



COMUNE DI CASCIANA TERME LARI
Provincia di Pisa

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 26 del 27/06/2018

OGGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE U.T.O.E. QUATTRO STRADE - ZONA C AREE DI ESPANSIONE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE - COMPARTO N. 3 E CONTESTUALE VARIANTE PARZIALE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER RIACQUISIZIONE EFFICACIA PREVISIONE URBANISTICA PREVIGENTE - APPROVAZIONE AI SENSI DELLA L.R. 65/2014 E SS.MM.II. ARTICOLI 32 E 111

L'anno duemiladiciotto, addì ventisette del mese di giugno alle ore 21:30, nella Sala consiliare, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del Sindaco Mirko Terreni il Consiglio Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Vice Segretario Comunale Dott.ssa Nicoletta Costagli.

Intervengono i Signori:

| Cognome e nome | Qualifica | Presenti |
|-------------------|-------------|----------|
| TERRENI MIRKO | Sindaco | SI |
| CARTACCI MATTEO | Consigliere | SI |
| CESTARI SIMONA | Consigliere | SI |
| CITI MATTIA | Consigliere | SI |
| COPPINI PAOLO | Consigliere | SI |
| PASQUALETTI MARCO | Consigliere | SI |
| DICIOTTI VERONICA | Consigliere | SI |
| VUODO ALESSANDRO | Consigliere | SI |
| CECCOTTI MAURO | Consigliere | SI |
| CINI AGNESE | Consigliere | SI |
| BALDINI GIOVANNI | Consigliere | SI |
| RAVERA CLAUDIO | Consigliere | SI |
| BALLATORI ERICA | Consigliere | SI |
| FRACASSI LUCA | Consigliere | SI |
| PASSERAI SILVIA | Consigliere | NO |
| SORDI ROSSANA | Consigliere | SI |
| BOSCO MARIANNA | Consigliere | SI |

PRESENTI: 16

ASSENTI: 1

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare l'argomento di cui all'oggetto :

Risulta altresì:

| | Pres. | Ass. |
|---------------------------|-------|------|
| CICCARE' CHIARA | | X |
| Assessore non Consigliere | | |

Il Sindaco passa alla trattazione del successivo punto iscritto all'ordine del giorno e illustra l'argomento precisando l'importanza del Piano di Lottizzazione per la zona di Quattro Strade.

Fa presente infatti che il collegamento della strada e le opere di sicurezza idraulica a Fagiolaia, con la realizzazione di una vasca di laminazione, costituiscono un grosso investimento sul territorio che tende ad eliminare alcune criticità verificatesi in quella zona.

Conclusa l'illustrazione, il Sindaco dichiara aperto il dibattito.

Interviene la Consigliera Rossana Sordi la quale chiede di avere indicazioni in merito ad alcune richieste avanzate dal Genio Civile e a talune modifiche alla Convenzione.

Fa rilevare che in sede di Commissione Consiliare ha chiesto di avere una stima del valore dello scomputo degli oneri. Afferma che solo in data odierna le sono stati forniti i dati che ammontano a circa € 430.000,00

Fa presente tuttavia che di questa lottizzazione si parla dal novembre 2017 e conclude dicendo che la sua posizione è quella di non poter procedere ad una valutazione.

Interviene il Sindaco per comunicare che la quantificazione è successiva in quanto si sono aggiunte nuove opere, richieste peraltro dal Genio Civile.

Precisa che il Comune non rimette nulla ma acquisisce un'opera importante realizzata da altri e per la quale sarebbero necessarie competenze specifiche.

Non essendoci ulteriori richieste di intervento, il Sindaco dichiara chiusa la discussione e pone il punto in votazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con Legge Regionale Toscana 22 novembre 2013 n. 68 è stato istituito, a far data dal 1° gennaio 2014, il Comune di Casciana Terme Lari mediante fusione dei Comuni di Casciana Terme e Lari;
- l'estinto Comune di Lari è dotato di Piano Strutturale vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 20/07/2002;
- l'estinto Comune di Lari è dotato di Regolamento Urbanistico vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 10/12/2004, pubblicata sul B.U.R.T. n. 4 del 26/01/2005 e deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 28/01/2010;
- il comune di Casciana Terme Lari è dotato di Piano Strutturale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30/11/2017;
- il Consiglio Comunale, con deliberazione n.51 del 30/11/2017, ha adottato la variante parziale semplificata al Regolamento Urbanistico e il piano di lottizzazione "U.T.O.E. Quattro Strade - Zona C - comparto n.3";

Dato atto che:

- in data 27/12/2017, la Deliberazione di adozione del piano di lottizzazione "U.T.O.E. Quattro Strade - Zona C - comparto n.3" e della variante semplificata al Regolamento Urbanistico dell'estinto comune di Lari, corredata di tutti gli elaborati tecnico-grafici, è stata depositata presso la sede comunale, per trenta giorni consecutivi fino al 26/01/2018;
- che, contestualmente, in data 27/12/2017 con nota prot. n.0020252, è stata data notizia dell'avvenuta adozione e dell'avviso di deposito alla Giunta Regionale e alla Giunta Provinciale tramite PEC e sono stati resi accessibili sul sito web istituzionale tutti gli elaborati tecnico-grafici e l'atto di adozione, relativi agli strumenti di pianificazione di cui all'oggetto;
- dell'avvenuto deposito è stata data immediatamente notizia al pubblico mediante avviso sul B.U.R.T. n. 52 del 27/12/2017.

Dato atto che:

- preliminarmente all'adozione della presente variante parziale semplificata al Regolamento Urbanistico in data 15/06/2017 deposito n° 139 del 20/06/2017, è stato provveduto, nel rispetto delle disposizioni di cui alla D.P.G.R. n° 53/R del 25/10/2011, al deposito presso il Settore Ufficio Tecnico del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, delle documentazioni e certificazioni concernenti gli aspetti geologico-tecnici;
- preliminarmente all'adozione del presente Piano di Lottizzazione, in data 15/06/2017 deposito n° 140 del 20/06/2017, è stato provveduto, nel rispetto delle disposizioni di cui alla D.P.G.R. n° 53/R del 25/10/2011, al deposito presso il Settore Ufficio Tecnico del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, delle documentazioni e certificazioni concernenti gli aspetti geologico-tecnici;

- che in data 03/08/2017 è pervenuto da parte dell'Ufficio Tecnico del Genio Civile richiesta di integrazioni relativamente al deposito n.140/2017;
- che in data 23/01/2018 è pervenuta da parte di progettista incaricato dai soggetti attuatori documentazione integrativa;
- che in data 25/01/2018 è stata inoltrata da parte del Servizio Risorse per le Imprese e il Territorio, documentazione integrativa all'Ufficio tecnico del Genio Civile;
- che in data 26/02/2018 è pervenuto da parte dell'Ufficio Tecnico del Genio Civile richiesta di integrazioni relativamente al deposito n.140/2017;
- che in data 12/04/2018 è pervenuta da parte di progettista incaricato dai soggetti attuatori documentazione integrativa;
- che in data 20/04/2018 è stata inoltrata da parte del Servizio Risorse per le Imprese e il Territorio, documentazione integrativa all'Ufficio tecnico del Genio Civile;
- che in data 05/05/2018 è pervenuto dall'Ufficio Tecnico del Genio Civile esito positivo circa il controllo effettuato ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011;

Dato atto che:

la variante parziale semplificata al Regolamento Urbanistico, redatta dal Servizio Risorse per le Imprese e il Territorio – U.O. Edilizia Privata e Urbanistica, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 65/2014, che si allega all'originale del presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale, è costituita dai seguenti elaborati:

- Allegato n. R – Relazione Urbanistica;

il Piano di Lottizzazione, di cui all'oggetto, redatto ai sensi degli artt. 107 e 109 della L.R.n. 65/2014, che si allega all'originale del presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale, è costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola n° 1 – Inquadramento area oggetto d'intervento – Estratto di mappa catastale – Estratto di regolamento urbanistico – Vista aerea;
- Tavola n° 2 – Documentazione fotografica – Planimetria generale con individuazione dei punti di scatto – Foto;
- Tavola n° 3a – Stato attuale Planimetria parte nord – Rilievo piano altimetrico dell'area – Sezioni del terreno;
- Tavola n° 3b – Stato attuale Planimetria parte sud – Rilievo piano altimetrico dell'area – Sezioni del terreno;
- Tavola n° 4 – Planimetria generale – Verifica indici urbanistici di piano;
- Tavola n° 5a – Stato modificato Planimetria parte nord – Planimetria generale – Sezioni del terreno – Sistemazione esterna – Segnaletica stradale (integrazione del 23/01/2018);
- Tavola n° 5b – Stato modificato Planimetria parte sud – Planimetria generale – Sezioni del terreno – Sistemazione esterna – Segnaletica stradale;
- Tavola n° 6a – Stato modificato Planimetria parte nord – Planimetria generale – Segnaletica stradale verticale ed orizzontale – schema impianto illuminazione pubblica – profili longitudinali viabilità;

- Tavola n° 6b – Stato modificato Planimetria parte sud – Planimetria generale – Segnaletica stradale verticale ed orizzontale – schema impianto illuminazione pubblica – profili longitudinali viabilità;
- Tavola n° 7 – Schema fognature nere;
- Tavola n° 8 – Schema fognature acque chiare;
- Tavola n° 9 – Schema rete enel;
- Tavola n° 10 – Schema rete acquedotto;
- Tavola n° 11 – Schema rete gas;
- Tavola n° 12 – Schema rete telefonica;
- Tavola n° 13 – Fabbricato A – Piante sezioni prospetti;
- Tavola n° 14 – Fabbricato B – Piante sezioni prospetti;
- Tavola n° 15 – Fabbricato C – Piante sezioni prospetti;
- Tavola n° 16 – Fabbricato D – Piante sezioni prospetti;
- Tavola n° 17 – Fabbricato E – Piante sezioni prospetti;
- Tavola n° 18 – Fabbricato F – Piante sezioni prospetti;
- Tavola n° 19 – Fabbricato G – Piante sezioni prospetti;
- Tavola n° 20 – Fabbricato H – Piante sezioni prospetti;
- Tavola n° 21 – Fabbricato I – Piante sezioni prospetti;
- Tavola n° 22 – Relazione Illustrativa;
- Tavola n° 23 – Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavola n° 24 – Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
- Tavola n° 25 – Piano biennale di manutenzione opere di urbanizzazione;
- Tavola n° 25a – Piano di manutenzione delle opere fuori comparto (integrazione del 04/06/2018);
- Tavola n° 26 – Relazione di coerenza dell'intervento per gli aspetti ambientali e socio economici;
- Tavola T00 – Studio idrologico e idraulico a supporto del piano attuativo – Planimetria stato attuale;
- Tavola T01 – Studio idrologico e idraulico a supporto del piano attuativo – Inquadramento generale;
- Tavola T02 – Studio idrologico e idraulico a supporto del piano attuativo – Planimetria interventi;
- Tavola T03 – Studio idrologico e idraulico a supporto del piano attuativo – Planimetria catastale;
- Tavola T04.1 – Studio idrologico e idraulico a supporto del piano attuativo – Sezioni trasversali e profili longitudinali;

- Tavola T04.2 – Studio idrologico e idraulico a supporto del piano attuativo – Sezioni trasversali e profili longitudinali;
- Tavola T05 – Studio idrologico e idraulico a supporto del piano attuativo – Piante e sezioni tipo;
- Tavola T06 – Studio idrologico e idraulico a supporto del piano attuativo – Particolare immissione fosso Le Fagiolaie;
- Tavola R01 – Studio idrologico e idraulico a supporto del piano attuativo – Relazione idrologica idraulica;
- Tavola R01_I – Studio idrologico e idraulico a supporto del piano attuativo – Relazione idrologica idraulica integrativa (integrazione del 12/04/2018);
- Computo metrico estimativo inerente gli interventi di regimazione idraulica (integrazione del 12/04/2018);
- Relazione geologica redatta dal Dott. Geol. Della Santina Simona;
- Integrazione relazione geologica redatta dal Dott. Geol. Della Santina Simona (giugno 2013);
- Integrazione relazione geologica redatta dal Dott. Geol. Della Santina Simona (ottobre 2014);
- Integrazione relazione geologica redatta dal Dott. Geol. Della Santina Simona (giugno 2017);

La variante non contrasta né col Piano strutturale dell'estinto Comune di Lari, né col Piano Strutturale adottato dal Comune di Casciana Terme Lari né pone problemi di compatibilità con gli strumenti sovraordinati quali PIT e PTCP;

Preso atto che:

- non sono pervenute osservazioni in merito alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 30/11/2017, entro il termine di trenta giorni dalla scadenza di deposito della variante e del piano (26/01/2018), così come risulta da attestazione del Segretario Comunale in data 04/06/2018 depositata agli atti dell'ufficio;
- a seguito delle richieste inoltrate dall'Ufficio Tecnico del Genio Civile, sono state modificate parzialmente le opere di sistemazione idraulica in progetto, determinando una modifica dei costi derivanti dall'esecuzione delle opere medesime;
- successivamente, in data 19/02/2018 prot. n.0003181 è pervenuta, da parte dello Studio Bonamini, per conto della Società Immobiliare Fagiolaie S.r.l., nota contenente richieste di modifica di alcuni contenuti della bozza di convenzione allegata alla deliberazione di adozione, in particolare:
 1. estensione della validità del Piano di Lottizzazione a 10 anni;
 2. cessione al Comune delle aree fuori comparto interessate dalla realizzazione della vasca di laminazione;
 3. scomputo totale anche degli oneri di urbanizzazione secondaria in quanto le opere di sistemazione idraulica saranno funzionali, non solo al comparto n. 3 ma, anche al centro abitato già esistente di Quattro Strade;

4. possibilità di movimentare i terreni all'interno delle superfici fondiarie prima del rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati;
 5. eliminazione articolo 8);
- la richiesta sopra citata, seppur pervenuta oltre i termini previsti per la presentazione delle osservazioni e pertanto non soggetta ad alcun obbligo di verifica, viene analizzata per mere ragioni di opportunità riferite in particolare alla fattibilità e alla realizzazione degli interventi previsti dal Piano;
 - dall'istruttoria effettuata dal Servizio Risorse per le Imprese e il Territorio è emerso che possono essere accolte le richieste contenute ai punti 2), 3), e 4) del precedente elenco, e pertanto è stata conseguentemente modificata la bozza di Convenzione come allegata al presente atto, mentre per quanto riguarda le richieste di cui ai punti 1) e 5) si conferma quanto contenuto nella deliberazione di adozione;

Considerato che:

- la variante parziale semplificata al R.U. e il Piano di Lottizzazione sono stati sottoposti nella seduta del 21/06/2018 all'esame della Commissione Consiliare n°1;
- sono stati acquisiti, preliminarmente, i pareri degli Enti erogatori e gestori dei servizi pubblici agli atti del Servizio Risorse per le Imprese e il Territorio;

Visti:

il Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 e ss.mm. e ii.;

la Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e ss.mm. e ii.;

la parte seconda del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm. e ii.;

la Legge Regionale Toscana 12 febbraio 2010, n. 10 e ss.mm. e ii.;

la Relazione del Responsabile del procedimento della variante parziale semplificata al Regolamento Urbanistico di cui all'oggetto, redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014;

la Certificazione del Responsabile del procedimento del Piano di Lottizzazione di cui all'oggetto, redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 33 della L.R. n. 65/2014;

i rapporti del Garante dell'informazione e della partecipazione della variante parziale semplificata al Regolamento Urbanistico e del Piano di Lottizzazione di cui all'oggetto, redatti ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della L.R. n. 65/2014;

i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi dall'Arch. Nicola Barsotti, in qualità di Responsabile del Servizio Risorse per le Imprese e il Territorio e dalla Dott.ssa Agnese Granchi, in qualità di Responsabile del Servizio Affari Generali, ai sensi dell'art. 49, primo comma, del D.Lgs. n. 267/2000, che si allegano al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Con la seguente votazione, espressa in forma palese per alzata di mano:

| | |
|------------|--|
| Favorevoli | n. 12 |
| Contrari | n. 0 |
| Astenuti | n. 4 (Ballatori, Fracassi, Sordi, Bosco) |

Consiglieri presenti n. 16

Consiglieri votanti n. 12

D E L I B E R A

1. Di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della L.R. n. 65/2014, la variante parziale semplificata al Regolamento Urbanistico redatta dal Servizio Risorse per le Imprese e il Territorio e costituita dagli elaborati e documenti richiamati in premessa, che costituiscono, a tutti gli effetti, parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 della L.R. n. 65/2014, contestualmente alla variante parziale semplificata al Regolamento Urbanistico, il Piano di Lottizzazione U.T.O.E. Quattro Strade – Zona C – comparto n.3, redatto dal professionista incaricato dal proponente, Ing. Cristiano Remorini, e composto dagli elaborati come descritti nella premessa del presente atto, i quali costituiscono, a tutti gli effetti, parte integrante e sostanziale dell'originale del presente atto;
3. Di dare atto che, ai sensi del comma 3 dell'art. 32 della L.R. n. 65/2014, la variante semplificata al Regolamento Urbanistico sarà inviata alla Regione;
4. Di dare atto che, ai sensi del comma 4 dell'art. 111 della L.R. n. 65/2014, il Piano di Lottizzazione sarà trasmesso alla Provincia;
5. Di dare atto che, ai sensi degli artt. 32 e 111 della L.R. n. 65/2014, il presente provvedimento con i relativi allegati sarà pubblicato sul sito web istituzionale dell'amministrazione comunale e l'avviso di avvenuta approvazione sarà pubblicato sul B.U.R.T.;
6. Di stabilire che la realizzazione del Piano di Lottizzazione dovrà avvenire entro 10 anni dalla data di pubblicazione sul BURT del relativo avviso di approvazione;
7. Di approvare la bozza di convenzione, allegata alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale della stessa, regolante i rapporti tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà;
8. Di stabilire che gli interventi edificatori saranno assoggettati alla corresponsione del contributo riferito e al costo di costruzione e che saranno scomputati in misura totale gli importi inerenti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
9. Di stabilire che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro il termine di 1 anno dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione del Piano di Lottizzazione sul B.U.R.T.;
10. Di dare atto che per quanto riguarda le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi (S.U.L., S.C., R.C., altezza fabbricati, volume, ecc.) si applicheranno quelli disciplinati dal D.P.G.R. n. 64/R del 11/11/2013;
11. Di modificare il Documento Unico di Programmazione 2018-2020, nella parte di programmazione delle opere pubbliche, inserendo le opere oggetto di scomputo secondo quanto previsto nella bozza di convenzione allegata al presente atto;

12. Di allegare all'originale del presente atto, relativamente alla variante parziale semplificata al Regolamento Urbanistico di cui al punto 1, la relazione redatta dal Responsabile del Procedimento, dall'Arch. Nicola Barsotti, Responsabile del Servizio Risorse per le Imprese e il Territorio, ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.R. n. 65/2014 (Allegato A), il Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, redatto dal Geom. Simone Giovannelli, ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 65/2014 (Allegato B);
13. Di allegare all'originale del presente atto, relativamente al Piano di Lottizzazione di cui al punto 2, la relazione redatta dal Responsabile del Procedimento, Arch. Nicola Barsotti, ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 65/2014 (Allegato C), il Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, redatto dal Geom. Simone Giovannelli, ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 65/2014 (Allegato D);
14. Di demandare al Servizio Risorse per le Imprese e il Territorio l'adozione di tutti gli atti conseguenti all'approvazione del presente atto.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Mirko Terreni /
ArubaPEC S.p.A.

Il Vice Segretario Comunale
Dott.ssa Nicoletta Costagli /
ArubaPEC S.p.A.