



COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO

Provincia di Pisa

CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA N.12 DEL 09/03/2007

Oggetto:

Variante n. 5 al Regolamento Urbanistico. Controdeduzioni alle osservazioni.
Approvazione.

L'anno duemilasette il giorno nove del mese di marzo alle ore 21,15 nella sala delle adunanze della sede Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato nelle forme di legge, in seduta pubblica di prima convocazione.

Presiede la seduta il Sig. CIAPONI OSVALDO nella sua qualità di Sindaco.

Sono rispettivamente presenti ed assenti i signori:

CIAPONI OSVALDO	Presente
VALIANI ALESSANDRO	Presente
CHIARINI GRAZIA	Assente
QUAGLIERINI LETIZIA	Presente
PAPERINI LEONARDO	Presente
GIANNONI PAOLO	Presente
DEIDDA GIULIA	Assente
BELLINI ALESSIO	Presente
PANCANTI ANDREA	Presente
GUIDI SABRINA	Presente
BERTACCA MASSIMO	Presente
FANELLA MASSIMO	Presente
PUCCINI GIACOMO	Presente
SALANI VALTER	Presente
BANCHINI TERESA	Presente
PIERACCI PIETRO	Presente
CAPONI FRANCO	Assente
TANCREDI VINCENZO	Presente
PUCCINI STEFANO	Assente
SALOMONE SALVATORE	Presente
RUGLIONI GIAN LUCA	Assente

Assessori Extraconsiliari:

POZZOLINI ALBERTO

Presente

Assiste il Sig. PELLEGRINO ANTONIO Segretario del Comune, incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Sono nominati scrutatori i consiglieri:

VALIANI ALESSANDRO, SALOMONE SALVATORE, PIERACCI PIETRO



COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO

Provincia di Pisa

SETTORE	SERVIZIO
USO E ASSETTO DEL TERRITORIO	URBANISTICA ISTRUTTORIA

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Variante n. 5 al Regolamento Urbanistico. Controdeduzioni alle osservazioni. Approvazione.

Dato atto che prima dell'inizio della trattazione del presente punto all'ordine del giorno si allontana dall'aula il Consigliere Massimo Fanella in quanto professionalmente interessato all'argomento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 20.09.2002 è stato approvato, ai sensi della L.R. 5/1995, il Regolamento Urbanistico (art. 55 L.R. 1/2005) che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia del territorio comunale, precisando e definendo le strategie di sviluppo territoriale delineate dal Piano Strutturale (art. 53 L.R. 1/2005), a sua volta approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 76 del 14.12.1999;

Dato atto che con delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 7.11.2006 è stata adottata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005, la Variante n. 5 al Regolamento Urbanistico, avente i seguenti obiettivi principali:

- adeguamento della disciplina per il recupero delle Borgate di Staffoli al fine di avviarne il processo di riqualificazione ambientale attualmente frenato dall'obbligo del ricorso al piano attuativo;
- recepimento delle istanze presentate dai cittadini in occasione della pubblicazione della precedente Variante n. 4, limitatamente ai contenuti che non contrastano con gli obiettivi generali del R.U.;
- modifica della disciplina delle funzioni dei singoli edifici, eliminando le specifiche di dettaglio e lasciando solo le destinazioni d'uso principali,
- modifiche minori di carattere gestionale per l'aggiornamento del quadro normativo del R.U.;

Dato atto che, come dispone l'art. 17, comma 2 della L.R. 1/2005, la presente Variante è stata depositata presso l'Ufficio Urbanistica in data 29.11.2006, con avviso al pubblico tramite Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 48 del 29.11.2006, Albo Pretorio del Comune in data 29.11.2006 n. 378 nonché affissione di manifesti datati 29.11.2006 e trasmessa in copia alla Giunta Provinciale e alla Giunta Regionale in data 27.11.2006 con nota prot. n. 28359;

Rilevato che entro il termine di cui al citato art. 17, comma 2 della L.R. 1/2005, sono pervenute al protocollo comunale n. 23 osservazioni, depositate presso l'Ufficio Urbanistica ed elencate di seguito nella premessa del presente atto con estremi identificativi, nominativo

dell'osservante ed un breve sunto del contenuto;

Rilevato altresì che la Regione Toscana – Direzione generale delle Politiche Territoriali e Ambientali, Settore Sperimentazione e apporti collaborativi per gli strumenti della Pianificazione provinciale e comunale - con nota del 26.01.2007 prot. n. AOO/GRT/24724/006.016 acquisita agli atti in data 5.02.2007 prot. n. 2989, nello spirito di collaborazione previsto dall'art. 27 della L.R. 1/2005, ha trasmesso alcuni contributi e valutazioni utili al miglioramento della qualità tecnica dell'atto da approvare, riportati in sintesi come di seguito indicato:

1. evidenziazione nella cartografia degli edifici del centro storico che hanno una categoria di intervento di tipo conservativo;
2. integrare l'art. 15.1.3 (Ambiti urbani di conservazione per riordino e recupero - C3), nella parte relativa agli interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a piano di recupero, con la seguente disposizione: "Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti laddove si riconosce un'alterazione del tessuto edilizio di impianto storico; tali interventi dovranno essere mirati a ripristinare i modelli insediativi originari";
3. sostituzione del comma 3 dell'art. 22.6 (Nuclei insediativi – Borgate) con la seguente disposizione: "Gli interventi di recupero degli edifici indicati dalla cartografia di impianto storico sono consentiti mediante D.I.A. fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione nonché della realizzazione di autorimesse pertinenziali";
4. integrazione dopo il comma 4 del medesimo art. 22.6 (Nuclei insediativi – Borgate) della seguente disposizione: "I progetti degli interventi edilizi diretti (permesso di costruire e D.I.A.) devono essere corredati di adeguati elaborati che evidenziano la presenza di elementi di valore storico, architettonico e testimoniale relativamente all'edificio oggetto dell'intervento e all'area esterna di pertinenza";
5. integrazione della scheda 7 (Sistemazioni ambientali) dell'Appendice 4 (Abaco dei riferimenti per il recupero paesaggistico del territorio extraurbano) con i seguenti indirizzi e prescrizioni. "L'introduzione di nuove specie vegetali deve far riferimento alle specie arboree ed arbustive caratteristiche del paesaggio agrario locale. La presenza di manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale (aie, pozzi, lavatoi, porcilaie, forni, ponti, immaginette, ecc.), nonché della rete dei fossi di scolo, della vegetazione arborea ed arbustiva, della viabilità poderale ed interpoderale, delle alberature segnaletiche e di confine, delle opere di protezione dei terreni tradizionali, deve essere documentata nell'ambito degli elaborati di progetto";
6. si richiede inoltre l'attestazione della conformità della Variante in oggetto al Piano Comunale di Classificazione Acustica, ai sensi dell'art. 7 L.R.89/1998, secondo le modalità di cui alla Parte 2 D.G.R. n. 77/2000;
7. ai sensi della L.R. 54/2000 "Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione" e dell'art. 11, comma 3 della L.R. 51/1999 "Disposizioni in materia di linee elettriche ed impianti elettrici", si ritiene necessario infine attestare che la Variante tiene conto delle linee e degli impianti esistenti ed autorizzati individuando gli ambiti territoriali e le norme idonee ad assicurare il rispetto permanente dei limiti e delle prescrizioni per il raggiungimento degli obiettivi di qualità;

Tenuto conto che nella citata delibera consiliare di adozione della Variante n. 5 al R.U. nonché negli atti di pubblicazione del relativo avviso di deposito è stato disposto che le osservazioni presentate aventi ad oggetto elementi estranei ai contenuti della Variante stessa sarebbero state ritenute non pertinenti;

Considerato che la Commissione Urbanistica ha esaminato le osservazioni presentate nelle sedute del 13 e 20 febbraio 2007, formulando in merito il proprio parere tecnico riportato di seguito dopo la sintesi del contenuto delle osservazioni stesse:

Oss. n. 1 - CONSANI FRANCESCA per SOC. COSTRUZIONI CONSAL SRL. Prot. 94 del 2.01.2007

Si propone l'ampliamento di mq. 1.513 di un'area classificata "zona P/S" in via Sant'Andrea dove è in fase di realizzazione un fabbricato di proprietà ovvero la modifica della norma relativa ad un terreno attiguo della stessa proprietà classificato nelle "zone agricole periurbane (ZAU)", consentendo la realizzazione di piazzali per deposito materiali.

RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 2 - CATASTINI ANNA MARIA e PIERACCI ARMANDO. Prot. 200 del 3.01.2007

Si propone la modifica della norma relativa alle "zone coltivate delle aree di spianata (ZSP)" consentendo interventi di demolizione di edifici a distanza inferiore a m. 5 dalle strade comunali e loro ricostruzione con ampliamento volumetrico del 20% in allontanamento dalla sede stradale entro il raggio di m. 55.

PARERE FAVOREVOLE con riduzione a m. 50 del raggio di intervento.

Oss. n. 3 - D'AMATO MICHELA, GIANNOTTI RENZO per SOC. LA VECCHIA FORNACE DI D'AMATO MICHELA, GIANNOTTI RENZO & C. SAS. Prot. 515 del 9.01.2007

Si propone la modifica della destinazione urbanistica di un'area edificata posta in piazza Nuvolari, identificata al NCT foglio di mappa 19 partt. 616 e 617, da verde pubblico a zona residenziale Q1.

RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 4 - SOC. IMMOBILIARE CAMPANILE SRL. Prot. 669 del 10.01.2007

Si propone il mantenimento dell'indice di edificabilità $luf = 0,55$ mq/mq per un lotto di terreno di mq. 1.868 posto in via Morante e classificato "ambito urbano di qualificazione e di completamento (Q2)" per il quale è stato presentato un progetto di edificazione esaminato positivamente dalla Commissione Edilizia in data precedente all'adozione della Variante per il quale però non è stato rilasciato il relativo permesso di costruire.

PARERE CONTRARIO per contrasto con uno degli obiettivi primari della Variante, cioè la riduzione del carico urbanistico negli ambiti di completamento urbano. Considerato peraltro che la commissione edilizia aveva espresso parere favorevole in data 18.07.2006, il mancato rilascio del permesso di costruire prima della data di adozione della presente Variante è dovuto unicamente a cause riconducibili al richiedente.

Oss. n. 5 - SOC. F.LLI FORGIONE SNC. Prot. 872 del 11.01.2007

Si propone la modifica della destinazione urbanistica di un'area di mq. 6.290 posta in vicolo del Grano e utilizzata da 20 anni per attività di produzione di calcestruzzo con centrale di betonaggio, da "zona produttiva di trasformazione (PT2)", porzione di un più ampio comparto soggetto a piano attuativo, a "zona produttiva di qualificazione (PQ5)" soggetta a intervento diretto.

RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 6 - MAFFEI AUGUSTO. Prot. 918 del 12.01.2007

Si propone l'integrazione delle specifiche funzionali di un edificio posto in via Banti cod. 083008 con la destinazione "I" (commerciale all'ingrosso e deposito) in quanto il piano terra è destinato fin dal 1961 a deposito commerciale.

RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 7 - CASTELLANI CINZIA. Prot. 928 del 12.01.2007

Si propone la modifica dell'art. 15.2.2 relativo agli "ambiti urbani di qualificazione e di completamento (Q2)" nella parte relativa alle disposizioni per l'edificazione di terreni

accessibili da viabilità pubblica mediante servitù di passo su altre proprietà, aumentando la lunghezza degli accessi da 30 m. a 50 m.

RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 8 - TESEI LORENZA. Prot. 958 del 12.01.2007

Si propone che i terreni di proprietà posti in via delle Confina di Castelfranco, aventi una superficie di mq. 14.730 e classificati prevalentemente in "Zona agricola periurbana (ZAU)", vengano destinati a zona edificabile per uso commerciale-direzionale o produttivo in relazione alla buona dotazione di infrastrutture stradali esistenti e di progetto e alla presenza di una grande zona artigianale sull'altro lato della strada nel territorio di Castelfranco.

RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 9 - PALANDRI MANOLA. Prot. 959 del 12.01.2007

Si propone la modifica del tracciato di via della Rosa al fine di consentire di ricavare un piccolo resede di m. 1,50 di fronte al fabbricato abitativo di proprietà dell'osservante posto al nc. 9/A

RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 10 – MARTINI FRANCO e altri. Prot. 960 del 12.01.2007

Si propone che un terreno di proprietà di mq. 1.719, posto in via Di Vittorio e classificato "verde privato (vp)" venga destinato ad "ambito urbano di qualificazione e completamento (Q2)".

RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 11 - DEL VECCHIO MARIA. Prot. 1077 del 15.01.2007

Si propone che il complesso rurale posto in via Lungovalle in "zona agricola di interesse paesaggistico (ZAIP)" e inserito al n. 115 del Regesto degli edifici di interesse storico dell'Appendice 1 con possibilità di ristrutturazione edilizia ed obbligo di mantenimento dell'involucro, venga escluso dal suddetto Regesto con eccezione della cappellina sconosciuta consentendo la completa demolizione degli edifici esistenti fatiscenti e la ricostruzione di un complesso edilizio residenziale. A supporto della proposta è allegata la relazione dell'Ing. Paolo Cioni di Firenze sulla precarietà della situazione statica dei fabbricati.

PARERE FAVOREVOLE A CONDIZIONE che gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia soggetti a piano planivolumetrico tengano conto delle caratteristiche orografiche dei luoghi, della valenza paesaggistica dell'area nonché delle peculiarità e delle emergenze architettoniche dell'insediamento esistente, facendo ricorso ad adeguati modelli di aggregazione e utilizzando appropriate tipologie, forme e materiali al fine di un armonico inserimento nel contesto rurale.

Oss. n. 12 - MARIANELLI DIEGO e MIRKO. Prot. 1081 del 15.01.2007

Si propone, con riferimento ad un edificio di proprietà posto in via Vettori n. 11/a, la modifica dell'art. 19.6 delle norme relativa alla disciplina generale degli interventi nel centro storico laddove si dispone che i piani terra non possono essere destinati a locali abitabili. La proposta consiste nel consentire il cambio di destinazione d'uso a residenziale a condizione che siano garantiti i requisiti igienico-sanitari e di abitabilità, non venga alterata la composizione architettonica della facciata relativamente alle aperture e vengano adottati adeguati accorgimenti per garantire la privacy.

RITENUTA NON PERTINENTE. Si ritiene comunque che la proposta, avendo portata generale per l'intero centro storico, necessiti di una più approfondita analisi che per sua natura non può essere espletata in sede di esame osservazioni.

Oss. n. 13 - LAPI ROBERTO. Prot. 1095 del 15.01.2007

Si propone la modifica delle prescrizioni sull'edificio posto in via Mainardi angolo via di Pelle costituito da un chiesa sconosciuta (cod. 074011) inserito nel Regesto degli

edifici di interesse storico di cui all'Appendice 1. La variante adottata prevede la possibilità di realizzazione di un soppalco interno fino alla lesena centrale, mentre l'osservazione propone che venga consentita la realizzazione di un solaio intermedio in acciaio sull'intero vano, ciò in relazione alle precedenti norme più permissive, alla presenza internamente di scarsi elementi di pregio e alla necessità di un migliore e più razionale utilizzo dell'edificio.

PARERE FAVOREVOLE A CONDIZIONE che sia garantito il recupero dell'apparato decorativo delle pareti e che vengano eliminati materiali e strutture incongrue. Gli interventi di completamento interno, per tecniche costruttive, uso di materiali e soluzioni distributive, dovranno essere eseguiti in chiave moderna e ad lato contenuto qualitativo, in modo da consentire la lettura delle trasformazioni dell'edificio e la comprensione dell'originaria destinazione. Particolare attenzione dovrà essere posta al sistema delle aperture tutelando i prospetti sulla pubblica viabilità.

Oss. n. 14 - LAPI GIANCARLO per SOC. CRISTALLO SRL. Prot. 1096 del 15.01.2007

Si propone che per l'Hotel Cristallo posto in via Galilei cod. 018002 e attualmente in disuso, venga previsto un Piano di Recupero relativo al solo edificio con possibilità di ampliamento volumetrico di mc. 300 al fine di consentire la ricomposizione unitaria della sagoma planimetrica esistente.

PARERE CONTRARIO. Pur comprendendo la necessità di interventi incentivanti al recupero di questa importante struttura, si ritiene che la proposta di ampliamento volumetrico dei piani terminali dell'edificio aumenterebbe la disomogeneità dei fronti sul Lungarno già fortemente penalizzato dall'attuale presenza. Riguardo l'assoggettamento a piano di recupero del solo edificio in questione, ciò è già previsto nelle norme di attuazione le quali pertanto non necessitano di adeguamenti.

Oss. n. 15 - PALMIERO LINDA. Prot. 1097 del 15.01.2007

Si propone il mantenimento dell'indice di edificabilità $luf = 0,55 \text{ mq/mq}$ per gli "ambiti urbani di qualificazione e di completamento (Q2)" in quanto non produce apprezzabili risultati in termini di riduzione di alloggi e soprattutto penalizzante per la proprietà che aveva un progetto su un lotto di tale tipologia di zona in via Francesca Sud per il quale per il quale era stato già espresso parere favorevole dalla Commissione Edilizia. In seconda ipotesi si propone la modifica dell'art. 34 delle norme di attuazione disponendo di non sospendere le pratiche presentate prima della delibera di adozione o almeno le pratiche che avevano già ottenuto parere favorevole della Commissione Edilizia.

PARERE CONTRARIO per contrasto con uno degli obiettivi primari della Variante, cioè la riduzione del carico urbanistico negli ambiti di completamento urbano. Considerato peraltro che la commissione edilizia aveva espresso parere favorevole in data 26.01.2006, il mancato rilascio del permesso di costruire prima della data di adozione della presente Variante è dovuto unicamente a cause riconducibili alla richiedente. Anche la proposta di modifica dell'art. 34 non si ritiene accoglibile in quanto il testo dell'articolo è ripreso fedelmente dall'art. 61 della L.R. 1/2005 il quale dispone chiaramente in merito.

Oss. n. 16 - NUCCI ROSSANO. Prot. 1100 del 15.01.2007

Si propone di introdurre nelle norme di attuazione le disposizioni relative all'incentivazione del risparmio energetico degli edifici di cui al Regolamento di attuazione della Legge 10/91 pubblicato sulla G.U. n. 178 del 2.08.2005.

RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 17 -PAIKAD ANTONY per PARROCCHIA DI SAN MICHELE ARCANGELO DI STAFFOLI Prot. 1105 del 15.01.2007

Si propone la modifica della classificazione urbanistica di un terreno edificato di mq. 500 posto a Staffoli in via Foscolo da "Comparti di trasformazione urbanistica

destinati ad attrezzature pubbliche (AT)” a “Ambito urbano di qualificazione e completamento (Q2)” in modo da consentire interventi di sostituzione edilizia ed uso residenziale.

RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 18 - DELLA MAGGIORE GIORGIO. Prot. 1106 del 15.01.2007

Si propone l'introduzione di una norma che permetta l'utilizzo di una struttura esistente in via del Vino a Staffoli, destinata a deposito attrezzature per impresa edile, per attività sportiva di tipo privato.

RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 19 - MASONI PIERA e RITA. Prot. 1107 del 15.01.2007

Si propone, relativamente ad un terreno posto in via XI Febbraio, la modifica della perimetrazione dell'ambito urbano di qualificazione e completamento (Q2)” e conseguentemente del “comparto di trasformazione urbanistica di rilievo urbano (T2r)” scheda-norma n. 15, in modo da rendere di forma rettangolare l'area Q2 e dunque più facilmente utilizzabile ai fini edificatori.

PARERE FAVOREVOLE.

Oss. n. 20 - GROSSI FRANCO per SOC. CUOIFICIO ALCYONE SPA. Prot. 1108 del 15.01.2007

Si propone la modifica della classificazione urbanistica dell'area occupata dall'ex Cuoificio Alcyone cod. 124047 posto in via Privata Cerrini, da “Zona produttiva di qualificazione (PQ2)” ad altra che consenta la destinazione residenziale prevista dal R.U. vigente, almeno per i piani superiori.

PARERE CONTRARIO. L'insediamento è posto in una zona prevalentemente produttiva con attività conciarie ancora in esercizio che, come disposto dal Piano Strutturale, deve essere progressivamente riconvertita a funzioni di servizio e non a residenziale.

Oss. n. 21 - DURANTI ELSA per CONSORZIO PROGRAMMA 1 SRL. Prot. 1109 del 15.01.2007

Si propone l'introduzione di una norma che consenta di modificare posizione e dimensione degli accessi carrabili nel PIP 2 in funzione delle necessità delle aziende conciarie insediate.

RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 22 - BARSOTTI MASSIMO. Prot. 1110 del 15.01.2007

Si propongono una serie di modifiche e adeguamenti normativi a contenuto generale divisi nei seguenti tredici punti:

1. modifica della cartografia per rettifica non sostanziale del perimetro del comparto T3s scheda-norma M5 in via Ferretto a Staffoli per adeguamento alla effettiva proprietà come rappresentata nelle mappe catastali;
2. modifica della scheda-norma n. 13 per incongruenza tra cartografia e Appendice 2;
3. modifica cartografia per ampliamento della zona PQ6 e PT1 destinata all'impianto Ecoespanso in via S. Andrea;
4. modifica specifiche funzionali dell'Appendice 5 con eliminazione destinazione residenziale per gli edifici posti in zona R/S (zona produttiva di trasformazione per la riconversione da residenza a servizi);
5. modifica art. 5.11 (superficie lorda di un edificio – SL);
6. Modifica art. 5.13 (superficie accessoria – SA);
7. modifica art. 5.17 (Distanze – DC, DS, DF, df, dp);
8. integrazione art. 8.1 lett. d) (ristrutturazione edilizia) per definizione entità delle addizioni funzionali;

9. integrazione art. 8.1 lett. f) (ristrutturazione urbanistica) per disciplina interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esterni al lotto di pertinenza;
10. integrazione art. 11 (inquadramento delle funzioni urbane);
11. modifica artt. 21.2 (zone agricole prossime al sistema della depurazione – ZAP), 21.3 (zone agricole perturbane – ZAU) e 21.5 (zone agricole oggetto di vincolo idrogeologico – ZAVI);
12. modifica art. 21.4 (zone agricole di interesse paesaggistico – ZAIP);
13. modifica dell'art. 9.1, comma 11 dell'Appendice 4 (Costruzione annessi agricoli per aziende e privati che non raggiungono le superfici minime colturali di cui all'art. 3, comma 2 della L.R. 25/97).

PARERE FAVOREVOLE in considerazione del contenuto a carattere generale dell'osservazione e delle finalità di interesse pubblico per una migliore gestione dello strumento urbanistico. Si ritiene che il riferimento agli elementi di carattere ornamentale che devono rispettare la distanza minima da confini di proprietà e strade, di cui all'art. 5.17 (Distanze – DC, DS, DF, df, dp), debba essere riferito solo agli elementi che concorrono a determinare superficie accessoria e/o volume.

Oss. n. 23 - MACCANTI PIERO per ASSOCIAZIONE CONCIATORI. Prot. 1111 del 15.01.2007

Si propone l'incremento del rapporto di copertura nella "zona produttiva di qualificazione (PQ6)" da 0,40 a 0,45 mq/mq.

RITENUTA NON PERTINENTE.

Dato atto che la presente Variante n. 5 al Regolamento Urbanistico:

- risulta coerente con il vigente Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 12 del 25 gennaio 2000;
- risulta coerente con il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pisa, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 100 del 27.07.2006;
- risulta coerente con il Piano Strutturale (PS) comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 76 del 14.12.1999;
- non modifica le classi di pericolosità e di fattibilità geologica del vigente Regolamento Urbanistico, già depositate agli atti dell'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pisa (deposito n. 24/2002 e n. 92/2005), come attestato in dal progettista della Variante in argomento in data 17.08.2006 (deposito n. 126 del 21.08.2006);

Ritenuto di dovere controdedurre alle osservazioni presentate facendo proprio il parere espresso in merito dalla Commissione Urbanistica salvo le osservazioni n. 2 (Catastini e Pieracci), n. 11 (Del Vecchio) e n. 13 punto 9 (Barsotti), per le quali si ritiene opportuna una parziale diversa valutazione;

Ritenuto, in particolare, che relativamente alle osservazioni n. 2 e n. 13.9 sia più opportuno ridurre da m. 5 a m. 3 la distanza massima dalla strada per interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione entro un raggio di m. 50 al fine di limitare l'utilizzo della norma ai soli casi effettiva prospicenza sulla strada pubblica, mentre relativamente all'osservazione n. 11 (Del Vecchio) si ritiene più opportuno conservare l'attuale tipologia edilizia di un nucleo centrale circondato da una corte, evitando possibili interventi di frazionamento di volumi che potrebbero snaturare la valenza paesaggistica dei luoghi;

Ritenuto opportuno recepire integralmente i contributi e le valutazioni della Regione Toscana adeguando lo strumento urbanistico adottato;

Ritenuto opportuno, altresì, per la conclusione del procedimento amministrativo, procedere all'approvazione finale della presente Variante n. 5 al Regolamento Urbanistico in conformità

al comma 4 del richiamato art. 17 della L.R. 1/2005;

Vista la certificazione del Responsabile del procedimento di cui all'art. 16 L.R. 1/2005, allegata al presente atto sotto la lettera "A";

Visto il rapporto del Garante della comunicazione di cui all'art. 19 L.R. 1/2005, allegato al presente atto sotto la lettera "B";

Vista la L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio);

Vista la circolare di prima applicazione della L.R. 1/2005, approvata con delibera della Giunta Regionale n. 289 del 21.02.2005;

Tenuto conto del parere favorevole di regolarità tecnica del presente atto espresso dal Responsabile del Servizio Urbanistica ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ed omissis il parere di regolarità contabile stante la natura del presente atto che non comporta impegni di spesa né diminuzioni di entrata;

Ravvisata la propria competenza all'adozione del presente atto ai sensi dell'art. 42 del citato D.Lgs. 267/2000;

Visto l'esito delle votazioni esperite per ogni singola osservazione come di seguito riportate;

DELIBERA

1. Controdedurre, ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 1/2005, alle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione con delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 7.11.2006 della Variante n. 5 al Regolamento Urbanistico in argomento, come di seguito indicato:

Oss. n. 1 - CONSANI FRANCESCA per SOC. COSTRUZIONI CONSAL SRL. Prot. 94 del 2.01.2007.

Con voti unanimi 15 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti:
RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 2 - CATASTINI ANNA MARIA e PIERACCI ARMANDO. Prot. 200 del 3.01.2007

Con voti favorevoli n. 12 (maggioranza + Salomone) e n. 2 voti contrari (Tancredi e Banchini), resi nei modi di legge da n. 14 Consiglieri votanti dei n. 15 presenti essendosi astenuto n. 1 Consigliere (Pieracci): ACCOLTA A CONDIZIONE che l'intervento di demolizione sia limitato ad edifici privi di pregio ambientale posti a distanza inferiore a m. 3 dalla pubblica viabilità e che la ricostruzione avvenga a distanza non superiore a m. 50 dalla posizione originaria.

Oss. n. 3 - D'AMATO MICHELA, GIANNOTTI RENZO per SOC. LA VECCHIA FORNACE DI D'AMATO MICHELA, GIANNOTTI RENZO & C. SAS. Prot. 515 del 9.01.2007

Con voti unanimi 15 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti:
RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 4 - SOC. IMMOBILIARE CAMPANILE SRL. Prot. 669 del 10.01.2007

Con voti unanimi 15 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti:
RESPINTA per contrasto con uno degli obiettivi primari della Variante, cioè la riduzione del carico urbanistico negli ambiti di completamento urbano.

Oss. n. 5 - SOC. F.LLI FORGIONE SNC. Prot. 872 del 11.01.2007

Con voti unanimi 15 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti:
RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 6 - MAFFEI AUGUSTO. Prot. 918 del 12.01.2007

Con voti unanimi 15 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti:
RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 7 - CASTELLANI CINZIA. Prot. 928 del 12.01.2007

Con voti unanimi 15 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti:
RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 8 - TESEI LORENZA. Prot. 958 del 12.01.2007

Con voti unanimi 15 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti:
RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 9 - PALANDRI MANOLA. Prot. 959 del 12.01.2007

Con voti unanimi 15 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti:
RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 10 - MARTINI FRANCO e altri. Prot. 960 del 12.01.2007

Con voti unanimi 15 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti:
RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 11 - DEL VECCHIO MARIA. Prot. 1077 del 15.01.2007

Con voti favorevoli 12 (maggioranza + Pieracci), e voti n. 3 contrari (Salomone, Tancredi, Banchini), resi nei modi di legge dai n. 15 Consiglieri presenti e votanti: ACCOLTA A CONDIZIONE che gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia soggetti a piano planivolumetrico tengano conto delle caratteristiche orografiche dei luoghi, della valenza paesaggistica dell'area nonché delle peculiarità e delle emergenze architettoniche dell'insediamento esistente, conservando l'attuale conformazione del nucleo centrale e il mantenimento della tipologia a corte e volumi secondari in accorpamento ovvero riconvertibili separatamente secondo analoghi modelli di aggregazione, e utilizzando in ogni caso appropriate forme e adeguati materiali al fine di un loro armonico inserimento nel contesto rurale.

Oss. n. 12 - MARIANELLI DIEGO e MIRKO. Prot. 1081 del 15.01.2007

Con voti unanimi 15 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti:
RITENUTA NON PERTINENTE. La proposta, avendo portata generale per l'intero centro storico, necessita di una più approfondita analisi che per sua natura non può essere espletata in sede di esame osservazioni.

Oss. n. 13 - LAPI ROBERTO. Prot. 1095 del 15.01.2007

Con voti favorevoli 13 (maggioranza + Pieracci + Salomone) resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri votanti dei n. 15 presenti essendosi astenuti n. 2 Consiglieri (Tancredi e Banchini): ACCOLTA A CONDIZIONE che sia garantito il recupero dell'apparato decorativo delle pareti e che vengano eliminati materiali e strutture incongrue. Gli interventi di completamento interno, per tecniche costruttive, uso di materiali e soluzioni distributive, dovranno essere eseguiti in chiave moderna e ad lato contenuto qualitativo, in modo da consentire la lettura delle trasformazioni dell'edificio e la comprensione dell'originaria destinazione. Particolare attenzione dovrà essere posta al sistema delle aperture tutelando i prospetti sulla pubblica viabilità.

Oss. n. 14 - LAPI GIANCARLO per SOC. CRISTALLO SRL. Prot. 1096 del

15.01.2007

Con voti unanimi 15 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti: RESPINTA. Pur comprendendo la necessità di interventi incentivanti al recupero di questa importante struttura, si ritiene che la proposta di ampliamento volumetrico dei piani terminali dell'edificio aumenterebbe la disomogeneità dei fronti sul Lungarno già fortemente penalizzato dall'attuale presenza. Riguardo l'assoggettamento a piano di recupero del solo edificio in questione, ciò è già previsto nelle norme di attuazione le quali pertanto non necessitano di adeguamenti.

Oss. n. 15 - PALMIERO LINDA. Prot. 1097 del 15.01.2007

Con voti unanimi 15 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti: RESPINTA per contrasto con uno degli obiettivi primari della Variante, cioè la riduzione del carico urbanistico negli ambiti di completamento urbano. Anche la proposta di modifica dell'art. 34 non è accolta in quanto il testo dell'articolo è ripreso fedelmente dall'art. 61 della L.R. 1/2005 il quale dispone chiaramente in merito.

Oss. n. 16 - NUCCI ROSSANO. Prot. 1100 del 15.01.2007

Con voti unanimi 15 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti: RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 17 - PAIKAD ANTONY per PARROCCHIA DI SAN MICHELE ARCANGELO DI STAFFOLI. Prot. 1105 del 15.01.2007

Con voti unanimi 15 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti: RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 18 - DELLA MAGGIORE GIORGIO. Prot. 1106 del 15.01.2007

Con voti unanimi 15 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti: RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 19 - MASONI PIERA e RITA. Prot. 1107 del 15.01.2007

Con voti unanimi 15 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti: ACCOLTA.

Oss. n. 20 - GROSSI FRANCO per SOC. CUOIFICIO ALCYONE SPA. Prot. 1108 del 15.01.2007

Con voti unanimi 15 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti: RESPINTA. L'insediamento è posto in una zona prevalentemente produttiva con attività conciarie ancora in esercizio che, come disposto dal Piano Strutturale, deve essere progressivamente riconvertita a funzioni di servizio e non a residenziale.

Oss. n. 21 - DURANTI ELSA per CONSORZIO PROGRAMMA 1 SRL. Prot. 1109 del 5.01.2007

Con voti unanimi 15 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti: RITENUTA NON PERTINENTE.

Oss. n. 22 - BARSOTTI MASSIMO. Prot. 1110 del 15.01.2007

Con voti favorevoli n. 12 (maggioranza + Salomone) e n. 2 voti contrari (Tancredi e Banchini) resi nei modi di legge dai n. 14 Consiglieri votanti del n. 15 presenti essendosi astenuto n. 1 Consigliere (Pieracci): ACCOLTA in considerazione del contenuto a carattere generale dell'osservazione e delle finalità di interesse pubblico per una migliore gestione dello strumento urbanistico. Il punto 7. è ACCOLTA A CONDIZIONE che il riferimento agli elementi di carattere ornamentale che devono rispettare la distanza minima da confini di proprietà e strade, di cui all'art. 5.17 (Distanze – DC, DS, DF, df, dp), deve essere riferito solo agli elementi che concorrono a determinare superficie accessoria e/o volume. Per il punto 9, in analogia alle determinazioni assunte in merito all'osservazione n. 2 (Catastini e

Pieracci), è ACCOLTA A CONDIZIONE che l'intervento di ricostruzione di edifici privi di pregio ambientale avvenga a distanza non superiore a m. 50 dalla posizione originaria.

Oss. n. 23 - MACCANTI PIERO per ASSOCIAZIONE CONCIATORI. Prot. 1111 del 15.01.2007

Con voti unanimi 15 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti:
RITENUTA NON PERTINENTE.

Inoltre con voti unanimi 15 resi nei modi di legge da altrettanti Consiglieri presenti e votanti.

DELIBERA

2. Recepire integralmente i contributi e le valutazioni tecniche pervenute dalla Regione Toscana in data 5.02.2007 prot. n. 2989, attestando che la Variante in oggetto:
 - risulta conforme al Piano Comunale di Classificazione Acustica, di cui alla L.R. 1.12.1998, n. 89, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 21.09.2004;
 - tiene conto delle linee degli elettrodotti e degli impianti di radiocomunicazione esistenti ed autorizzati, individuando ambiti territoriali e norme idonee ad assicurare il rispetto permanente dei limiti e delle prescrizioni di legge (art. 24.5 e art. 31 norme di attuazione);
gli interventi previsti non hanno significativa incidenza sul SIR 63 "Le Cerbaie" né sull'adiacente SIR 64 "Montefalcone".
3. Approvare definitivamente, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 3.01.2005, n. 1, la Variante n. 5 al Regolamento Urbanistico recependo i contenuti delle osservazioni accolte e di quelle accolte parzialmente accolte nonché i contenuti della nota della Regione Toscana, e disponendo l'adeguamento degli elaborati da parte dell'Ufficio Urbanistica.
4. Dare atto che la Variante n. 5 al Regolamento Urbanistico in oggetto è composta dai seguenti elaborati:
 - Relazione;
 - n. 13 tavole relative alla disciplina urbanistica, dalla n. 0 alla n. 12;
 - Appendice n. 1 (Regesto degli edifici e manufatti di interesse storico);
 - Appendice n. 2 (Schede-norma dei comparti di trasformazione urbanistica);
 - Appendice n. 4 (Abaco dei riferimenti per il recupero paesaggistico del territorio extraurbano);
 - Appendice n. 5 (Disciplina degli interventi nelle Utoe);
 - Valutazione degli effetti ambientali.
5. Dare atto che l'Appendice n. 3 (Abaco dei riferimenti progettuali per la qualificazione urbana) non è stata oggetto della Variante in argomento e pertanto rimane invariata rispetto alla stesura vigente.
6. Dare atto che sono allegati alla presente deliberazione, quali parti integranti e sostanziali della stessa, il rapporto del Responsabile del procedimento (Allegato "A") e il rapporto del Garante della comunicazione (Allegato "B").
7. Incaricare il responsabile del procedimento, una volta esecutiva la presente delibera, dell'espletamento degli adempimenti di cui all'art. 17 della citata L.R. 1/2005.



COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO

Provincia di Pisa

Letto e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
F.to CIAPONI OSVALDO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to PELLEGRINO ANTONIO

La presente è copia conforme all'originale per uso amministrativo e d'ufficio.

16-03-2007

IL FUNZIONARIO INCARICATO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Reg. pubbl. n°20 del 16-03-2007

Si certifica che copia della presente deliberazione è stata affissa e pubblicata all'Albo Pretorio il 16-03-2007 per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi e vi rimarrà fino al 31-03-2007.

IL MESSO
F.to NICOLINI CINZIA

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to PELLEGRINO ANTONIO

CERTIFICATO DI ESEGUITA PUBBLICAZIONE	ESECUTIVITA'
Copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale ininterrottamente nel periodo suddetto e contro di essa non sono state presentate opposizioni.	La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di dieci giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3° Dlgs 267/2000.
li _____	S.Croce sull'Arno li _____
IL MESSO	IL SEGRETARIO
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Trasmessa per l'esecuzione:

Segreteria Personale Contratti Tecnico Ragioneria Farmacia Economato
 Ced Tributi Polizia Anagrafe Sport Politiche Sociali Casa di Riposo
 Ambiente Biblioteca Cultura Scuola Commercio Urbanistica Contabilità