



Comune di Guardistallo

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.3

del 16.01.2019

**OGGETTO: AREA RQ 02 EX PASTIFICIO MOCAJO VARIANTE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE PIANO
ATTUATIVO - ADOZIONE**

L'anno **duemiladiciannove** addì **sedici** del mese di **gennaio** alle ore **18.00** nel Palazzo Comunale, si è riunito in sessione straordinaria il Consiglio Comunale, in prima convocazione, previa trasmissione degli inviti avvenuta nei modi di legge. Risulta presente all'appello nominale il Sindaco Ceccarelli Sandro e risultano presenti ed assenti i sotto elencati Consiglieri Comunali :

1 - ARGELASSI FIORELLA IRIS	P		07 - SALVATORE ROSANNA	P	
2 - NERI NADIO	P		08 - TECCE VERONICA	A	
3 - CIRIELLO DAVIDE	P		09 - GRUPPELLI MAURO	P	
4 - PALA LORIS	P		10 - PAMPANA RITA	P	
5 - PAOLETTI GIULIA	P				
6 - POLIDORI SAVERIO	P				

Totale presenti **10**Totale assenti **1**

Presiede l'adunanza il Sindaco **Ceccarelli Sandro**.

Assiste il Segretario Comunale **Dott. Salvatore Carminitana** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **Ceccarelli Sandro** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

PARERI PREVENTIVI

Ai sensi dell'art.49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità TECNICA CONTABILE della proposta di deliberazione formalizzata col presente atto:

**IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA
DI LEGITTIMITA', REGOLARITA'
E CORRETTEZZA AMMINISTRATIVA
(Art. 6 regolamento Comunale controlli interni)**

PARERE FAVOREVOLE

F.to Geom. Fabrizio Sacchini

Guardistallo, 16.01.2019

IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

**PARERE FAVOREVOLE
(Art. 7 regolamento Comunale controlli interni)**

**Il Ragioniere Comunale
F.to Dott.ssa Ulivieri Lucia**

Guardistallo, 16.01.2019

VERBALE DI ASSEMBLEA

Il Sindaco illustra il contenuto della Piano Attuativo e informa il consiglio sulle difficoltà ampiamente note facendo un breve excursus storico sull'ex Pastificio Mocajo.

Fin dal Piano Strutturale 2006 la normativa urbanistica ha sempre considerato l'ex Pastificio come unica entità non tenendo conto delle diverse due proprietà, la società Immobiliare Aria srl e la Società Tomo.Bi Srl anche se nettamente divise catastalmente e di fatto, cioè due società con diversi oggetti sociali, diverse destinazioni, e compagini sociali con scopi nettamente diversi.

Informa che in data 19 dicembre 2018 è stata presentata una variante urbanistica con contestuale piano attuativo dalla Soc. Immobiliare Aria con sede in Pisa proprietaria del 66% della superficie dell'edificio ex Pastificio Mocajo, che possa permettere, attraverso una divisione in sub comparti attuativi la presentazione in maniera autonoma, del relativo progetto di recupero e quindi la possibilità del raggiungimento di gran parte degli obiettivi ad oggi previsti per l'area posta nella Fraz. di Casino di Terra denominata ex pastificio Mocajo;

Il Sindaco sottolinea che la società Immobiliare Aria, chiede di poter operare singolarmente indipendentemente dalla volontà della società Tomo.Bi, utilizzando la volumetria e la SUL di propria competenza per proporre un proprio Piano Attuativo di recupero, che consenta una sistemazione definitiva dell'area di Casino di Terra e il trasferimento della SUL di competenza del fabbricato "ex Pastificio" di cui alla scheda RQ-02 sul comparto n.2 della scheda urbanistica AT-01 " il Fontino";

Il Sindaco fa presente inoltre che la Società Immobiliare Aria Srl rappresentata dal suo Amministratore unico che in data 18 dicembre 2018 ha sottoscritto un accordo esaustivo e definitivo con i proprietari dell'area il "Fontino" per il trasferimento della SUL di propria competenza nel comparto n.2 dell'Area AT 01;

In data 8 gennaio 2019 la Società Immobiliare Aria Srl proprietaria di una parte del Fabbricato posto in località "Casino di Terra ex Pastificio " ha presentato una richiesta di Variante al R.U ed in particolare la scheda Norma della Zonas RQ-02 con contestuale Piano Attuativo per il comparto 1;

Dopo ampia disamina, il Sindaco passa la parola ai consiglieri presenti;

Il Consigliere Gruppelli dichiara di essere d'accordo sulla proposta presentata, con la speranza che il progetto possa prendere il via;

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO Che:

- il Comune di Guardistallo è dotato di **Piano Strutturale** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 7 del 23.04.2008. Successivamente il Piano strutturale è stato modificato con **Variante parziale** approvata con Delibera Consiliare n.5 del 31.03.2014.
- E' inoltre dotato di **Regolamento Urbanistico** approvato con Del. C.C. n.6 del 31.03.2014. In seguito è stata approvata ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, la **Variante Normativa per le zone agricole del Regolamento Urbanistico**, con Del. C.C. n.23 del 26.07.2017.
- Nell'ambito di tali strumenti è inserita la AREA RQ _ 02 EX PASTIFICIO MOCAJO soggetta a Piano attuativo;

Visto che attualmente l'edificio ex Pastificio Mocajo inserito nella area RQ02 risulta essere di due proprietà diverse;

Vista la proposta di una variante urbanistica con contestuale piano attuativo presentata in data 19.12.2018 al prot. 5570 dalla Soc. IMMOBILIARE ARIA con sede in PISA proprietaria del 66% della superficie dell'edificio ex pastificio Mocaio e di tutte le aree scoperte pertinenti, relativa alla scheda norma RQ_02 che possa permettere, attraverso una divisione in sub comparti attuativi, la presentazione in maniera autonoma, del relativo progetto di recupero e quindi la possibilità del raggiungimento di gran parte degli obiettivi ad oggi previsti per l'area posta nella frazione del Casino di Terra sulla S.R. n. 68. denominata "ex pastificio Mocaio"

VISTO che nella proposta si evidenzia quanto segue:

- Fino dal Piano Strutturale del 2006 la normativa urbanistica ha sempre considerato "l'ex Pastificio" come unica entità non tenendo conto delle 2 diverse proprietà, la società IMMOBILIARE ARIA SRL e la società TOMO.BI SRL anche se nettamente divise catastalmente e di fatto, cioè due società con diversi oggetti sociali, diverse destinazioni, e compagini sociali con scopi nettamente diversi. L'inscindibile legame che le univa forzatamente impediva di fatto le possibilità di trasformazione, di recupero e quindi di sistemazione dell'area, che con il tempo mostra oggi tutti i segni del degrado.
- Strutturalmente, almeno la parte della IMMOBILIARE ARIA, concepita per una struttura industriale adatta quindi a sopportare sollecitazioni e carichi enormi, rimane saldamente stabile. Diverso il discorso della costruzione prevalentemente ad un piano, di proprietà della società TOMO.BI, di complessivi mc 5.000, concepita come magazzino che mostra evidenti segni di cedimento.
- Il tempo ha dimostrato l'assoluta non perseguibilità di fini urbanistici comuni, stante la disomogeneità dei due corpi di fabbrica destinati forzatamente ad un destino urbanistico comune.
- la proprietà riferita a TOMO.BI occupa una volumetria di circa 5.000 mc, su una superficie di mq. 1400 circa, e si eleva prevalentemente per un solo piano fuori terra;
- la proprietà della Società IMMOBILIARE ARIA SRL, occupa una volumetria di 10.000 mc circa, si eleva su 5 piani e dispone di una cospicua superficie di terreno circostante per quasi mq. 1600 circa.

VISTO che pertanto, la società Immobiliare ARIA, chiede di poter operare singolarmente, indipendentemente dalla volontà della società TOMO.BI, utilizzando la volumetria e la SUL di propria competenza per proporre un proprio PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO, che consenta una sistemazione definitiva dell'area di Casino di Terra e il trasferimento della SUL di competenza del fabbricato "ex Pastificio" di cui alla scheda RQ-02 sul comparto n. 2 della scheda urbanistica AT-01, "il Fontino".

CONSIDERATO che la società IMMOBILIARE ARIA SRL, rappresentata dal suo amministratore unico, dichiara che in data 18.12.2018 ha sottoscritto un accordo esaustivo e definitivo con i proprietari dell'area "Il Fontino" per il trasferimento della ridetta SUL di propria competenza nel comparto n. 2 dell'area AT 01, accordo naturalmente sottoscritto con condizione sospensiva e subordinata all'accoglimento della presente istanza da parte degli organi deliberanti di cotesto Comune.

Vista la deliberazione di G.C. n. 79 del 19.12.2018 con la quale questa Amministrazione prende atto della suddetta richiesta e la ritiene valida e condivisibile onde poter arrivare ad una soluzione per il recupero dell'immobile ex Pastificio Mocaio;

VISTO che per quanto sopra:

- la Soc. IMMOBILIARE ARIA srl con sede in Pisa, proprietaria di una parte del FABBRICATO posto in località "CASINO DI TERRA EX PASTIFICIO MOCAJO" ha presentato in data 08.01.2019 al prot. 107 una richiesta di VARIANTE AL R.U. ED IN PARTICOLARE ALLA SCHEDA NORMA DELLA ZONA RQ_02 con CONTESTUALE PIANO ATTUATIVO PER IL COMPARTO 1;

Visto che la documentazione presentata per la suddetta VARIANTE AL R.U. PER LA AREA RQ_02 ED IL CONTESTUALE PIANO ATTUATIVO PER IL COMPARTO 1, risulta composta dai seguenti elaborati:

- _ relazione tecnica illustrativa
- _ allegato A_ elenco elaborati di piano
- _ allegato B_ elaborati di variante al reg. urbanistico (A4)
- _ allegato C_ relazione procedura semplificata di assoggettabilità a VAS
- _ allegato D_ N.T.A di Piano Attuativo
- allegato E_ documentazione fotografica
- _ allegato F_ computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- _ allegato G_ nulla osta proprietari dei terreni dell' area AT01
- _ allegato H_ schema convenzione urbanistica
- _ allegato I_ render
- _ allegato L_ aspetti paesaggistici coerenza PIT
- allegato M_ relaz geologica

Tav_01 ubicazione,estratti catastali e di Reg. Urb.area

RQ_02

Tav_02 ubicazione,estratti catastali e di Reg. Urb.area AT_01

Tav_03 Planimetrie consistenze edifici stato attuale

Tav_04 Planivolumetrico stato di progetto e verifiche dimensionali area RQ02

Tav_05 intervento nell'area AT01IIIFontino (aree di atterraggio)

Tav_06 progetto del parcheggio pubblico

Tav_07 Piante e prospetti stato di progetto (ex pastificio)

VISTA la relazione motivata, (Allegato A) redatta ai sensi dell'art.5 bis della L.R. n.10/2010 e successive modificazioni, con la quale l'Autorità procedente ritiene che esistano le condizioni per la **non assoggettabilità a V.A.S.** della presente variante prescindendo dal richiedere parere alla Autorità competente in quanto le zone di R.U. interessate alla Variante sono già state sottoposte a VAS in fase di approvazione del suddetto strumento urbanistico;

VISTA la Relazione ex ART. 32 C. 1 LRT 65/2014 e la Relazione istruttoria ex art. 33 della predetta Legge, che si allega alla presente (allegato B), redatta dal Responsabile del procedimento con la quale si indicano le motivazioni per le quali la Variante in questione è riconducibile a Variante semplificata di cui all'art. 30 della LRT 65/2014 e s'è dato atto della coerenza esterna ed interna del Piano Attuativo in oggetto e della sua conformità alle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico, come Variato con il presente atto, e degli ulteriori atti di governo del territorio vigenti e sovraordinati: PIT, PTCP, PS;

VISTO che la proposta di Variante e di Piano Attuativo per il comparto 1 è stata trasmessa, nelle modalità indicate dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R., presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile sede di Pisa, ed ha acquisito il numero di Deposito 292 del 15.01.2019;

Visto che la Variante è stata esaminata positivamente dalla Commissione edilizia in data 11.01.2019;

VISTO lo Schema di Convenzione previsto dall'art.109, comma1, lettera h) della L.R. n.65/2014, per la definizione degli obblighi assunti dai proponenti, che si allega alla presente (Allegato C);

DATO ATTO che il procedimento per adozione ed approvazione della Variante semplificata e del contestuale Piano attuativo, sarà quello previsto dall'art. 32 della LRT 65/2014;

Dato atto che in riferimento all'art.32 comma 2 della L.R. n.65/2014, si rileva che le trasformazioni previste dal Piano Attuativo, sono inserite nel vigente R.U.e non risultano particolarmente complesse, trattandosi di un area di limitate dimensioni con interventi circoscritti e puntuali, e che pertanto in ragione dei limitati effetti previsti, si ritiene di individuare le seguenti forme e modalità di informazione e partecipazione dei cittadini come segue oltre alle pubblicazioni previste dalle norme:

- pubblicazione degli atti di adozione sul sito del Comune;
- pubblicazione avviso di adozione nei luoghi pubblici del Comune;
- comunicazione agli organi di stampa;

procedendo alla nomina del dipendente Chiara Carducci che curerà i suddetti aspetti di pubblicazione;

Visto:

- il D. Lgs. n.267/2000 e le sue successive modifiche e integrazioni;

Dato atto della propria competenza a deliberare in materia urbanistica, ai sensi dell'art.42 del D. Lgs. n.267/2000, nonché della L.R.n.65/2014””.

Visto il parere di regolarità tecnica, rilasciato ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.Lgs. 267/2000, dal Responsabile del Servizio, allegato all'originale della presente deliberazione;

Visto il parere di regolarità contabile, rilasciato ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.Lgs. 267/2000, dal Responsabile del Servizio Finanziario, allegato all'originale della presente deliberazione;

Visto il D.Lgs. 267/2000;

Ritenuto di dover provvedere in ordine a tutto quanto sopra;

Preso atto della proposta formulata dal Dirigente competente;

Presenti e votanti n. 10 consiglieri, con n. 10 voti favorevoli, n. 0 contrari e n. 0 astenuti, espressi in forma palese;

DELIBERA

- 1) di adottare, ai sensi e per gli effetti degli art.32 e 107 della L.R. n.65 del 10/11/2014 e per le motivazioni indicate in premessa, la VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. RELATIVA ALLA ZONA RQ_02 ED IL CONTESTUALE PIANO ATTUATIVO PER IL COMPARTO 1 avente ad oggetto il recupero dell'Ex Pastificio Mocajo presentata dalla Soc. IMMOBILIARE ARIA srl con sede in Pisa;
- 2) Di approvare la relazione motivata, (Allegato A) redatta ai sensi dell'art.5 bis della L.R. n.10/2010 e la relazione motivata ex art. 32 comma 1 e quella istruttoria ex art. 33 della LRT 65/2014, che si allega alla presente (allegato B);
- 3) di approvare, in maniera specifica, lo Schema di Convenzione come previsto dall'art. 109 comma 1 lett. h) L.R. 65/2014, allegato all'originale del presente atto (Allegato "C"), precisando che il Piano Attuativo ha validità di anni 10 (dieci) dalla data di efficacia dell'atto di approvazione dello stesso (data di pubblicazione sul BURT del relativo avviso), così come previsto dall'art.110 della L.R. n.65/2014 e s.m.i.;
- 4) di disporre, ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 comma 1, della Legge Regionale Toscana n.65/2014, la pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione e la trasmissione in copia del presente provvedimento alla Regione Toscana ed all'Amministrazione Provinciale di PISA, nonché la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Guardistallo;
- 5) di disporre in riferimento all'art.32 comma 2 della L.R. n.65/2014, rilevando che le trasformazioni previste dal Piano Attuativo, sono inserite nel vigente R.U. e non risultano

particolarmente complesse, trattandosi di un area di limitate dimensioni con interventi circoscritti e puntuali, e che pertanto in ragione dei limitati effetti previsti, si ritiene di individuare le seguenti forme e modalità di informazione e partecipazione dei cittadini come segue oltre alle pubblicazione previste dalle norme:

- pubblicazione avviso di adozione nei luoghi pubblici del Comune;
 - comunicazione agli organi di stampa;
- procedendo ad incaricare il dipendente Chiara Carducci come Responsabile per i suddetti ulteriori aspetti di pubblicazione;
- 6) di dare atto, ai sensi dell'art. 32 della LRT 65/2014, che:
- gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione.
 - decorso il termine dei 30 giorni dalla pubblicazione la variante con il contestuale piano attuativo è approvata dal Comune che contro deduce in ordine alle osservazioni pervenute;
 - qualora non siano pervenute osservazioni la Variante con il contestuale piano attuativo diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Attesa l'urgenza di provvedere in merito al fine di procedere con tempestività agli adempimenti connessi con il presente atto;

Visto l'art. 134, 4 comma del D.lgvo 18 Agosto 2000, n. 267;

con n. 10 voti favorevoli, n. 0 contrari e n. 0 astenuti, espressi in forma palese;

DICHIARA

La presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente

F.to Sandro Ceccarelli

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. Salvatore Carminitana

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

(art. 124 Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267)

Il sottoscritto Segretario Comunale, certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi,
giusta relazione del messo comunale, ai sensi dell'art. 124 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, senza opposizioni né reclami.

Data iniziale della pubblicazione _____ IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. Salvatore Carminitana

La su estesa deliberazione :

è divenuta esecutiva ai sensi: dell'art. 134, comma 3 decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 dopo il decimo giorno dalla pubblicazione

è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267

data _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Salvatore Carminitana

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo in carta libera.

Addi'

IL SEGRETARIO COMUNALE