ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 144 del 27/09/2017

Rif. Proposta n. 355/2017

OGGETTO:	**PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON CONTESTUALE VARIANTE AL R.U. PER AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO 38.2 – COMPARTO 2, SCHEDA NORMA PR 38.2 ALLEGATO "A" ALLE NTA DEL RU. - AUTORIZZAZIONE ALLA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD AGGIUNTIVI EX ART. 8.3 DELLE NTA AL RU E DELL'ART. 26 COMMA 5 DEL VIGENTE REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il giorno ventisette del mese di Settembre dell'anno 2017, la Giunta Comunale convocata presso il Palazzo Comunale alle ore 08:30 nei modi e termini di legge, si è riunita composta dai seguenti Signori:

Cognome e Nome	Qualifica	Presenza	Assenza
CECCARDI SUSANNA	Sindaco	X	
ROLLO DARIO	Vice Sindaco	X	
LOGLI GINO	Assessore		X
LEGNAIOLI DONATELLA	Assessore		X
NANNIPIERI LUCA	Assessore	X	
ZIELLO EDOARDO	Assessore	X	
AVOLIO SONIA	Assessore	X	
DEL SEPPIA LUCIANO	Assessore	X	

Risultano Presenti n. 6e assenti n. 2

Presiede la Seduta il Sindaco Susanna Ceccardi, assiste il Segretario Generale D.A. Rosa Priore.

Il Sindaco, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare ed assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta presentata dal Responsabile P.O.A. della Macrostruttura Pianificazione del Territorio/Patrimonio avente l'oggetto sopraindicato e allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale **(Allegato n. 1)**;

ACQUISITI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile P.O.A. della Macrostruttura Pianificazione del Territorio/Patrimonio ed in ordine alla regolarità contabile del Responsabile P.O.A. della Macrostruttura Economico Finanziaria **(Allegati A e B)**;

DOPO breve discussione;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1) DI APPROVARE la proposta del Responsabile P.O.A. della Macrostruttura Pianificazione del Territorio/Patrimonio avente l'oggetto sopraindicato e allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale **(Allegato n 1)**;

2) DI COMUNICARE la presente deliberazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

3) DI DISPORRE la pubblicazione del presente atto all'Albo Pretorio on Line del Comune di Cascina ai sensi dell'articolo 124 comma 1 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000;

4) DI DARE ATTO che chiunque ne abbia interesse può proporre ricorso contro il presente provvedimento al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana, oppure al Presidente della Repubblica, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla Pubblicazione della presente. I ricorsi sono alternativi.

Indi LA GIUNTA COMUNALE

In ragione della necessità di permettere al Servizio Urbanistica di completare l'istruttoria del piano di cui trattasi nel più breve tempo possibile,

con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

D E L I B E R A

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali"* - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco	**Il Segretario Generale D.A.**
Susanna Ceccardi	Rosa Priore

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio On-Line del Comune di Cascina e rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000 al repertorio n. _____.

Cascina

L'addetto Alla Pubblicazione delegato
Andrea Chiavaccini

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è pubblicata dal _____ al _____ senza riportare nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva in data _____ ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000.

Cascina

IL SEGRETARIO GENERALE

ALLEGATO N. 1
alla Deliberazione G.C.
N. 144 del 27/09/2017
Il Segretario Comunale

COMUNE DI CASCINA
Provincia di Pisa

Proposta di Giunta Comunale

N° 355 del 25/09/2017

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON CONTESTUALE VARIANTE AL R.U. PER AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO 38.2 – COMPARTO 2, SCHEDA NORMA PR 38.2 ALLEGATO "A" ALLE NTA DEL RU. - AUTORIZZAZIONE ALLA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD AGGIUNTIVI EX ART. 8.3 DELLE NTA AL RU E DELL'ART. 26 COMMA 5 DEL VIGENTE REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

IL RESPONSABILE DELLA

MACROSTRUTTURA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO/PATRIMONIO

Premesso che:

- il Comune di Cascina è dotato di:
  - Piano Strutturale (P.S.) approvato con D.P.G.R.T. n. 43 del 06.02.1998 (pubblicato sul BURT n.9 del 04/03/1998), come parzialmente variato con Delibera C.C. n. 10 del 19.03.2015 (pubblicata sul BURT del 29/04/2015), efficace dal 14/05/2015;
  - Regolamento Urbanistico (R.U.), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 22 marzo, come variato parzialmente con la "Variante di monitoraggio" approvata con Delibera C.C. n. 11 del 19.03.2015, efficace dal 20/05/2015, data di pubblicazione sul BURT;
- il vigente RU, all'interno della U.T.O.E. 38 Cascina, individua l'area produttiva di nuovo impianto 38.2 – Comparto 2, disciplinata da specifica scheda norma PR 38.2 dell'Allegato "A" alle NTA del RU;
- l'area in questione costituisce completamento della zona produttiva posta a sud dell'abitato di Cascina, compresa tra la via Del Fosso Vecchio, il nucleo abitato di via Genovesi e la zona produttiva esistente, che si estende fino alla SS 67 bis Arnaccio e la via Cucigliana-Lorenzana;
- in data 19.05.2017, prot. 14997/2017, l'Ing. Bacci Agostino Paolo, Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società "Forte srl", ha presentato istanza di approvazione di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata con contestuale variante al RU per l'area produttiva di nuovo impianto di cui sopra, istanza, poi, successivamente integrata a seguito dell'istruttoria effettuata dal Servizio Urbanistica;

- la suddetta proposta di piano prevede un incremento della superficie territoriale da mq 13.261,00 a mq 16.806,30, ricomprendendo nel perimetro originario un'area, già di proprietà del richiedente, ed un tratto di viabilità di progetto a sud del comparto, senza tuttavia prevedere alcun incremento di SUL;
- in data 01.09.2017, prot. 26730, è stata presentata richiesta di monetizzazione degli standard urbanistici previsti dalla citata Scheda Norma 38.2 dell'Allegato "A" alle NTA del RU;

Dato atto che:

- l'art. 5, "*Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi*", del D. M. 02/04/1968, n. 1444, al comma 1, punto 1) prescrive che " *nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% (dieci per cento) dell'intera superficie destinata a tali insediamenti*";
- l'art. 8.3, "*Dotazione di standard pubblici*", delle NTA del RU prevede la dotazione degli standard di cui al su citato DM 1444/1968, nonché la realizzazione di *standard aggiuntivi* nelle aree destinate alle trasformazioni degli assetti insediativi secondo le specifiche prescrizioni delle schede norma relative a ciascuna area. Tali standard pubblici aggiuntivi devono rispondere ai requisiti di funzionalità e utilità pubblica in termini di dimensioni, dislocazione e fruibilità delle aree e, nel caso di insussistenza di tali requisiti, ne è ammessa la monetizzazione;

Accertato che:

- il Comparto di cui trattasi era già compreso sia nell'area produttiva individuata nel PIP approvato dalla Giunta Regionale Toscana con Deliberazione n. 906 del 21.11.1980 che, successivamente, nel PIP approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 22.09.1998 e modificato con Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 29 settembre 2008;
- la variante del PIP 2008 prevedeva l'attuazione degli interventi mediante realizzazione di due comparti distinti, dei quali uno, il Comparto 1, convenzionato nei termini di validità del PIP stesso, ed il Comparto 2, non attuato, coincidente con l'area di trasformazione di cui alla citata scheda norma PR 38.2;
- gli standard pubblici complessivamente previsti per i suddetti comparti 1 e 2 del PIP, secondo il dimensionamento previsto dal citato D.M. 1444/1968 e dallo strumento urbanistico all'epoca vigente, sono stati totalmente realizzati, collaudati e ceduti al Comune di Cascina nell'ambito dell'attuazione del Comparto 1;
- la dotazione minima di standard ex D.M. 1444/1968 è soddisfatta sia per quanto riguarda l'intera UTOE 38 che per l'intera area PIP come variato nel 2008 (e comprendente anche l'area di cui alla citata scheda norma PR 38.2) anche senza considerare quella prescritta dal vigente RU per l'area og-

getto di proposta di piano;

Preso atto che:

- con la Variante di Monitoraggio al Regolamento Urbanistico, approvata con deliberazione C.C. n. 11/2015, l'area corrispondente al citato Comparto 2, non attuato nell'ambito di validità della variante al PIP 2008, è stata inserita tra le Aree di Trasformazione disciplinata, come detto, dalla citata Scheda Norma PR 38.2 prevedendo una dotazione minima di spazi pubblici e standard urbanistici pari al 20% della Superficie Territoriale;
- il Piano di Lottizzazione proposto, visto l'incremento di superficie territoriale indicato, dovrebbe, quindi, prevedere, sulla base di una Superficie Territoriale pari a 16.806,00 mq, spazi pubblici e standard per complessivi 3.361,20 mq;
- la proposta formulata, nello specifico, prevede la realizzazione di spazi pubblici per complessivi 1.059 mq (viabilità comunale) e chiede la possibilità di monetizzare standard per 2.302,30 mq, qualificabili, in virtù di quanto precedentemente accertato, quali standard pubblici aggiuntivi (verde e parcheggi) rispetto alla dotazione minima da D.M. 1444/1968;

Considerato che:

- la localizzazione del Comparto di cui trattasi, in zona periferica e prettamente produttiva, comporta una dislocazione delle aree a standard (verde e parcheggi) che non ne garantirebbe, anche in ragione della loro estensione, una effettiva possibilità di fruibilità da parte della collettività, come peraltro dimostrato, in particolare, dalla ridottissima frequentazione delle aree verdi già realizzate nell'ambito del ricordato PIP variato con DCC n. 40/2008 nonché di quelle esistenti in prossimità dello svincolo della FI-PI-LI nell'ambito della medesima UTOE;
- la realizzazione di tali aree comporterebbe, piuttosto, soltanto oneri aggiuntivi di manutenzione cui non corrisponderebbe un concreto beneficio per la collettività;
- pertanto, la loro mancata realizzazione e cessione all'A.C. non confligge con l'interesse pubblico potendo, oltretutto, il corrispettivo della conseguente monetizzazione essere destinato al reperimento e realizzazione di altri analoghi spazi pubblici in zone maggiormente congeniali alla loro destinazione e fruibilità da parte della collettività

Dato atto che, sulla base dell'attuale regolamentazione e dei valori adottati per la quantificazione del corrispettivo di monetizzazione (Determinazione n. 55 del 03.02.2009), e considerando che, nel caso specifico, viene prevista sia la mancata realizzazione che cessione degli standard di cui trattasi, il corrispettivo complessivo della monetizzazione è desumibile dalla tabella di seguito riportata, fermo restando che detto corrispettivo sarà, comunque, esattamente quantificato al momento della formulazione della proposta di adozione del Piano di Lottizzazione con contestuale variante al RU al Consiglio Comunale:

	Costo medio delle opere Euro/mq	Valore di riferimento per le aree Euro/mq	Superficie mq	Importo Euro
Verde pubblico	12,50	72,00	1.151,15	97.272,18
Parcheggi pubblici	65,00	72,00	1.151,15	157.707,55
	Importo complessivo presunto monetizzazione			**254.979,73**

Considerato, quindi, che nella fattispecie ricorrono i presupposti di cui ai citati disposti normativi per concedere la monetizzazione degli standard pubblici aggiuntivi in luogo della loro realizzazione e cessione all'A.C.

Visto l'art. 26, "*Monetizzazione di aree destinate a standard urbanistici*" del vigente "Regolamento per la disciplina del contributo di costruzione" che subordina a specifica deliberazione della Giunta Comunale l'autorizzazione a monetizzare gli standard urbanistici per gli interventi che prevedono la realizzazione di volumetrie superiori ai 1500 mc;

PROPONE

1) Di autorizzare la monetizzazione degli standard pubblici aggiuntivi, per complessivi 2.302,30 mq, come richiesto dal Soggetto proponente il Piano di Lottizzazione con contestuale Variante al R.U. per l'area ricompresa nell'UTOE 38 Cascina disciplinata dalla Scheda Norma PR 38.2 dell'Allegato "A" delle NTA del RU;

2) Di dare atto che l'importo complessivo di € 254.979,73, indicato quale corrispettivo della suddetta monetizzazione è determinato sulla base degli atti attualmente vigenti e che lo stesso sarà, comunque, esattamente quantificato dal Servizio Urbanistica al momento della formulazione della proposta di adozione del Piano di Lottizzazione con contestuale variante al RU al Consiglio Comunale;

3) Di dichiarare il proprio atto immediatamente eseguibile , ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.00, al fine di permettere al Servizio Urbanistica di completare l'istruttoria del Piano di cui trattasi. nel più breve tempo possibile.

Il Responsabile della Macrostruttura
Pianificazione del Territorio/Patrimonio
Ing. Luisa Nigro