



Comune di Guardistallo

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.42 del 18.12.2018

OGGETTO: LRT 65/2014 ART. 111 ADOZIONE PIANO ATTUATIVO AREA AT 01 IL FONTINO

L'anno **duemiladiciotto** addi **diciotto** del mese di **dicembre** alle ore **17.00** 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	P	
3 - CIRIELLO DAVIDE	P		09 - GRUPPELLI MAURO	P	
4 - PALA LORIS	P		10 - PAMPANA RITA	A	
5 - PAOLETTI GIULIA	A				
6 - POLIDORI SAVERIO	P				

Totale presenti **9**

Totale assenti **2**

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, 18.12.2018

IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

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

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

Guardistallo, 18.12.2018

VERBALE DI ASSEMBLEA

Il Sindaco informa i consiglieri sul contenuto del Piano Attuativo sottolineando che l'intervento potrà essere attuato per stralci all'interno di un unico progetto : comparto 1 e comparto 2;
il comparto 1 con un numero massimo di fabbricati realizzabili pari a 6;
il comparto 2 con un numero di fabbricabili anch'esso di 6;
L'attuazione in comparti subordinata alla realizzazione insieme al comparto 1 di tutte le opere di urbanizzazione da cedere al Comune. Il comparto n. 2 per adesso rimane fermo.

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 ATI _ 01 Il Fontino soggetta a Piano attuativo;

VISTE le

MODALITA D'INTERVENTO

9) L'intervento dovrà essere effettuato con la capacità edificatoria residua del PRG per l'UTOE G1 (SUL 1.000 mq) a cui si aggiunge la capacità edificatoria di recupero dell'area RQ_02 del fabbricato ex pastificio Mocaio (SUL 1.000 mq).

10) La capacità edificatoria dell'area di trasformazione complessivamente è di **2.000 mq** di superficie utile lorda, comprensiva della quota trasferita dall'area RQ_02.

La realizzazione dell'intervento, relativamente alla quota edificatoria trasferita dall'area RQ_02, è subordinata alla demolizione del fabbricato dell'ex pastificio Mocaio dall'area RQ_02 con le modalità d'intervento secondo le prescrizioni di cui al punto 10 lettera B della scheda RQ_02.

- Il numero massimo di fabbricati realizzabili è pari a 12.
- E' ammessa Superficie Utile Lorda non inferiore a 70 MQ in caso di realizzazione di fabbricati con classe energetica A (consumo energetico < 30 Kwh/mq annuo).
- Le unità abitative dovranno avere una superficie utile lorda non inferiore a 100 mq.
- L'area individuata come verde privato, corrispondente alla parte altimetricamente più elevata dell'area in prossimità dei fronti stradali, non è soggetta ad edificazione e al suo interno dovranno essere mantenuti caratteri vegetazionali.

11) L'intervento potrà essere attuato per stralci all'interno di un unico progetto unitario secondo lo schema sotto riportato e secondo l'ordine temporale : **comparto 1 – comparto 2**

La capacità edificatoria dei singoli comparti è la seguente:

- Comparto 1 SUL massima realizzabile = **1.000 mq** con numero massimo di fabbricati realizzabili pari a 6;
- Comparto 2 SUL massima realizzabile = **1.000 mq** quota trasferita dall'area RQ_02 con numero massimo di fabbricati realizzabili pari a 6.

L'attuazione in comparti è subordinata alla realizzazione insieme al **comparto 1** di tutte le opere di urbanizzazione individuate da cedere al Comune, alla realizzazione del percorso pedonale nel verde privato all'interno del comparto, alla sistemazione del parcheggio pubblico esistente a servizio del cimitero, alla sistemazione del verde di arredo stradale e alla sistemazione del verde pubblico esistente su Via dei Tre Comuni con la realizzazione di percorso pedonale, anche nell'eventualità in cui il costo di costruzione delle opere di urbanizzazione sia maggiore degli oneri di urbanizzazione scomputabili.

La realizzazione della viabilità privata di progetto realizzata con il comparto 1 dovrà inoltre garantire l'accessibilità e la distribuzione al comparto 2.

L'attuazione del **comparto 2**, da attuarsi anche successivamente al comparto 1, dovrà avvenire attraverso la redazione di un piano di Recupero comprensivo del trasferimento della capacità edificatoria dall'area RQ_02 e della demolizione del fabbricato dell'ex pastificio Mocaio.

Viste le seguenti disposizioni normative:

- Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65: *“Norme per il governo del territorio”* e successive modifiche e integrazioni;
- D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n.53/R: *“Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della Legge Regionale 3 Gennaio 2015, n. 1 in materia di indagini geologiche”* e successive modifiche e integrazioni;
- Legge Regionale 12 febbraio 2010, n.10: *“Norme in materia di valutazioni ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza”* e successive modificazioni e integrazioni;

Visti e richiamati i seguenti Atti di governo del territorio sovraordinati:

- il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana, con valenza di piano paesaggistico approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n.37 del 27/03/2015;
- il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pisa approvato con deliberazione di Consiglio provinciale n. 100 del 27/07/2006;

VISTO

- che i Sigg. BARTOLETTI ANNA MARIA, BARTOLETTI FABRIZIO E FATTICIONI ELISABETTA Sono proprietari di un appezzamento di terreno posto in località “IL FONTINO”;
- che tale terreno ha nel vigente REGOLAMENTO URBANISTICO destinazione urbanistica come AREA AT_01 per insediamenti RESIDENZIALI;
- che il Piano di lottizzazione relativamente al COMPARTO 1 presentato è stato esaminato dalla Commissione edilizia comunale nella seduta del 13.12.2018 con parere favorevole – verbale n. 1/18;
- che il progetto tecnico relativo alle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere realizzato dal lottizzante, a proprie cure e spese, in conformità a quanto stabilito dalla convenzione ed il relativo progetto esecutivo, redatto a cura e spese del lottizzante e/o suoi successori e/o aventi causa, dovrà ottenere la concessione edilizia del Comune di Guardistallo, nonché l'approvazione delle altre eventuali autorità competenti;
- CHE:

L'attuazione in comparti è subordinata alla realizzazione insieme al **comparto 1** di tutte le opere di urbanizzazione individuate da cedere al Comune, alla realizzazione del percorso pedonale nel verde privato all'interno del comparto, alla sistemazione del parcheggio pubblico esistente a servizio del cimitero, alla sistemazione del verde di arredo stradale e alla sistemazione del verde pubblico esistente su Via dei Tre Comuni con la realizzazione di percorso pedonale, anche nell'eventualità in cui il costo di costruzione delle opere di urbanizzazione sia maggiore degli oneri di urbanizzazione scomputabili.

La realizzazione della viabilità privata di progetto realizzata con il comparto 1 dovrà inoltre garantire l'accessibilità e la distribuzione al comparto 2.

- che le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate a totale carico del lottizzante che ne dovrà curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, mantenendo nell'uso pubblico la viabilità principale, le aree di sosta, i parcheggi e il verde attrezzato di comparto;

Dato atto che:

- il Piano attuativo, ai sensi dell'art.5 bis della L.R. n.10/2010 e successive modificazioni, non è stato sottoposto a valutazione ambientale strategica (VAS) né a verifica di assoggettabilità poiché lo stesso non comporta variante al Regolamento Urbanistico - strumento già sottoposto a VAS - che per tale ambito territoriale definisce l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni;
- nella documentazione allegata al presente Piano attuativo è contenuta comunque una relazione ambientale dove si indica che il Piano risponde alle indicazioni della VAS effettuata a suo tempo per la approvazione del R.U.;

- la proposta di Piano Attuativo 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 272/2018 del 06.11.2018;

Vista la proposta di Piano che, a seguito delle modifiche ed integrazioni richieste e resesi necessarie, risulta composta dai seguenti elaborati agli atti:

Vista la Relazione Istruttoria (**Allegato “A”** all'originale della presente Deliberazione), redatta dal Funzionario del Servizio Tecnico, in qualità di Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art.33 della LR 65/2014 e s.m.i., che da atto della coerenza esterna ed interna del Piano Attuativo in oggetto e della sua conformità alle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico e degli ulteriori atti di governo del territorio vigenti e sovraordinati: PIT, PTCP, PS;

VISTO lo Schema di Convenzione previsto dall'art.109, comma1, lettera h) della L.R. n.65/2014, **ALLEGATO B**, per la definizione degli obblighi assunti dai proponenti, sarà registrato e trascritto a cura e spese degli stessi dopo l'approvazione del Piano e prima della richiesta dei titoli abilitativi edilizi;

Dato atto che in riferimento all'art.36 della L.R. n.65/2014 e al Regolamento Regionale n.4/R/2017, nonché delle norme transitorie per l'istituzione della figura del Garante della Comunicazione, 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 è ritenuto di non procedere alla nomina del Garante dell'Informazione e della Partecipazione;

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;

A conclusione della relazione nessuno chiede la parola, si procede alla votazione con il seguente risultato: presenti e votanti n. 9 consiglieri, con n. 9 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.33 e 111 della L.R. n.65 del 10/11/2014 e per le motivazioni indicate in premessa, il **Piano Attuativo** di iniziativa privata avente ad oggetto la **AREA AT_01 IL FONTINO relativamente al COMPARTO 1**;

2) 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 come **Allegato "B"**, 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.;

3) di precisare che la realizzazione di tutti gli interventi previsti dal presente Piano potrà essere eseguita solo dopo l'approvazione dello stesso, la trascrizione del sopra richiamato Atto di Convenzione e l'ottenimento dei titoli edilizi abilitativi, che dovranno ottemperare a tutte le prescrizioni impartite dagli uffici comunali e dagli Enti gestori dei servizi a rete nel corso dell'istruttoria, anche in relazione alle modifiche legislative e normative eventualmente intervenute nel corso dell'iter istruttorio, e che saranno obbligatoriamente soggetti a verifica e autorizzazione da parte dei tecnici dell'Edilizia Privata;

4) di disporre, ai sensi e per gli effetti dell'art.111, della Legge Regionale Toscana n.65/2014, la trasmissione in copia del presente provvedimento all'Amministrazione Provinciale di PISA nonché di procedere alla pubblicazione della presente Deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana dell'avviso di deposito, per 30 giorni, presso la Segreteria Generale, nonché la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Guardistallo al fine di garantire la trasparenza dell'azione amministrativa e la massima informazione, precisando che, entro e non oltre i suddetti 30 giorni, chiunque può prendere visione e presentare osservazioni;

5) di dare atto che, ai sensi dell'art. 111 comma 4, della L.R. n. 65/2014, dopo il suddetto termine di 30 giorni di deposito, il Comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmette alla Provincia;

6) di dare atto altresì che, ai sensi dell'art.111, comma 5, della L.R. n.65/2014, qualora non siano pervenute osservazioni nel termine di 30 giorni decorrente dalla citata pubblicazione sul BURT, il presente Piano diverrà efficace a seguito della ulteriore pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;

7) di trasmettere copia della presente deliberazione ai responsabili preposti per i provvedimenti connessi e conseguenti di attuazione

IL CONSIGLIO COMUNALE

Successivamente, 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 votazione separata, con n.9 voti favorevoli, n. 0 contrari e n. 0 astenuti

DICHIARA

il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art.134,comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

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