



COMUNE DI CASCINA PROVINCIA DI PISA

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero **60** Del **06 Novembre 2012**

OGGETTO: PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA CON
CONTESTUALE VARIANTE AL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO, IN LOCALITA'
SANT'ANNA - UTOE 10: ADOZIONE.

Il giorno **06 Novembre 2012** alle ore **17:00** nel Palazzo Comunale, convocato nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla discussione del presente punto all'ordine del giorno, risultano presenti i componenti contrassegnati:

Sindaco ANTONELLI ALESSIO

Consiglieri Comunali

<input type="checkbox"/>	01- VANNI FRANCO	<input checked="" type="checkbox"/>	13- CAPPELLI GIACOMO
<input checked="" type="checkbox"/>	02- DI COSCIO ALESSANDRA IN CALIENDO	<input checked="" type="checkbox"/>	14- BIASCI MARIO
<input checked="" type="checkbox"/>	03- FORTI MARCO	<input type="checkbox"/>	15- AFFINITO ANTONIO
<input type="checkbox"/>	04- RAGAGLIA LORENZO	<input type="checkbox"/>	16- TURCO ALFIO
<input checked="" type="checkbox"/>	05- BONINI GIAN LUCA	<input checked="" type="checkbox"/>	17- CASTAGNA SANDRO
<input checked="" type="checkbox"/>	06- CALLARI ELISA	<input type="checkbox"/>	18- TONELLI MASSIMO
<input checked="" type="checkbox"/>	07- PAGANELLI ANDREA	<input checked="" type="checkbox"/>	19- PARRINI MICHELE
<input checked="" type="checkbox"/>	08- ROCCHI ALESSIO	<input type="checkbox"/>	20- BIASCI MARCELLO
<input checked="" type="checkbox"/>	09- DAMIANI ALESSIO	<input type="checkbox"/>	21- BASCOSI LUCA
<input checked="" type="checkbox"/>	10- GIGLIOLI DIEGO	<input checked="" type="checkbox"/>	22- DONATI MIRKO
<input checked="" type="checkbox"/>	11- VIEGI PAOLA IN FRANCESCHI	<input checked="" type="checkbox"/>	23- CECCARDI SUSANNA
<input checked="" type="checkbox"/>	12- MONTICELLI ANDREA	<input checked="" type="checkbox"/>	24- ROCCHI ALBERTO

Risultano assenti N° 7 componenti l'Assemblea.

Sono inoltre presenti gli **Assessori** contrassegnati:

<input checked="" type="checkbox"/>	1- CATELANI GIORGIO -Vice Sindaco	<input type="checkbox"/>	5- GRECO GIOVANNI
<input checked="" type="checkbox"/>	2- RIBECHINI ALESSANDRO	<input checked="" type="checkbox"/>	6- BARSOTTI LUCA
<input checked="" type="checkbox"/>	3- MELLEA FERNANDO PIERO ROSARIO	<input checked="" type="checkbox"/>	7- BAGLINI PAOLA
<input type="checkbox"/>	4- INNOCENTI SILVIA		

Presiede la Seduta **VIEGI PAOLA IN FRANCESCHI** nella qualità di **PRESIDENTE**

Assiste alla Seduta il **SEGRETARIO COMUNALE MARZIA VENTURI**

Entrano in aula i consiglieri Vanni e Turco. Presenti 20.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Considerato che il Comune di Cascina è dotato di:

- Piano Strutturale (P.S.) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 43 del 06.02.1998 pubblicato sul B.U.R.T. n. 9 del 4 marzo 1998;
- Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con propria Deliberazione n. 29 del 22 marzo 2000, esecutiva, e successive varianti;

Considerato altresì che:

- il vigente R.U. individua in località Sant'Anna all'interno dell'U.T.O.E. 10 varie unità di recupero e valorizzazione disciplinate dall'art. 24 delle N.T.A. del vigente R.U. relative ad immobili dismessi destinati ad ex fabbrica di biscotti, con l'obiettivo di recuperare e riqualificare volumi dismessi e/o degradati, di ricucire l'edificato esistente, nonché garantire la dotazione, la cura ed il riordino degli spazi aperti privati e di uso pubblico;
- l'area, individuata nella cartografia del R.U. con specifico simbolo, ai sensi dell'art. 11 delle N.T.A. dello stesso, rimanda a un piano attuativo con contestuale variante al R.U. precedentemente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 27 marzo 2002 pubblicata sul B.U.R.T. n. 27 del 3 luglio 2002 e per il quale è stata stipulata la relativa convenzione in data 02 febbraio 2005;
- secondo gli atti urbanistici di riferimento vigenti l'area in oggetto è soggetta alle seguente disciplina:
 - unità di recupero e valorizzazione - zona n. 1 di cui all'allegato n. 3 alle N.T.A. del vigente R.U. È ammessa la ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione pari volume, per un massimo di tre piani fuori terra. L'intervento dovrà prevedere il recupero di spazi a standards previsti dal D.M. 1444/1968 con possibilità di monetizzazione secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio. L'area comprende manufatti classificati "edifici degradati o in contrasto" (opificio artigianale) e "manufatti non schedati";
 - unità di recupero e valorizzazione adiacente alla precedente, per la quale valgono le disposizioni contenute nell'art. 24 delle N.T.A. del vigente R.U. L'area comprende "manufatti non schedati";

Considerato che:

- in data 4 febbraio 2009 prot. n. 2510 e successive integrazioni, i Sig.ri Poldaretti Marco e Poldaretti Franco – in qualità di proprietari - hanno presentato istanza di approvazione del progetto di piano attuativo relativamente alle suddette unità di recupero e valorizzazione in località Sant'Anna all'interno dell'U.T.O.E. 10 comprendente una diversa soluzione progettuale relativa all'assetto urbanistico del comparto con modifica delle previsioni del Piano di Recupero approvato con D. C.C. n. 13/2002;
- in data 1 marzo 2011 prot. n. 6260 è stata presentata una ulteriore soluzione progettuale e successive integrazioni, che prevede un intervento di riqualificazione dell'edificato esistente con il recupero del fabbricato ad uso produttivo dismesso e la realizzazione di edifici residenziali con tipologia a schiera e in linea per un totale di 39 nuovi alloggi residenziali, spazi aperti a verde e parcheggi pertinenziali interrati.

Dato atto che L'Amministrazione Comunale, al fine di garantire il recupero e riqualificazione dell'area di degrado urbanistico in oggetto, con deliberazione di Giunta n. 64 del 7 aprile 2011, ha manifestato l'intenzione di dare attuazione alla proposta di piano attuativo presentata dai proprietari delle aree ubicate all'interno delle suddette unità di recupero e valorizzazione in località Sant'Anna, prendendo atto che l'intervento comporta:

- la necessità di una contestuale variante al vigente Regolamento Urbanistico;

- l'attribuzione di una quota aggiuntiva al numero di alloggi previsti nella misura di n. 7 nuove unità abitative per complessive n. 39 prelevate dalle previsioni di recupero relative all'UTOE 10 di Sant'Anna.

Preso atto che il piano attuativo in questione si propone il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) **obiettivo urbanistico e programmatico**: attuazione delle previsioni del R.U. con la riqualificazione di un'area di degrado urbanistico recuperando un fabbricato ad uso produttivo dismesso e realizzando un insediamento residenziale a completamento del contesto esistente in modo da ricucire la maglia urbana stessa ed incrementando gli spazi aperti di uso comune nonché quelli pertinenziali di verde e parcheggi in un'area per gran parte impermeabilizzata, utilizzata a piazzale non più funzionale all'attività produttiva dismessa;
- b) **obiettivo sostenibilità ambientale**: gestione delle risorse e dei rifiuti compatibili con gli obiettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali e dalla normativa vigente in materia nonché riduzione del fabbisogno energetico medio degli insediamenti con l'adozione di sistemi energetici da fonti rinnovabili.

Considerato altresì che la realizzazione degli interventi contenuti nella nuova proposta progettuale del Piano di Recupero comporta la necessità di adottare contestuale variante al vigente R.U. consistente:

- a) nella modifica e aggiornamento della disciplina specifica dell'unità di recupero e valorizzazione per la quale, con apposita simbologia in cartografia ai sensi dell'art. 11 delle N.T.A. dello strumento urbanistico, si fa riferimento a quella definita con il piano di recupero e contestuale variante al Regolamento Urbanistico approvato con Delibera C.C. n. 13 del 27 marzo 2002 di cui è stata stipulata la relativa convenzione in data 02/02/2005;
- b) nella ripermimetrazione delle unità di recupero e valorizzazione tesa ad escludere dal perimetro dell'area di riqualificazione porzioni marginali di aree legate ad altre proprietà costituenti per lo più resedi pertinenze di edifici esistenti ininfluenti ai fini della riqualificazione urbanistica dell'area, per le quali si propone di confermare la disciplina specifica contenuta all'art. 24 delle norme tecniche di attuazione del R.U. vigente, "Aree urbane storiche", in accoglimento della richiesta delle proprietà stesse, che di seguito si riportano:
 - il Sig. Napoletano Ferdinando ha fatto espressa richiesta di esclusione della porzione di proprietà interna all'unità di recupero e valorizzazione oggetto della nuova proposta di piano attuativo, rappresentata al NCEU del Comune di Cascina nel foglio 24 particella 14 sub. 1 categoria C/6, classe 3 per una consistenza di mq 31;
 - i Sig.ri Gambini Luciano e Guerrini Fernanda hanno fatto espressa richiesta di esclusione della porzione di proprietà interna all'unità di recupero e valorizzazione oggetto della nuova proposta di piano attuativo, rappresentata al N.C.E.U. del Comune di Cascina nel foglio 24 particelle n. 162 sub. 2 e n. 194 per una consistenza rispettivamente di mq. 285;
 - i Sig.ri Poldaretti Franco e Poldaretti Marco hanno fatto espressa richiesta di esclusione della porzione di proprietà interna all'unità di recupero e valorizzazione oggetto della nuova proposta di piano attuativo, rappresentata al NCEU del Comune di Cascina nel foglio 24 particella n.148 sub. 18 per una consistenza rispettivamente di mq. 156.
- c) nell'incremento del numero di alloggi pari a n. 7 unità da prelevarsi dalla quota residua disponibile dell'U.T.O.E. 10 di Sant'Anna che attualmente ha un numero di alloggi relativi al recupero pari a 11 mantenendo invariata la volumetria da recupero massima realizzabile pari all'esistente;

Dato atto che i contenuti del piano attuativo e della contestuale variante al vigente R.U. sono coerenti con la disciplina e gli obiettivi del P.S. nonché con gli altri strumenti di pianificazione territoriale di competenza Regionale (Piano di Indirizzo Territoriale) e Provinciale (Piano Territoriale di Coordinamento) e con tutti i piani di settore riferiti all'area interessata;

Dato atto altresì che è nell'intenzione dell'Amministrazione Comunale dare attuazione agli interventi di recupero e riqualificazione del tessuto edilizio esistente in conformità agli indirizzi, obiettivi e prescrizioni degli strumenti urbanistici di riferimento;

Vista la proposta di variante al vigente R.U. elaborata dal Servizio Autonomo Governo del Territorio costituita dai seguenti elaborati, che qui si allegano per formarne parte integrante e sostanziale:

Variante R.U.:

- Relazione tecnico urbanistica **(all. n. 1)**;
- Relazione geologica di fattibilità **(all. n. 2)**;
- Estratto tavola D.V. n. 6 RU – Tavola unica: stato attuale e stato modificato. Scala 1:2.000 **(all. n. 3)**;
- Stralcio NTA RU – Allegato 3 “Disciplina specifica riferita alle unità di recupero e valorizzazione interne alle UTOE” – stato attuale e stato modificato **(all. n. 4)**;
- Stralcio R.U.: scheda di dimensionamento UTOE 10 – Sant’Anna – stato attuale e stato modificato **(all. n. 5)**;

Vista la proposta di piano di recupero che, nella soluzione finale, recependo i contributi ed i pareri di Enti/autorità/società, è composto dai seguenti elaborati, che qui si allegano per formarne parte integrante e sostanziale:

- Tav. 1 Quadro Conoscitivo Tav. 2 Planimetria generale ed individuazione P.d.R. **(all. n. 6)**,
- Tav. 2 Planimetria generale ed individuazione P.d.R. **(all. n. 7)**,
- Tav. 3 Pianta Prospetti Sezioni – Stato attuale “Fabbricato A” **(all. n. 8)**,
- Tav. 4 Pianta Prospetti Sezioni – Stato attuale “Fabbricato B” **(all. n. 9)**,
- Tav. 5 Planimetria generale **(all. n. 10)**,
- Tav. 6 Pianta edifici a schiera- “Fabbricati A-B” **(all. n. 11)**,
- Tav. 7 Prospetti e sezioni - Edifici a schiera - “Fabbricati A-B” **(all. n. 12)**,
- Tav. 8 Pianta edificio condominiale -“Fabbricati C-D” **(all. n. 13)**,
- Tav. 9 Pianta edificio condominiale -“Fabbricati C-D” **(all. n. 14)**,
- Tav. 10 Prospetti e sezioni- Edificio condominiale-“Fabbricati C-D” **(all. n. 15)**,
- Tav. 11 Volumi- Edifici a schiera- “Fabbricati A-B” **(all. n. 16)**,
- Tav. 12 Volumi edificio condominiale-“Fabbricato C” **(all. n. 17)**,
- Tav. 13 Volumi edificio condominiale-“Fabbricato C” **(all. n. 18)**,
- Tav. 14 Volumi edificio condominiale-“Fabbricato D” **(all. n. 19)**,
- Tav. 15 Riepilogo volumi- “Fabbricati A-B-C-D” **(all. n. 20)**,
- Tav. 16 Verifica L.122/89-R.E. **(all. n. 21)**,
- Tav. 17 Stato sovrapposto **(all. n. 22)**,
- Tav. 18 Verifica DPGR n. 2 del 09.02.2007 **(all. n. 23)**,
- Tav. 19 Verifica superficie coperta totale-Distanze **(all. n. 24)**,
- Tav. 20 Dati urbanistici e verifiche standards **(all. n. 25)**,
- Tav. 21 Percorsi interni **(all. n. 26)**,
- Tav. 22 Planimetria Enel – Planimetria Telecom **(all. n. 27)**,
- Tav. 23 Planimetria Gas-Acquedotto - Fognature bianche e nere **(all. n. 28)**,
- Tav. 24 Rendering **(all. n. 29)**,
- Norme tecniche attuazione **(all. n. 30)**,
- Schema convenzione **(all. n. 31)**,
- Relazione fattibilità **(all. n. 32)**,
- Relazione geologica di fattibilità del P.d.R. **(all. n. 33)**,
- Relazione clima acustico **(all. n. 34)**,
- Corredo fotografico **(all. n. 35)**,

- Studio del sistema della mobilità (**all. n. 36**),

Dato atto che con deliberazione G.C. n. 64 del 07 aprile 2011, esecutiva, è stato formulato l'atto di indirizzo per la redazione dell'atto urbanistico ed è stato dato contestualmente avvio a:

1. processo di Valutazione Integrata di cui all'art. 11 della L.R.T. 03 gennaio 2005 n. 1 e ss.mm.ii. e di cui al Regolamento approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 4/R del 09 febbraio 2007 considerato che è riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 11, comma 1 lett g) L.R.T. 1/2005;
2. procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 21 e seguenti della L.R. 10/2010 considerato che la variante di cui trattasi è riconducibile alla fattispecie di cui al comma 3 lettera c) dell'art. 5 della citata legge regionale;

Visto il documento di Valutazione Integrata predisposto dai soggetti proponenti unitamente alla proposta progettuale, documento che è stato assunto anche quale documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 22 della L.R. 12 febbraio 2010 n. 10 e ss.mm.ii., dal momento che la proposta di piano di recupero con variante al RU rientra nelle fattispecie previste dall'art. 5 comma 3 lett. c) della L.R. 10/2010 ed inoltre, ai sensi dell'art. 5 bis della medesima legge regionale, l'atto urbanistico ricade nella casistica del comma 1 lettera g) "per i quali i Comuni provvedono all'effettuazione della VAS";

Preso atto che:

- la L.R.T. 17 febbraio 2012, n. 6 recante "Disposizioni in materia di valutazioni ambientali" ha apportato modifiche alla L.R.T. 10/2010 ed alla L.R.T. 01/2005 e, secondo le disposizioni transitorie dettate al capo V, art. 94 della suddetta legge, per quanto riguarda i procedimenti di VAS avviati a far data dall'entrata in vigore della L.R.T. 10/10 e non conclusi al momento dell'entrata in vigore della suddetta L.R. 6/2012, si applicano le nuove norme;
- con l'entrata in vigore della citata legge regionale le disposizioni in materia di Valutazione Integrata sono state abrogate ed essendo stato dato avvio a tale processo con deliberazione della Giunta Comunale n. 64 del 07.04.2011 e successivo avviso pubblico del 21.04.2011, dunque precedentemente all'entrata in vigore della suddetta legge, lo svolgimento del processo di valutazione integrata si intende ricompreso nella procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica;
- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di dover assumere il 'Documento di Valutazione Integrata' citato, quale Documento Preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L.R.T. 12 febbraio 2010 n. 10 e ss.mm.ii.;

Dato atto che la Giunta Comunale con deliberazione n. 122 del 12 luglio 2012, esecutiva, in qualità di autorità competente, sulla base di sua precedente deliberazione n. 123 del 3 settembre 2009, esecutiva, a conclusione della fase partecipativa, ha escluso, in base al comma 4 dell'art. 22 della L.R.T. 10/2010 e ss.mm.ii., l'atto urbanistico meglio descritto in narrativa, dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli dal 21 al 33 della citata Legge Regionale con le prescrizioni dettate nella relazione di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica allegata a detta deliberazione e recepite negli elaborati dell'atto urbanistico;

Dato atto altresì che ai sensi dell'art. 3 quinto comma della L.R.T. 03 gennaio 2005 n. 1 e successive modificazioni contestualmente all'intervento di cui trattasi saranno realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio garantendo comunque l'accesso ai servizi di interesse pubblico e le relative prestazioni; in particolare:

- l'approvvigionamento idrico la depurazione delle acque;
- la difesa del suolo per tutelare le aree interessate da rischi di inondazione o di frana;
- la gestione dei rifiuti solidi;
- la disponibilità dell'energia;
- i sistemi della mobilità;

- il sistema del verde urbano;

Acquisiti altresì i pareri preventivi espressi dalle Aziende erogatrici dei servizi pubblici intesi a garantire la fattibilità delle relative forniture all'area di recupero, agli atti del Servizio competente;

Dato atto che:

- in data 17/07/2012 è stato effettuato il deposito delle indagini geologiche presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio e delle Acque di Pisa della proposta di piano attuativo, unitamente agli elaborati di progetto ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011 n. 53/R "Regolamento di attuazione dell'art. 62 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche";
- in pari data è stato effettuato il deposito delle indagini geologiche presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio e delle Acque di Pisa della proposta di variante al vigente Regolamento Urbanistico contestuale al piano di recupero, unitamente agli elaborati di progetto dell'art. 3 comma 1 lettera c) del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011 n. 53/R "Regolamento di attuazione dell'art. 62 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche";
- in data 31.08.2012, ns. protocollo 24590, nell'ambito del Controllo obbligatorio ai sensi del D.P.G.R. 53/R art. 9 comma 2, l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio e delle Acque di Pisa ha trasmesso richiesta di integrazioni delle indagini geologiche di supporto sia al Piano Attuativo che alla proposta di variante al vigente Regolamento Urbanistico che dovranno essere predisposte e quindi controllate prima dell'approvazione definitiva dell'atto urbanistico;

Considerato che:

- la proposta di delibera di adozione del Piano Attuativo con contestuale variante al vigente Regolamento Urbanistico, in località Sant'Anna - UTOE 10 era già stata trasmessa alla Segreteria Generale per l'iscrizione all'Odg della seduta del Consiglio Comunale del 24.07.2012;
- in data 24.07.2012 ns. protocollo n. 21557 i soggetti proponenti il Piano di Recupero in oggetto hanno fatto richiesta di sospensione dell'iter in corso per approfondimenti relativi allo schema di convenzione allegato alla delibera stessa;
- in data 08.10.2012 ns. protocollo 28590 i soggetti proponenti hanno presentato richiesta di riattivazione della procedura di adozione dell'atto urbanistico;
- in data 29.10.2012 ns. protocollo 30895 è stata presentata dai soggetti attuatori richiesta di monetizzazione, nella quale dichiarano che le aree necessarie alla realizzazione e cessione delle opere relative alla realizzazione di parcheggi e verde quali standards urbanistici di cui al D.M. 1444/68 non rappresentano entità significative ai fini della fruizione pubblica;
- con la stessa comunicazione è stata presentata richiesta di accettazione del contributo a sostegno dell'edilizia sociale, in luogo del convenzionamento degli alloggi in locazione, previsto dalla variante parziale al R.U. approvata con deliberazione consiliare n. 45/2005, equivalente al corrispettivo del 20% dei limiti di costo di edilizia agevolata;

Visto che a seguito delle richieste avanzate dai soggetti attuatori, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno, anche al fine di dare attuazione ad interventi di recupero e riqualificazione del tessuto edilizio esistente garantendo altresì la dotazione nonché la cura ed il riordino degli spazi aperti privati comuni e di uso pubblico, in conformità agli strumenti urbanistici di riferimento, accogliere la richiesta di modifica dello schema di convenzione in questi termini:

- possibilità di corrispondere l'importo della monetizzazione prima del rilascio dell'unico titolo abilitativo relativo agli interventi previsti nel Piano di Recupero anziché all'atto della firma della convenzione stessa, purché tale importo sia garantito da apposita polizza fideiussoria;

Vista la relazione tecnica redatta dal Servizio Autonomo Governo del Territorio che qui si allega per formarne parte integrante e sostanziale (**all. n. 37**) di determinazione:

- del contributo a sostegno dell'edilizia sociale in luogo del convenzionamento degli alloggi in locazione posto a carico dei privati ed ammontante ad euro 109.581,91.=,
- della monetizzazione degli spazi destinati a standard pubblici non ceduti ed ammontante ad euro 269.280,00.=;

Preso atto che lo schema di convenzione allegato all'atto urbanistico, prevede, tra l'altro:

1. l'impegno a versare, in luogo del convenzionamento degli alloggi in locazione, l'equivalente contributo a sostegno dell'edilizia sociale come sopra riportato;
2. l'impegno a versare, in luogo della cessione delle aree pubbliche, la monetizzazione degli spazi come sopra riportato; considerato che parte dell'importo della monetizzazione, pari ad € 64.919,70.=, è stato già versato come risulta da quietanza di versamento n. 642 del 01.02.2005 già agli atti e che il rimanente importo della monetizzazione pari a € 204.360,30.= dovrà essere versato dai soggetti attuatori o dai loro aventi causa alla Tesoreria del Comune di Cascina prima del rilascio dell'unico titolo abilitativo relativo agli interventi oggetto del presente Atto Urbanistico;
3. a garanzia di tale impegno è prevista da parte del soggetto attuatore la costituzione di fideiussione (bancaria o assicurativa) a prima richiesta per la somma di €. 204.360,30.= pari all'importo della monetizzazione ancora da versare e che la stessa sarà svincolata ad avvenuto pagamento della residua quota della monetizzazione fissata in € 204.360,30.= e, quindi, a seguito della consegna della quietanza rilasciata dalla Tesoreria Comunale;

Vista la relazione redatta ai sensi dell'art. 16 della L.R.T. 1/05, a firma del responsabile del procedimento, che qui si allega per formarne parte integrante e sostanziale (**all. n. 38**) con la quale:

- si accerta e si certifica che il procedimento stesso si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
 - si verifica e si certifica che l'atto urbanistico si è formato in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento;
 - si assicura l'acquisizione di tutti i pareri richiesti dalla legge, di eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate dagli altri soggetti, pubblici e privati, interessati;
 - si illustra l'attività svolta per la definizione dei contenuti della variante;
- e alla quale è allegato il documento preliminare aggiornato a seguito della conclusione della fase partecipativa nell'ambito della verifica di VAS;

Visto il rapporto del garante della comunicazione, nominato con D.G.C. n. 122 del 12/07/2012, sull'attività svolta, ai sensi dell'art. 20 comma 2 della L.R.T. 1/05, che qui si allega per formarne parte integrante e sostanziale (**all. n. 39**);

Dato atto che per l'adozione e successiva approvazione definitiva della variante di cui trattasi, si applica la procedura prevista dagli artt. 16 e art. 17 della citata L.R.T. 1/2005;

Atteso che l'efficacia del Piano Attuativo è subordinata alla definitiva approvazione della suddetta variante;

Visto che la variante al R.U. è stata esaminata dalla Commissione Consiliare Ambiente e Governo del Territorio nella seduta del 17.07.2012, come risulta dai verbali agli atti del Servizio;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 03 settembre 2009, esecutiva, con la quale è stato individuato nel Consiglio Comunale l'autorità procedente, nella Giunta medesima l'autorità competente ai fini della Valutazione Ambientale Strategica e nel Servizio Urbanistica e Servizio Ambiente la struttura organizzativa di riferimento;

Ritenuto opportuno, per le motivazioni sopra riportate:

- accogliere la proposta presentata dai soggetti attuatori che prevede la riqualificazione delle unità di recupero e valorizzazione in oggetto in località Sant'Anna all'interno dell'U.T.O.E. 10 con il recupero di immobili dismessi destinati ad ex fabbrica di biscotti, con l'obiettivo di recuperare e riqualificare volumi dismessi e/o degradati, di ricucire l'edificio esistente, nonché garantire la dotazione, la cura ed il riordino degli spazi aperti privati e di uso comune;
- adottare la variante urbanistica finalizzata ad adeguamenti di dettaglio del perimetro delle unità di recupero e valorizzazione e all'incremento del numero di alloggi mantenendo invariata la volumetria da recupero massima realizzabile pari all'esistente;
- di accogliere l'istanza di monetizzazione del contributo a sostegno dell'edilizia sociale in applicazione di quanto disposto nella propria precedente deliberazione n. 45/2005;
- di accogliere l'istanza di monetizzazione delle aree a standards;

Ritenuto pertanto poter procedere all'adozione del Piano di Recupero con contestuale variante;

Visti

- lo Statuto comunale vigente;
- il vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- la legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche;
- il D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. 06.06.2001 n. 380, e ss.mm.ii.;
- la L.R.T. 03.01.2005 n. 1 "Norme per il governo del territorio" così come da ultimo modificata dalla L.R.T. 17.02.2012 n. 6 e le relative circolari e regolamenti applicativi;
- il D.Lgs. 03.04.2006 n. 152 e ss.mm.ii.;
- la L.R.T. 12.02.2010 n. 10 "Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) e di Valutazione di Incidenza" così come da ultimo modificata dalla L.R.T. 17 febbraio 2012 n. 6;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, 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, dal Responsabile Servizio Autonomo Governo del Territorio che si allega al presente atto (**all. n. 40**);

Omesso il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, 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, in quanto dallo stesso non derivano impegni di spesa o diminuzioni di entrata;

con voti favorevoli 18, contrari 1 (consigliere Mario Biasci), astenuti 1 (consigliere Rocchi Alberto), resi palesemente dai 20 consiglieri presenti e 19 votanti,

DELIBERA

per i motivi indicati in narrativa e le premesse che vengono integralmente richiamati

- 1) le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
- 2) di adottare, ai sensi dell'art. 17 comma uno, della L.R.T. 03 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche, la variante al vigente R.U. meglio descritta in narrativa e costituita dagli elaborati elencati in premessa, che qui si allegano come parte integrante e sostanziale, a cui si rimanda;

- 3) di dare atto che, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978 e ss.mm.ii., la perimetrazione della zona di recupero, all'interno della quale gli interventi sugli immobili e sulle aree in essa ricompresi sono subordinati alla preventiva approvazione di apposito Piano di Recupero, corrisponde a quella individuata nell'allegato elaborato "Estratto tavola D.V. n. 6 del vigente R.U. – stato attuale stato modificato" (**all. n. 3**);
- 4) di adottare, contestualmente alla variante di cui sopra, la proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata relativo all'area di riqualificazione posta all'interno dell'UTOE 10 Sant'Anna – di riqualificazione dell'edificato esistente con il recupero del fabbricato ad uso produttivo dismesso e la realizzazione di edifici residenziali con tipologia a schiera e in linea per un totale di 39 nuovi alloggi residenziali, spazi aperti a verde e parcheggi pertinenziali interrati – presentato dalle ditte comproprietarie delle aree – Sig. Poldaretti Marco e Sig. Poldaretti Franco - che risulta composto dagli elaborati elencati in narrativa, che qui si allegano per formarne parte integrante e sostanziale, a cui si rimanda;
- 5) di dare atto che il piano attuativo e la contestuale variante al vigente R.U. di cui trattasi sono corredate della relazione redatta ai sensi dell'art. 16 della L.R.T. 1/05, a firma del responsabile del procedimento e alla quale è allegato il documento preliminare aggiornato a seguito della conclusione della fase partecipativa nell'ambito della verifica di VAS;
- 6) di prendere atto dei contenuti dello schema di convenzione urbanistica qui allegato, descritti in narrativa, cui si rimanda;
- 7) di accogliere la richiesta di monetizzazione del contributo a sostegno dell'edilizia sociale in luogo del convenzionamento degli alloggi in locazione, equivalente al corrispettivo del 20% dei limiti di costo di edilizia agevolata, corrispondente all'importo complessivo di euro 109.581,91.=, determinata nella relazione tecnica di determinazione, qui allegata (**all. n. 37**);
- 8) di accogliere la richiesta di monetizzazione delle aree a standards in luogo della cessione delle aree stesse corrispondente all'importo complessivo di euro 269.280,00.= determinata nella citata relazione tecnica di determinazione, qui allegata (**all. n. 37**);
- 9) di dare atto che per l'adozione e successiva approvazione definitiva del piano di recupero con contestuale variante al R.U. di cui trattasi sarà applicata la procedura prevista dagli artt. 16 e 17 della citata L.R.T. 1/2005;
- 10) di dare mandato al Servizio Autonomo Governo del Territorio:
 - a) di trasmettere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 comma uno della citata L.R.T. 1/2005, copia del presente provvedimento esecutivo alla Regione Toscana ed alla Provincia di Pisa affinché, entro sessanta giorni dal ricevimento, possano presentare osservazioni;
 - b) di procedere alla pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, dell'avviso di deposito presso la Segreteria Generale della presente deliberazione affinché chiunque possa prenderne visione e presentare osservazioni entro il termine perentorio di sessanta giorni.

Il presente verbale è stato approvato e qui di seguito sottoscritto:

II PRESIDENTE
VIEGI PAOLA IN FRANCESCHI

II SEGRETARIO COMUNALE
MARZIA VENTURI

Iniziata la pubblicazione il _____ Rep. N. _____

ESECUTIVA il _____ ai sensi di Legge previa pubblicazione
all'Albo Pretorio dal _____ al _____ senza opposizioni.

II SEGRETARIO COMUNALE