



# COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO

Provincia di Pisa

## CONSIGLIO COMUNALE

### DELIBERA N.70 DEL 05/11/2008

Oggetto:

Variante n. 6 al Regolamento Urbanistico. Controdeduzioni alle osservazioni presentate. Approvazione ai sensi dell'art. 17 L.R. 1/2005.

L'anno duemilaotto il giorno cinque del mese di novembre alle ore 20,30 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 Sig. CIAPONI OSVALDO nella sua qualità di Sindaco.**

Sono rispettivamente presenti ed assenti i signori:

CIAPONI OSVALDO	Presente
VALIANI ALESSANDRO	Presente
CHIARINI GRAZIA	Presente
QUAGLIERINI LETIZIA	Presente
PAPERINI LEONARDO	Presente
GIANNONI PAOLO	Presente
DEIDDA GIULIA	Presente
BELLINI ALESSIO	Presente
PANCANTI ANDREA	Presente
GUIDI SABRINA	Presente
BERTACCA MASSIMO	Presente
FANELLA MASSIMO	Presente
PUCCINI GIACOMO	Presente
SALANI VALTER	Presente
BANCHINI TERESA	Presente
PIERACCI PIETRO	Presente
CAPONI FRANCO	Presente
TANCREDI VINCENZO	Presente
PUCCINI STEFANO	Assente
SALOMONE SALVATORE	Presente
RUGLIONI GIAN LUCA	Assente

Assessori Extraconsiliari:

POZZOLINI ALBERTO

Presente

Assiste il Sig. PELLEGRINO ANTONIO 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:

PAPERINI LEONARDO, SALOMONE SALVATORE, TANCREDI VINCENZO



## COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO

Provincia di Pisa

SETTORE	SERVIZIO
USO E ASSETTO DEL TERRITORIO	URBANISTICA ISTRUTTORIA

### OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Variante n. 6 al Regolamento Urbanistico. Controdeduzioni alle osservazioni presentate. Approvazione ai sensi dell'art. 17 L.R. 1/2005.

Esce dalla sala consiliare e non partecipa alla trattazione del presente punto all'ordine del giorno il Consigliere Valiani Alessandro in quanto interessato all'argomento. I Consiglieri presenti risultano pertanto 18.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che con delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 20.09.2002 è stato approvato, ai sensi della L.R. 5/1995, il Regolamento Urbanistico (art. 55 L.R. 1/2005) che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia del territorio comunale, precisando e definendo le strategie di sviluppo territoriale delineate dal Piano Strutturale (art. 53 L.R. 1/2005), a sua volta approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 76 del 14.12.1999;

DATO ATTO che con delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 23.05.2008 è stata adottata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005, la Variante n. 6 al Regolamento Urbanistico, a solo contenuto normativo avente l'obiettivo di dare risposte positive ed immediate ad alcune problematiche che si sono evidenziate nella gestione dello strumento urbanistico nell'ultimo anno.

DATO ATTO che, come dispone l'art. 17, comma 2 della L.R. 1/2005, la presente Variante è stata depositata presso l'Ufficio Urbanistica in data 18.06.2008, con avviso al pubblico tramite Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 25 del 18.06.2008, Albo Pretorio del Comune in data 18.06.2008 n. 180 nonché affissione di manifesti datati 18.06.2008 e trasmessa in copia alla Giunta Provinciale e alla Giunta Regionale in data 12.06.2008 con nota prot. n. 11739;

RILEVATO che entro il termine di cui al citato art. 17, comma 2, della L.R. 1/2005, sono pervenute al protocollo comunale n. 7 osservazioni, depositate presso l'Ufficio Urbanistica e elencate di seguito nella premessa del presente atto con estremi identificativi, nominativo dell'osservante ed un breve sunto del contenuto;

RILEVATO altresì che la Regione Toscana – Direzione Generale delle Politiche Territoriali e Ambientali, Settore Sperimentazione e Apporti Collaborativi per gli strumenti della Pianificazione provinciale e comunale, con nota del 11.08.2008 prot. n. 220740/060.030N, acquisita agli atti in data 13.08.2008 prot. n. 16131, nello spirito di collaborazione previsto dall'art. 27 della L.R. 1/2005, ha trasmesso entro il termine di 60 gg. concesso a detto ente, un proprio contributo e valutazione utile al miglioramento della qualità tecnica dell'atto da

approvare, riportato in sintesi come di seguito indicato;

CONSIDERATO che nella citata delibera consiliare di adozione della Variante n. 6 al R.U. nonché negli atti di pubblicazione del relativo avviso di deposito è stato disposto che le osservazioni presentate aventi ad oggetto elementi estranei ai contenuti della Variante stessa sarebbero state ritenute non pertinenti;

CONSIDERATO che la Commissione Urbanistica ha esaminato nella seduta del 16 settembre 2008 le osservazioni presentate, formulando in merito il proprio parere tecnico riportato di seguito dopo la sintesi del contenuto delle osservazioni stesse:

Oss. n. 1 – FAGNANI ANNARITA. Prot. 14230 del 15.07.2008.

Si propone la modifica della norma relativa alle “Zone coltivate delle aree di spianata (ZPS)” consentendo interventi di sostituzione edilizia di volumi secondari (manufatti accessori e corpi di fabbrica non aventi particolari pregi) con l'accorpamento e l'ampliamento degli stessi in distacco dal fabbricato principale utilizzando anche la potenzialità edificatoria del fabbricato principale, il tutto per la realizzazione di nuovi fabbricati per civile abitazione.

*Parere favorevole all'accoglimento parziale, con esclusione degli ampliamenti una tantum in quanto non consentiti dall'art. 44 L.R. 1/2005.*

Oss. n. 2 – CORSI ANTONELLA per IMMOBILIARE IL CIPRESSO. Prot. 14231 del 15.07.2008

Si propone la modifica della norma relativa alle “Zone agricole di spianata (ZPS)” consentendo interventi di sostituzione edilizia dei manufatti accessori con l'ampliamento degli stessi utilizzando anche la potenzialità edificatoria del fabbricato principale (fermo restando tutte le condizioni di riqualificazione ambientale già previste nelle vigenti norme), il tutto per la realizzazione di nuovi fabbricati per civile abitazione.

*Parere favorevole all'accoglimento parziale, con esclusione degli ampliamenti una tantum in quanto non consentiti dall'art. 44 L.R. 1/2005.*

Oss. n. 3 – FAGNANI ANNARITA. Prot. 14232 del 15.07.2008.

Si propone l'inserimento nelle norme di attuazione di una disposizione che consenta di demolire le volumetrie non soggette a particolari vincoli urbanistici che ad oggi presentano particolari problematiche (statiche, sismiche, igienico/sanitarie, di atti di compravendita e quant'altro) preservando il volume esistente per poi ricostruirlo in tempi successivi, fermo restando quelle che saranno le normative al momento della futura ricostruzione.

*Ritenuta non pertinente in quanto non oggetto della presente variante urbanistica e comunque ininfluenza in quanto la proposta risulta già contenuta nelle norme di attuazione all'art. 8.1 lett. f).*

Oss. n. 4 – FAGNANI ANNARITA. Prot. 14924 del 25.07.2008.

Si propone di modificare la norma relativa alle “Zone coltivate delle aree di spianata (ZPS)” prevedendo che il volume degli edifici venga computato considerando come interrato quello posto al di sotto della linea orizzontale corrispondente alla quota stradale di riferimento.

*Parere contrario all'accoglimento in quanto, per ragioni di opportunità e di uniformità di norme regolamentari, le modalità di calcolo volumetrico degli edifici non possono essere distinte per la zona agricola ZPS rispetto alle altre tipologie di zona. Inoltre le disposizioni generali per il calcolo del volume indicate dall'art. 5.15 delle vigenti norme di attuazione si ritengono correttamente impostate.*

Oss. n. 5 – GIANNONI SERGIO. Prot. 15174 del 31.07.2008.

Si propone la modifica della norma di cui all'art. 16 relativa alle “Aree ed insediamenti produttivi e complementari” inserendo i seguenti punti:

1) nel caso di riconversione verso attività industriali pulite, artigianali e commerciali, o

comunque rientranti tra quelle definite come ammissibili al presente articolo, è possibile un incremento della superficie utile lorda fino al 20% di quella esistente legittima, fatto salvo il rispetto dei minimi previsti per le distanze Dp, DS, DC;

2) nelle zone produttive di qualificazione PQ spostare l'attività di "follonatura" dal gruppo di quelle non ammissibili a quello delle attività ammissibili in quanto eseguite con macchinari di basso impatto acustico e privi di emissioni gassose o polvirulente.

*Parere favorevole all'accoglimento parziale limitatamente al punto 2) mediante spostamento tra le attività ammissibili della follanatura e, per analogia, della volanatura. Non si ritiene accoglibile il punto 1) in quanto la possibilità di ampliamento del 20% della SUL è stata introdotta nelle norme della sola zona PQ2 esclusivamente come incentivo alle trasformazioni coordinate di più immobili produttivi mediante la formazione di piani attuativi convenzionati ed è dunque opportuno mantenerne l'applicazione esclusa agli interventi diretti.*

Oss. n. 6 – PIERAGNOLI MARIO – PIERAGNOLI BRUNO – PIERAGNOLI BRUNA. Prot. 15295 del 1.08.2008.

Si propone la modifica della norma relativa agli "Ambiti urbani di qualificazione saturi (Q1)" che consenta per i lotti non edificati o edificati in parte l'applicazione delle disposizioni e degli indici delle zone "Q2".

*Ritenuta non pertinente in quanto non oggetto della presente variante urbanistica.*

Oss. n. 7 – CAVALLINI ALDO. Prot. 15296 del 1.08.2008.

Si propone la modifica della norma relativa alle "Zone agricole periurbane (ZAU)" consentendo il mutamento della destinazione d'uso degli edifici esistenti, non più utilizzati per fini agricoli, verso funzioni residenziali, così come consentito nelle "Zone agricole ordinarie (ZAO)".

*Ritenuta non pertinente in quanto non oggetto della presente variante urbanistica.*

Oss. n. 8 – REGIONE TOSCANA. Prot. 16131 del 13.08.2008.

a) Riguardo l'introduzione della norma che dispone l'ampliamento condizionato una tantum fino al 20% del volume di edifici esistenti in zona agricola di scarpata – ZSC (Modifica n. 6), si rileva il possibile contrasto con la L.R. 1/2005 (non essendo consentiti per gli edifici a destinazione non agricola) ritenendo opportuno, di conseguenza, modificarne la disciplina specificando che gli ampliamenti riguardano solo edifici a destinazione d'uso agricola di cui all' art. 43 L.R. 1/2005.

b) Riguardo l'introduzione della norma che dispone la possibilità condizionata di destinare ad abitazione i piani terra degli edifici del centro storico, si rileva che essa avrebbe come conseguenza un abbassamento della qualità urbana del centro storico, per possibile diminuzione degli esercizi di vicinato e per difficoltà di controllo della qualità dei singoli interventi; inoltre si ritiene che la superficie minima di mq. 38 degli alloggi ricavati dai fondi sia insufficiente a realizzare tagli abitativi di qualità che contribuiscano ad innalzare la qualità complessiva del centro storico; infine non sembrano essere state adeguatamente valutate le relazioni tra nuovi abitanti insediabili e infrastrutture esistenti e tra carico urbanistico aggiuntivo e dimensionamento massimo del R.U.; pertanto si ritiene opportuno che la Variante venga dotata di specifica Valutazione Integrata e che vengano stabiliti tagli dimensionali minimi degli alloggi di maggiore superficie.

*Parere favorevole all'accoglimento parziale con esclusione dell'invito alla redazione della Valutazione Integrata in quanto la norma, stante la particolare conformazione urbanistica del centro storico e le rigide condizioni imposte per la trasformazione dei fondi in abitazioni, è applicabile solo in pochissimi casi tanto da non comportare, in valori complessivi, modifiche apprezzabili del carico urbanistico esistente.*

*Relativamente all'accoglimento del primo punto si propone la conseguente modifica, come di seguito indicata, dell'art. 22.3, comma 3 delle norme di attuazione, integrato dalle*

*disposizioni desunte dall'art. 43 della L.R. 1/2005 con le limitazioni imposte dal Piano Strutturale:*

*“Sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.*

*Per i soli edifici a destinazione d'uso agricola gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti anche con trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito. Sono pure consentiti ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 100 mc. per ogni abitazione rurale, comunque entro i limiti dimensionali del 20% del volume esistente, e fino ad un massimo di 300 mc. e del 10% del volume esistente sugli annessi agricoli, in ogni caso senza che tali interventi comportino aumento delle unità abitative”.*

*L'accoglimento parziale del secondo punto comporta la conseguente proposta di innalzare a 45 mq. la superficie minima degli alloggi ricavati da interventi di ristrutturazione di fondi esistenti nel centro storico;*

DATO ATTO che la presente Variante n. 6 al Regolamento Urbanistico:

- risulta coerente con il vigente Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 72 del 24.07.2007;
- risulta coerente con il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pisa, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 100 del 27.07.2006;
- risulta coerente con il Piano Strutturale (PS) comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 76 del 14.12.1999;
- non modifica le classi di pericolosità e di fattibilità geologica del vigente Regolamento Urbanistico, già depositate agli atti dell'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pisa (deposito n. 92/2005 e n. 126/2006), come attestato dal progettista della Variante in argomento in data 7.05.2008 (deposito n. 44 del 12.05.2008);

VISTA la certificazione del Responsabile del procedimento di cui all'art. 16 L.R. 1/2005, allegata al presente atto sotto la lettera “A”;

VISTO il rapporto del Garante della comunicazione di cui all'art. 19 L.R. 1/2005, allegato al presente atto sotto la lettera “B”;

VISTA la L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio);

VISTA la circolare di prima applicazione della L.R. 1/2005, approvata con delibera della Giunta Regionale n. 289 del 21.02.2005;

VISTO il D.P.G.R. 9.02.2007, n. 5/R Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale) della L.R. 1/2005;

VISTA la circolare illustrativa dell'art. 44 della L.R. 1/2005 approvata dalla Giunta Regionale Toscana con delibera n. 777 del 5.11.2007;

TENUTO CONTO dell'allegato parere favorevole di regolarità tecnica del presente atto espresso dal Responsabile del Servizio Urbanistica ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ed omissis il parere di regolarità contabile stante la natura del presente atto che non comporta impegni di spesa né diminuzioni di entrata;

RITENUTO di dovere controdedurre alle osservazioni presentate facendo proprio integralmente il parere espresso in merito dalla Commissione Urbanistica;

RITENUTO opportuno recepire parzialmente il contributo e la valutazione della Regione Toscana adeguando lo strumento urbanistico adottato;

RITENUTO opportuno, altresì, per la conclusione del procedimento amministrativo, procedere all'approvazione finale della presente Variante n. 6 al Regolamento Urbanistico in conformità al comma 4 del richiamato art. 17 della L.R. 1/2005;

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

Preso atto della votazione riportata per ogni singola osservazione;

## DELIBERA

1. Controdedurre, ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 1/2005, alle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione con delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 23.05.2008 della Variante n. 6 al Regolamento Urbanistico in argomento, come di seguito indicato:

*Oss. n. 1 – FAGNANI ANNARITA. Prot. 14230 del 15.07.2008.*

Con voti favorevoli 18 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti, ACCOLTA PARZIALMENTE, con esclusione degli ampliamenti una tantum in quanto non consentiti dall'art. 44 L.R. 1/2005.

*Oss. n. 2 – CORSI ANTONELLA per IMMOBILIARE IL CIPRESSO. Prot. 14231 del 15.07.2008.*

Con voti favorevoli 18 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti, ACCOLTA PARZIALMENTE con esclusione degli ampliamenti una tantum in quanto non consentiti dall'art. 44 L.R. 1/2005.

*Oss. n. 3 – FAGNANI ANNARITA. Prot. 14232 del 15.07.2008.*

Con voti favorevoli 18 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti, RITENUTA NON PERTINENTE.

*Oss. n. 4 - FAGNANI ANNARITA. Prot. 14924 del 25.07.2008.*

Con voti favorevoli 18 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti, RESPINTA per ragioni di uniformità di norme regolamentari in quanto le modalità di calcolo volumetrico degli edifici non possono essere distinte per la zona agricola ZPS rispetto alle altre tipologie di zona.

*Oss. n. 5 – GIANNONI SERGIO. Prot. 15174 del 31.07.2008.*

Con voti favorevoli 18 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti, ACCOLTA PARZIALMENTE con esclusione della possibilità di ampliamento del 20% della SUL esistente anche per gli interventi diretti.

*Oss. n. 6 – PIERAGNOLI MARIO – PIERAGNOLI BRUNO – PIERAGNOLI BRUNA. Prot. 15295 del 1.08.2008.*

Con voti favorevoli 18 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti, RITENUTA NON PERTINENTE.

*Oss. n. 7 – CAVALLINI ALDO. Prot. 15296 del 1.08.2008*

Con voti favorevoli 18 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti, RITENUTA NON PERTINENTE.

*Oss. n. 8 – REGIONE TOSCANA. Prot. 16131 del 13.08.2008*

Con voti favorevoli 14 e contrari 4 (Quaglierini, Caponi, Banchini e Pieracci) resi nei modi di legge dai n. 18 Consiglieri presenti e votanti, ACCOLTA PARZIALMENTE con esclusione dell'invito alla redazione della Valutazione integrata in quanto la norma, stante la particolare conformazione urbanistica del centro storico e le rigide condizioni imposte per la trasformazione dei fondi in abitazioni, è applicabile solo in pochissimi casi tanto da non comportare, in valori complessivi, modifiche apprezzabili del carico urbanistico esistente.

2. Approvare definitivamente, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 3.01.2005, n. 1, la Variante n. 6 al Regolamento Urbanistico recependo i contenuti delle osservazioni accolte e di quelle accolte parzialmente, secondo quanto indicato al punto 1. del presente atto, disponendo il conseguente adeguamento degli elaborati da parte dell'Ufficio Urbanistica.
3. Dare atto che la Variante n. 6 al Regolamento Urbanistico in oggetto è composta dai seguenti elaborati:
  - Relazione urbanistica;
  - Norme di attuazione;
  - Appendice n. 4 “Abaco dei riferimenti per il recupero paesaggistico del territorio extraurbano”;
  - Appendice n. 5 “Disciplina degli interventi nelle Utoe”.
4. Dare atto che, in relazione alle disposizioni di cui all'art. 16, comma 3 della L.R. 1/2005, fanno parte integrante e sostanziale della presente deliberazione il rapporto del Responsabile del procedimento (Allegato “A”) e il rapporto del Garante della comunicazione (Allegato “B”).
5. Disporre che il responsabile del procedimento provveda, una volta esecutiva la presente delibera, all'espletamento degli adempimenti di cui all'art. 17 della citata L.R. 1/2005.



## COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO

Provincia di Pisa

Letto e sottoscritto:

IL PRESIDENTE  
F.to CIAPONI OSVALDO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to PELLEGRINO ANTONIO

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

10-11-2008

IL FUNZIONARIO INCARICATO

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Reg. pubbl. n° \_\_\_\_\_ del 10-11-2008

Si certifica che copia della presente deliberazione è stata affissa e pubblicata all'Albo Pretorio il 10-11-2008 per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi e vi rimarrà fino al 25-11-2008.

IL MESSO  
F.to NICOLINI CINZIA

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to PELLEGRINO ANTONIO

<b>CERTIFICATO DI ESEGUITA PUBBLICAZIONE</b>	<b>ESECUTIVITA'</b>
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
_____	_____
_____	_____

Trasmessa per l'esecuzione:

Segreteria     Personale     Contratti     Tecnico     Ragioneria     Farmacia     Economato  
 Ced     Tributi     Polizia     Anagrafe     Sport     Politiche Sociali     Casa di Riposo  
 Ambiente     Biblioteca     Cultura     Scuola     Commercio     Urbanistica     Contabilità