra via U. Foscolo e via delle Pinete a Staffoli, costituita dai terreni identificati al Catasto Terreni nel foglio di mappa n. 6 dalle part. 1553-1556-1719-1722-1724-1725 di superficie complessiva catastale mq. 7045, classificati secondo il Regolamento Urbanistico vigente in parte "Zona Agricola periurbana ZAU" di superficie mq. 5546,00 e in parte "Ambito urbano di qualificazione di completamento Q2" di superficie mq. 1499,00, pratica acquisita agli atti con il n. 348/2015;

- in data 17.04.2014 prot. 6971, è stato dato formale Avvio al procedimento di approvazione del Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014;

VISTO il progetto del Piano Attuativo con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico redatto dall'Arch. Elena Brunetti, con studio professionale a Santa Croce sull'Arno, che presenta i seguenti contenuti principali:

- 1) Progetto di Variante al R.U., redatto in relazione al Piano attuativo di ristrutturazione urbanistica, che riguarda la modifica della classificazione urbanistica dell'area attualmente individuata "Zona Agricola periurbana ZAU" a "Verde privato vp", per una superficie totale di mq. 5.546,00 al fine di potervi trasferire diritti edificatori esistenti compatibili con il contesto urbano circostante con obbligo di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree a standard pari ad almeno il 50% della superficie territoriale funzionale al contesto urbano, così come disciplinato dall'art. 17.1.1 delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico;
- 2) Progetto di Piano attuativo di ristrutturazione urbanistica per il trasferimento di diritti edificatori esistenti sull'area oggetto di variante urbanistica classificata a "Verde privato vp" di superficie mq. 2773,00 ed in parte sull'area classificata "Ambito urbano di qualificazione di completamento Q2" di superficie mq. 1499,00, con la suddivisione del comparto in n. 5 lotti, a cui si accede tramite strada privata attestante su via U. Foscolo, per la realizzazione di n. 5 villette residenziali aventi una superficie lorda complessiva di mq. 936,88; individuazione dell'area destinata a "verde pubblico" per una superficie complessiva di mq. 2.773,00 che dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale in ottemperanza all'obbligo previsto dall'art. 17.1.1. delle N.T.A. .

DATO ATTO che:

- gli elaborati della Variante urbanistica e del Piano attuativo di ristrutturazione urbanistica, 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 25.09.2015, e sono state iscritte nel registro dei depositi in data 28.09.2015 con i nn. 44-45;
- con comunicazione del 15.10.2015 prot. 21324 è stato trasmesso l'esito positivo del controllo obbligatorio degli elaborati e delle indagini depositati sopradescritti;

VISTO il parere espresso dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 12.11.2015: "*Parere favorevole*";

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

- rientra nella fattispecie delle varianti semplificate di cui all'art. 30 comma 2 della L.R. 65/2014;
- determina un impegno di suolo relativo all'area agricola periurbana, inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, in parte trasformato ad area a "verde privato vp" ai fini di trasferimento di diritti edificatori esistenti ed in parte ad aree a standard "verde pubblico";
- riferendosi ad un'area di superficie territoriale inferiore ai 10 ettari non rientra nella fattispecie dei progetti di sviluppo di aree urbane nuove o in estensione e dei progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti per

le quali il D.Lgs 152/2006 Allegato IV comma 7 sottopone alla verifica di assoggettabilità, a cui rimanda l'art. 5 comma 2 lett. a) della L.R. 10/2010.

- 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 che comprende l'area in oggetto nell'UTOE di Staffoli 1-Ambito della residenza e dei servizi;
- 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 pericolosità per fenomeni geomorfologici di versante media (PF2) e non la classifica per l'aspetto idraulico; rilevato altresì che l'area oggetto di trasformazione è classificata "11 area a pericolosità idraulica bassa" e "S2 e G2 pericolosità media per gli aspetti geologici e sismici" secondo la carte redatte 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 attuativo di ristrutturazione urbanistica:

- risulta conforme alla Variante adottata contestualmente al presente piano attuativo, ed in particolare riferimento ai vigenti articoli 15.2.2 (ambiti urbani di qualificazione e di completamento Q2) e 17.1.1 (verde privato vp) delle norme di attuazione del R.U.";
- 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.;

TENUTO CONTO del parere favorevole di regolarità tecnica espresso dalla Responsabile dell'U.O. SUAP del settore 2 Gestione del Territorio e del Patrimonio, ai sensi dell'art. 32 comma 1 del regolamento Uffici e Servizi del Comune di Santa Croce sull'Arno, approvato con Del. G.C. n. 225/2011, e dato atto della mancanza del parere di regolarità contabile stante la natura della presente deliberazione che non comporta impegni di spesa né diminuzioni di entrata;

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 Attuativo di trasformazione urbanistica e la contestuale Variante al Regolamento Urbanistico;

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, dalla Responsabile dell'U.O. SUAP del settore 2 Gestione del Territorio e del Patrimonio, ai sensi dell'art. 32 comma 1 del regolamento Uffici e Servizi del Comune di Santa Croce sull'Arno, allegato alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Poco prima della votazione si è allontanata dall'aula la consigliera Mazzetti;

Con n. 11 voti favorevoli , resi per alzata di mano dagli 11 consiglieri votanti, essendosi astenuti n. 5 consiglieri (Baldi, Meropini, Quirici, Rusconi e Mazzantini);

DELIBERA

1. di adottare ai sensi dell'articolo 107 comma 3 e dell'articolo 30 della l.r. 65/2014 la Variante semplificata al regolamento Urbanistico contestuale al piano attuativo di ristrutturazione urbanistica relativo ai terreni ubicati tra via U. Foscolo e via delle Pinete Loc. Staffoli , costituita dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico e catastale delle aree
- Tav.2 Inquadramento con indicazione area oggetto di variazione,
- Tav. 3 Individuazione terreno oggetto di variazione da “zona agricola periurbana ZAU” a “verde privato vp”,
- Relazione tecnica illustrativa Variante,
- Relazione di fattibilità geologica, sismica e idraulica,
- Documentazione fotografica.

2. Di adottare, ai sensi dell'art. 107 comma 3 e dell'art. 111 della Legge Regionale 65/2014, il Piano attuativo di trasformazione urbanistica con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico, come presentato dal Sig. Martini Antonio in data 06.08.2015 prot. n. 16585 secondo il progetto costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 4 Planimetria generale con inquadramento urbanistico delle aree,
- Tav. 5 Planimetria con individuazione dei lotti e verifiche urbanistiche;
- Tav. 6 Planimetria con opere di urbanizzazione,
- Relazione tecnica illustrativa Piano Attuativo,
- Relazione di fattibilità geologica, sismica e idraulica,
- Schema di convenzione.

3. di allegare al presente atto per farne parte integrante e sostanziale:

- Tav.2- Inquadramento urbanistico con individuazione area oggetto di variazione.(all.A)
 - Tav. 3- Individuazione terreno oggetto di variazione da “zona agricola periurbana ZAU” a “verde privato vp”, (All. B)
 - Relazione tecnica della Variante al R.U.(All.C)
 - Tav. 4-Planimetria generale con inquadramento urbanistico delle aree,(All.D)
 - Tav. 5-Planimetria con individuazione dei lotti e verifiche urbanistiche, (All.E)
 - Relazione tecnica illustrativa Piano Attuativo (All. F)
 - schema di Convenzione urbanistica. (All.G)
- mentre gli altri elaborati costituenti il piano sono conservati agli atti d'ufficio.

4. di stabilire la validità del Piano attuativo di ristrutturazione urbanistica in oggetto in dieci anni dalla data di stipula della relativa convenzione;

5. di stabilire che dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale l'area prevista a verde pubblico prima dell'attestazione di agibilità dei fabbricati riferiti al Piano attuativo in oggetto, così come disciplinato dalla Convenzione.

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

7. disporre che saranno prese in considerazione solo le osservazioni presentate entro i termini del periodo di deposito inerenti l'oggetto del Piano Attuativo con contestuale Variante al R.U.

8. Con successiva votazione, con n. 11 voti favorevoli , resi per alzata di mano dagli 11 consiglieri votanti, essendosi astenuti n. 5 consiglieri (Baldi, Meropini, Quirici, Rusconi e Mazzantini), di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi di legge.-



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 13-02-2017 per la pubblicazione di 30 giorni consecutivi e vi rimarrà fino al 15-03-2017.

IL MESSO
F.to SERVODIO NICOLINA

p. 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 _____ p. IL SEGRETARIO
IL MESSO	_____
_____	_____
IL SEGRETARIO	_____
_____	_____