COMUNE DI CRESPINA LORENZANA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 27 del 19.04.2017

OGGETTO: Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per diversa perimetrazione del comparto denominato "Centro Ippico" UTOE n. 10 Le Lame e contestuale Piano attuativo. Adozione

L'anno duemiladiciassette e questo giorno diciannove del mese di aprile alle ore 18,00 nella sede comunale a seguito invito diramato dal Sindaco si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria e in seduta pubblica di prima convocazione.

Presiede l'adunanza il Sig. Thomas D'Addona, Sindaco.

Dei Consiglieri Comunali sono presenti n. 8 come segue:

	PRESENTE	ASSENTE		PRESENTE	ASSENTE
Marco Romboli	x		Matteo Rossi		x
David Bacci	x		Valentina Balestri	x	
Irene Taliani	x		Lucia Felicioli	x	
Gianluca Catarzi	x		Sergio Toncelli		x
Lisa Balluchi	x		Marzio Volpi		x
Simona Sopranzi	x		Luca Polizzano		x

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione – art. 97, comma 4°, lettera a), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 – il Segretario Comunale Dott.ssa Rosanna Mattera

IL PRESIDENTE

constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza e invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO l'art. 42 del D.Lgs 18/08/2000 n° 267 "Testo unico delle leggi sugli ordinamenti degli Enti Locali", relativo all'attribuzione delle competenze al Consiglio Comunale, ed in particolare il 2° comma lettera b);

PREMESSO CHE :

- Con Legge regionale Toscana. 22 novembre 2013 n. 69 è stato istituito, a far data dal 1° gennaio 2014, il Comune di Crespina Lorenzana mediante fusione dei Comuni di Crespina e Lorenzana e che la stessa stabilisce:
    - ✓ all'art 4 comma 1 che Entro il 31 dicembre 2013 i Sindaci dei comuni oggetto della fusione, d'intesa tra loro, definiscono l'organizzazione amministrativa provvisoria del Comune di Crespina Lorenzana e il relativo impiego del personale ad esso trasferito;
    - ✓ all'art.5 comma.1 che Tutti i regolamenti, gli atti amministrativi generali, i piani, gli strumenti urbanistici e i bilanci dei comuni oggetto della fusione vigenti alla data del 31 dicembre 2013 restano in vigore, con riferimento agli ambiti territoriali e alla relativa popolazione dei comuni che li hanno approvati, fino all'entrata in vigore dei corrispondenti atti del commissario o degli organi del Comune di Crespina Lorenzana;
- I Sindaci uscenti in attuazione all'art. 4 della Legge Regionale Toscana n.69/2013 hanno sottoscritto un protocollo d'intesa in data 31/12/2013 individuando i regolamenti Comunali in vigore da applicare al nuovo Comune di Crespina Lorenzana secondo quanto riportato in apposito allegato;
- Con Delibera n.1 del 16/01/2014 del Commissario Prefettizio con i poteri del Consiglio Comunale confermava per il nuovo Comune di Crespina Lorenzana validità e vigenza dei Regolamenti Comunali quali tra l'altro Il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico di Crespina;
- Per effetto di quanto sopra sull'estinto Comune di Crespina vige il Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n.16/2012 ed il Regolamento Urbanistico del Comune di Crespina approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 09 del 02/03/2015;

RICHIAMATA

- la Legge Regionale Toscana del 10 novembre 2014 numero 65 e s.m.;
- la variante generale al Piano Strutturale e contestuale adozione del rapporto ambientale e sintesi non tecnica della V.A.S. adottata con delibera di consiglio comunale n.26/2011 ed approvato con delibera di consiglio comunale n.16/2012;
- la variante generale al Regolamento Urbanistico adottata con delibera di consiglio comunale n.72 del 30/12/2013 ed approvata con delibera di consiglio comunale n.09 del 02/03/2015 ed efficace dal 22/04/2015;

PRESO ATTO CHE:

- in data 03/06/2016 protocollo n.5724 (pratica n.21/2016), il Signor Botti Alduino in qualità di legale rappresentante della Soc. Dioscuri srl di Alduino e Giuseppe Botti ha presentato istanza di approvazione di Piano Attuativo di Iniziativa Privata Centro Ippico – Loc. Le Lame – UTOE n.10, a firma dell' Ing. Carlo Papanti iscritto all' Ordine degli ingegneri di Pisa Sez. A al n. 815 , Ing. Lorenzo Papanti iscritto all' Ordine degli ingegneri di Pisa Sez. A al n. 3379 e del Geol. Claudio Nencini iscritto all' Ordine dei Geologi della Toscana al n. 351;
- Il Piano particolareggiato prevede lo sviluppo di un centro ippico esistente tramite realizzazione di box cavalli, camere fantini, abitazioni degli imprenditori agricoli e modifica degli edifici esistenti presenti nel centro aziendale;
- Contestualmente alla presentazione del Piano Particolareggiato con istanza agli atti dell'Ente al prot. n.5725 il Signor Botti Alduino in qualità di legale rappresentante della Soc. Dioscuri srl di Alduino e Giuseppe Botti ha presentato richiesta di Variante al Regolamento Urbanistico a firma dell' Ing. Carlo Papanti iscritto all' Ordine degli ingegneri di Pisa Sez. A al n. 815 , Ing. Lorenzo Papanti iscritto all' Ordine degli ingegneri di Pisa Sez. A al n. 3379 e del Geol. Claudio Nencini iscritto all' Ordine dei Geologi della Toscana al n. 351;
- Detta Variante meramente grafica riguarda una modifica volta alla riperimetrazione parziale del comparto nel rispetto dei confini di proprietà al fine di uniformare da un punto di vista procedurale e normativo l'intervento progettuale attuativo previsto nell'atto di governo del territorio, senza che la stessa modifichi la consistenza edificabile e gli standard già previsti;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Municipale n.50 del 21/06/2016 con la quale l'Amministrazione Comunale:

- dava mandato alla competente Area 3 – Pianificazione e Assetto del Territorio alla modifica del Regolamento Urbanistico facendo propri i contenuti e le finalità dell'istanza presentata in particolare: procedere alla riperimetrazione del comparto "Centro Ippico- Le Lame" con esclusione di aree di altra proprietà;

- dava atto che al caso in specie trovava applicazione:
  - l'art.5, comma 3 ter della L.R. 17/2016 "assoggettabilità a VAS semplificata";
  - l'art. 16 comma 1 lett. e) della L.R. 65/2014 "esclusione dell'avvio del procedimento";
- individuava Il Responsabile del Procedimento della Variante del R.U. contestuale all'approvazione del Piano Attuativo di iniziativa privata "Centro Ippico"- UTOE n.10 – Le Lame, il Responsabile del Servizio di Pianificazione Territoriale e Sviluppo Economico P.E. Luca Melani per tutti gli atti necessari e consequenziali alla presente deliberazione in conformità alle disposizione della LR.65/2014;
- dava mandato al Responsabile del procedimento di procedere ad adeguata comunicazione ai proprietari dell'area interessata dalle modifiche proposte con la Variante al Regolamento Urbanistico di riperimetrazione del comparto "Centro Ippico- Le Lame" ai fini dell'eventuale partecipazione all'iter di costituzione dell'atto;

- stabiliva che per il procedimento di variante al Regolamento Urbanistico:
- il "**proponente**" Sig. Alduino BOTTI in qualità di legale rappresentante della Soc. DIOSCURI s.r.l. di Alduino e Giuseppe BOTTI quale soggetto avente titolo;
- l' "**autorità procedente**" è il Consiglio Comunale quale organo deputato all'approvazione del piano;
- l' "**autorità competente**" viene confermata quella già prevista con atto di GM 67/2012 dell'Ex Comune di Crespina che istituiva il Nucleo di Valutazione Ambientale interno (NVA) costituito per effetto delle modifiche alla struttura organizzativa dal Geom. Alessandro Tamberi, Geom. Fabio Mannari e Ing. Saleppichi Massimo;

RICORDATO CHE ai sensi dell' art. 224 della LRT 65/2014 tale previsione ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;

DATO ATTO CHE:
- ai sensi dell'art.107, comma 3 della L.R.65/2014 le varianti al Regolamento Urbanistico, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo;
- ai sensi dell'art.30, comma 2 della L.R.65/2014, la presente variante si configura quale variante semplificata in quanto le previsioni sono interne al territorio urbanizzato e non comportano variante al Piano Strutturale;
-per le modalità di adozione e approvazione trova applicazione il procedimento contenuto nell'art. 32 della LR.65/2014 e s.m.;
- la variante al vigente R.U. per diversa perimetrazione comparto "centro Ippico", è stata sottoposta a Verifica di Assoggettabilità semplificata , in applicazione delle disposizioni di cui all'art.5 ter della L.R. n.10/2010, la cui esclusione è stata dichiarata dall'Autorità Competente con Provvedimento di Verifica del 02/09/2016 nonché formalizzata mediante determina n. 373 del 16/09/2016 del Responsabile Area 3 Pianificazione e Assetto del Territorio;
- in data 11.07.2016 con nota prot.7323 e prot. 7324 e quindi antecedentemente alla presente adozione, sono state effettuate presso il competente Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa sede di Pisa, i depositi degli elaborati e delle indagini geologico-tecniche, secondo le modalità indicate dal DPGR 25/10/2011, n.53/R acquisite al protocollo del Genio Civile al n. 45 e 46 del 12.07.2016 rispettivamente per la variante al Regolamento Urbanistico e per il Piano particolareggiato di iniziativa privata;
- i depositi sono stati considerati archiviati ai sensi dell'art. 8 del DPGR 53/r/2001 così come da comunicazione pervenuta dall'Ente competente in data 02/08/2016 agli atti al prot.8246;
- gli elaborati della variante al Regolamento Urbanistico e del Piano attuativo "centro ippico", ai sensi dell'art.9 del vigente Regolamento Edilizio, sono stati esaminati della Commissione Urbanistica in data 20/10/2016 ed in data 16/02/2016 con il seguente parere espresso : Favorevole con prescrizioni;

CONSIDERATO che per il procedimento di Variante al regolamento Urbanistico ed il Piano Particolareggiato sono stati acquisiti i pareri interni del Responsabile dell'Area 5 LL.PP geom. Alessandro Tamberi e del Comandante della Polizia Municipale Angelo Coli;

CONSIDERATA quindi la congruità dell'intervento con la disciplina del Regolamento Urbanistico per cui si ritiene pertanto che nulla osti alla adozione dello strumento attuativo relativo all'UTOE n.10 Le Lame "Centro Ippico – posta in località Le Lame, con **contestuale** adozione della variante al Regolamento Urbanistico di modifica di riperimetrazione del comparto , costituito dai seguenti elaborati che integrati ed adeguati ai pareri e condizioni espresse dai soggetti competenti formano parte integrante e sostanziale della presente delibera:

Variante al Regolamento Urbanistico :

- Relazione Urbanistica (Allegato a);
- Tav. n.8 di R.U. Attuale Le Lame, Volpaia e canaia vecchia (Allegato b);
- Tav. n.8 di R.U. Modificata Le Lame, Volpaia e canaia vecchia (Allegato c);
- Scheda Norma "U.T.O.E. 10 Le Lame centro Ippico" – stato attuale (Allegato d);
- Scheda Norma "U.T.O.E. 10 Le Lame centro Ippico" – stato variante (Allegato e);
- Indagine geologico/tecnica (Allegato f);
- Relazione VAS semplificata (Allegato g);

Piano Particolareggiato:

- Relazione Illustrativa e Tecnica e di Fattibilità (Allegato h);
- Norme tecniche di Attuazione - sostituite con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato i);
- Relazione Goelogica (Allegato j);
- Schema di convenzione – sostituito con integrazione del 09/03/2017 prot.2837 (Allegato k);
- Documentazione fotografica (Allegato l) ;
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione - sostituito con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato m);
- Titolo di proprietà Immobili compresi nel Piano (Allegato n);
- Tavola 1 stralci cartografici (Allegato o);
- Tavola 2 Planimetria stato attuale (Allegato p);
- Tavola 3 Piano quotato, profili altimetrici (Allegato q);
- Tavola 4 Costruzioni esistenti – stato attuale (Allegato r);
- Tavola 5 Planivolumetrico e Metaprogetto - sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato s);
- Tavola 6 Planimetria/Planivolumetrico - sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato t);
- Tavola 7 Dati Urbanistici- sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato u);

- Tavola 8 Piano quotato , profili altimetrici - sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato v);
- Tavola 9 edifici esistenti - sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato w);
- Tavola 10 Edifici di nuova costruzione - sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato x);
- Tavola 11 Viste 3D - sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato y);
- Tavola 12 Particolari sezioni stradali - sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato z);
- Tavola 13 Schemi smaltimento- sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato aa);
- Tavola 14 Servizi canalizzati - sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato ab);
- Verifica DCRT 230/94 e s.m. - aggiornata con integrazione del 29/03/2017 prot.3737 (Allegato ac);
- Verifica normativa barriere architettoniche opere pubbliche - sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato ad) ;
- Progetto illuminazione pubblica - sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato ae);
- Calcolo idraulico fognatura- sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato af);
- Accessi strada pubblica verifica rispetto cds nuovi ingressi - aggiornata con integrazione del 29/03/2017 prot.3737 (Allegato ag);
- Relazione illustrativa di inserimento - aggiunta con integrazione del 25/07/2016 prot.7914 (Allegato ah);
- Valutazione impatto acustico - integrata in data 16/01/2017 prot.460 (allegato ai);
- Relazione integrativa del 16/01/2017 prot. 460 (allegato al);
- Scheda tecnica Bioxplosion del 16/01/2017 prot.460 (allegato am)
- Relazione Tecnico agronomica del 09/03/2017 prot. 2837 (Allegato an);

PRESO ATTO:

- dei contenuti della Relazione del Responsabile del Procedimento, P.E. Luca Melani, responsabile dell' Area 3 – Pianificazione e Assetto del Territorio (Allegato ao), redatta ai sensi e per gli effetti degli art.li 18 e dell'art. 33 comma 2 della L.R. n. 65/2014;
- del rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione, Ing Massimo Saleppichi, responsabile Ufficio Protezione Civile (Allegato ap), redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 comma 2 della L.R. n. 65/2014;

RITENUTO che la proposta in oggetto sia meritevole di accoglimento tramite adozione del Piano Attuativo di cui trattasi e alla contestuale adozione della variante al R.U., come previsto al comma 3 dell'art.107 della L.R.65/2014;

RITENUTO altresì necessario procedere all'approvazione dello schema di Convenzione Urbanistica (Allegato aq), integrato dal Responsabile del Procedimento al fine dell'adeguamento dei pareri e condizioni espresse dalla commissione urbanistica / Area 5 LL.PP;

VISTO l'art. 4, comma 10 della L.R n. 65/2014, secondo il quale: "*I nuovi insediamenti , gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi e i mutamenti delle destinazioni d'uso che comportano aumento del fabbisogno di dotazioni pubbliche sono in ogni caso subordinati all'esistenza delle condizioni che garantiscono le prestazioni necessarie alla corretta riproduzione del patrimonio territoriale o alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a tal fine. Sono comunque da garantire l'accesso ai servizi di interesse pubblico e le prestazioni dei servizi stessi. Sono, in ogni caso, assicurati:*
a) la sicurezza idrogeologica;
b) l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
c) la disponibilità dell' energia;
d) l'adeguata capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, pedonale e ciclabile e l'accessibilità al trasporto collettivo;
e) un'adeguata qualità degli insediamenti , con riferimento ai requisiti di cui all'articolo 60;
f) la gestione delle diverse tipologie di rifiuti"

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica e contabile, espresso ai sensi dell'art.49 del D.Lgs,n.207/2000 come sostituito dall'art.3 comma 1 lettera b) del D.L.174/2012 convertito nella Legge 07/12/2012, n.213;

UDITA la breve relazione introduttiva svolta dal Sindaco sull'argomento;

Con voti favorevoli unanimi espressi da n. 9 consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

1) di richiamare la premessa come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2) di **adottare**, per le motivazioni di cui in narrativa il Piano Attuativo di Iniziativa Privata Centro Ippico – Loc. Le Lame – UTOE n.10 con contestuale variante al Regolamento Urbanistico volto alla modesta riperimetrazione del comparto nel rispetto dei confini di proprietà , così come presentato dal Sig. Botti Alduino in qualità di legale rappresentante della Soc. Dioscuri srl di Alduino e Giuseppe Botti in data 03/06/2016 agli atti dell'Ente al protocolli 5724 e 5725 e successive integrazioni;

3) di dare atto che per il caso in specie trovano applicazione le procedure e le modalità di cui all'art. 32 (Variante al R.U) e dell'art. 107 comma 3 (varianti al R.U. contestuali al Piano Attuativo) della Legge Regionale 65/2014 e s.m.;

4) di dare atto che il la variante al Regolamento Urbanistico ed il piano di particolareggiato di iniziativa privata si compone dei seguenti elaborati che, anche se non tutti materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

Variante al Regolamento Urbanistico :

- Relazione Urbanistica (Allegato a – conservato in atti);
- Tav. n.8 di R.U. Attuale Le Lame, Volpaia e canaia vecchia (Allegato b – conservato in atti);
- Tav. n.8 di R.U. Modificata Le Lame, Volpaia e canaia vecchia (Allegato c – conservato in atti);
- Scheda Norma "U.T.O.E. 10 Le Lame centro Ippico" – stato attuale (Allegato d – conservato in atti);
- Scheda Norma "U.T.O.E. 10 Le Lame centro Ippico" – stato variante (Allegato e – conservato in atti);
- Indagine geologico/tecnica (Allegato f – conservato in atti);
- Relazione VAS semplificata (Allegato g – conservato in atti);

Piano Particolareggiato:

- Relazione Illustrativa e Tecnica e di Fattibilità (Allegato h – conservato in atti);
- Norme tecniche di Attuazione - sostituite con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato i – conservato in atti);
- Relazione Goelogica (Allegato j – conservato in atti);
- Schema di convenzione – sostituito con integrazione del 09/03/2017 prot.2837 (Allegato k – conservato in atti);
- Documentazione fotografica (Allegato l – conservato in atti) ;
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione - sostituito con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato m – conservato in atti);
- Titolo di proprietà Immobili compresi nel Piano (Allegato n – conservato in atti);
- Tavola 1 stralci cartografici (Allegato o – conservato in atti);
- Tavola 2 Planimetria stato attuale (Allegato p – conservato in atti);
- Tavola 3 Piano quotato, profili altimetrici (Allegato q – conservato in atti);
- Tavola 4 Costruzioni esistenti – stato attuale (Allegato r – conservato in atti);
- Tavola 5 Planivolumetrico e Metaprogetto - sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato s – conservato in atti);
- Tavola 6 Planimetria/Planivolumetrico - sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato t – conservato in atti);
- Tavola 7 Dati Urbanistici- sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato u – conservato in atti);

- Tavola 8 Piano quotato , profili altimetrici - sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato v – conservato in atti);
- Tavola 9 edifici esistenti - sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato w – conservato in atti);
- Tavola 10 Edifici di nuova costruzione - sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato x – conservato in atti);
- Tavola 11 Viste 3D - sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato y – conservato in atti);
- Tavola 12 Particolari sezioni stradali - sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato z – conservato in atti);
- Tavola 13 Schemi smaltimento- sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato aa – conservato in atti);
- Tavola 14 Servizi canalizzati - sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato ab – conservato in atti);
- Verifica DCRT 230/94 e s.m. - aggiornata con integrazione del 29/03/2017 prot.3737 (Allegato ac – conservato in atti);
- Verifica normativa barriere architettoniche opere pubbliche - sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato ad – conservato in atti) ;
- Progetto illuminazione pubblica - sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato ae – conservato in atti);
- Calcolo idraulico fognatura- sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460 (Allegato af – conservato in atti – conservato in atti);
- Accessi strada pubblica verifica rispetto cds nuovi ingressi - sostituita con integrazione del 29/03/2017 prot.3737 (Allegato ag – conservato in atti);
- Relazione illustrativa di inserimento - aggiunta con integrazione del 25/07/2016 prot.7914 (Allegato ah – conservato in atti);
- Valutazione impatto acustico - integrata in data 16/01/2017 prot.460 (allegato ai – conservato in atti);
- Relazione integrativa del 16/01/2017 prot. 460 (allegato al – conservato in atti);
- Scheda tecnica Bioxplosion del 16/01/2017 prot.460 (allegato am – conservato in atti)
- Relazione Tecnico agronomica del 09/03/2017 prot. 2837 (Allegato an – conservato in atti);

5) di prendere atto:

- Dei contenuti della Relazione del Responsabile del Procedimento, P.E. Luca Melani, responsabile dell' Area 3 – Pianificazione e Assetto del Territorio (Allegato ao), redatta ai sensi e per gli effetti degli art.li 18 e 33 comma 2 della L.R. n. 65/2014;

- Del rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione, Ing Massimo Saleppichi, responsabile Ufficio Protezione Civile (Allegato ap), redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 comma 2 della L.R. n. 65/2014;

6) di approvare lo schema di Convenzione Urbanistica (Allegato aq), debitamente integrato dal responsabile del Procedimento al fine di procedere all'adeguamento dei pareri e condizioni espresse dalla commissione urbanistica / Area 5 LL.PP, e stabilire che lo stesso sostituisce l'allegato K presentato a corredo del procedimento di richiesta di approvazione del Piano Attuativo;

7) di trasmettere copia del presente atto e dei suoi allegati e degli elaborati di progetto alla Regione ed alla Provincia, come prescritto dalla L.R. n. 65/2014 e s.m.;

8) di dare atto che, ai sensi dell'art. 32, comma 2 della L.R. n. 65/2014 e s.m., il presente provvedimento, con i relativi allegati saranno depositato per 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta adozione, durante i quali chiunque avrà la facoltà di prenderne visione e potrà presentare osservazione, lo stesso sarà inoltre accessibile anche sul sito istituzionale del Comune;

9) di specificare che, decorso il termine utile per la presentazione delle osservazioni, l'Amministrazione Comunale procederà, ai sensi dell'art. 32 comma 3 e 107 comma 3 della L.R. n. 65/2014, alla definitiva approvazione della suddetta variante al R.U. e piano particolareggiato, motivando le determinazioni assunte in merito alle eventuali osservazioni presentate oppure alla pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne da atto della mancanza;

10) di dare atto che la bozza di deliberazione comprensiva dei relativi allegati è stata pubblicata nella sezione Amministrazione Trasparente – Pianificazione e governo del territorio – 2016, all'interno del sito del Comune di Crespina Lorenzana, **www.comune.crespinalorenzana.pi.it**;

11) di dare mandato al Responsabile di Direzione Area 3 Servizi al Territorio alla predisposizione degli atti inerenti e conseguenti il presente atto;

12) di dichiarare, con voti favorevoli unanimi espressi da n. 9 consiglieri presenti e votanti, l'immediata eseguibilità del presente provvedimento.

COMUNE DI CRESPINA LORENZANA

PARERE SU PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: ***VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER DIVERSA PERIMETRAZIONE DEL COMPARTO DENOMINATO "CENTRO IPPICO" UTEO N.10 LE LAME E CONTESTUALE PIANO ATTUATIVO. ADOZIONE***

AREA 3 PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA E CONTROLLO DI REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

Sulla proposta si esprime parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, D.Lgs. 267/2000.
Si attesta, altresì, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

Crespina Lorenzana, 30/03/2017

Il Responsabile del Area 3
Pianificazione e Assetto del Territorio
Luca Melani

SERVIZIO PROGRAMMAZIONE ECONOMICO - FINANZIARIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta si esprime parere favorevole di regolarità contabile comprendente il visto attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 49, 1° comma, e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

Crespina Lorenzana, 14/04/2017

Il Responsabile del Servizio
Daniela Tampucci

ALLEGATO - ao

COMUNE DI CRESPINA LORENZANA

(Provincia di PISA)

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER DIVERSA PERIMETRAZIONE DEL COMPARTO DENOMINATO "CENTRO IPPICO" UTEO N.10 LE LAME E CONTESTUALE PIANO ATTUATIVO. ADOZIONE

ATTESTAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art. 18 e dell'art. 32 comma 1 della L.R. 65/2014 e s.m.

Marzo 2016

Contenuto:

1. Premessa;
2. Contesto normativo generale;
3. Le disposizioni transitorie della legge regionale n° 65/2014 (Titolo IX - Capo I);
4. Contesto normativo Comunale;
5. Istanza ,contenuti e determinazioni dell'Amministrazioni Comunale;
6. Svolgimento del procedimento :
   a- Garante della Comunicazione.
   b- Comunicazione ai proprietari dell'area oggetto di modifica di comparto;;
   c- Deposito Variante R.U. e P.P. ai sensi del DPGR 25/10/2011 n.53/R;
   d- Pareri interni;
   e- Verifica assoggettabilità a VAS semplificata;
   f- Commissione Urbanistica e adeguamento istanza ai pareri/prescrizioni;
7. Elaborati finali, certificazioni e attestazioni;

AREA 3 PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO

Il sottoscritto Luca Melani in qualità di Responsabile del Procedimento per la formazione della variante semplificata al Regolamento Urbanistico con contestuale adozione del Piano Attuativo denominato **"centro Ippico"** UTOE n.10 Le Lame, a tal fine individuato con deliberazione della Giunta Municipale n.50 del 21/06/2016, redige la presente al fine di accertare e certificare che il procedimento in oggetto si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamenti vigenti.

Con la presente relazione viene sintetizzato il processo di formazione e adozione della Variante semplificata al Regolamento Urbanistico e contestuale Piano Attuativo.

1. Premessa

La presente relazione è redatta ai sensi degli articoli 18 e 32 e 33 comma 2 della Legge Regionale n° 65/2014 e s.m. che disciplinano rispettivamente la figura e le funzioni del Responsabile del Procedimento degli atti di governo del territorio e il procedimento per l'adozione e l'approvazione di varianti semplificate nonché dei piani attuativi.

L'art.32 della L.R. 65/2014, nel disciplinare il procedimento per le varianti semplificate al piano operativo (oggi Regolamento Urbanistico), prevede infatti al comma 1 che il responsabile del procedimento alleghi agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 e 31, comma 3, della stessa Legge Regionale.

Successivamente l'art. 33 comma 2 della medesima legge Regionale prevede che il responsabile del procedimento debba allegare agli atti da adottare una relazione che dia motivatamente atto della coerenza del Piano attuativo con il Piano Strutturale e della conformità con il piano operativo (oggi R.U.).

2. Contesto normativo generale

La Legge Regionale 65/2014 e s.m. individua due tipologie di varianti agli strumenti urbanistici e cioè le varianti a regime **ordinario** e le varianti a regime **semplificato**.

La variante in oggetto non riguarda le fattispecie di cui agli articoli 30 commi 1 e 3 e 31 comma 3, della legge regionale poiché, non modifica il Piano Strutturale, non riguarda pianificazione e localizzazione di grandi strutture di vendita e non costituisce mero adeguamento e conformazione al piano paesaggistico, ma rientra tra le fattispecie dell'articolo 30, comma 2 in quanto ha per oggetto previsioni interne al perimetro del

territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della legge regionale n° 65/2014 e s.m.

La variante semplificata al R.U. ed il Piano Attuativo in questione non riguardano "beni paesaggistici" e pertanto secondo i contenuti dell'art. 23 "disposizione transitorie" della Disciplina di piano del PIT (Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico) approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n.37 del 27 marzo 2015 e pubblicato sul BURT n.28 del 20 maggio 2015, non vi è obbligo di trasmissione alla Regione ai fini della valutazione della conformità dei singoli interventi.

3. Le disposizioni transitorie della legge regionale n°65/2014 (Titolo IX - Capo I)

Ai sensi dell'articolo 224 della Legge Regionale n° 65/2014 nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della medesima legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti e della formazione delle varianti al Regolamento Urbanistico, detta disposizioni transitorie ai fini dell'individuazione del territorio urbanizzato quali "le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei Piani Strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della legge".

Nella fattispecie l'area oggetto di variante risulta non inclusa nelle aree classificate dal vigente Piano Strutturale a prevalente o esclusiva funzione agricola e quindi inclusa nel perimetro del territorio urbanizzato, infatti nel Piano Strutturale approvato con delibera di consiglio comunale n.16/2012 per effetto dei contenuti normativi (disciplina di piano art.29 e 30) e localizzativi grafici (tavola PR5) il territorio Comunale viene suddiviso in sub sistema del **territorio aperto** e sistema degli **insediamenti** , definendo il territorio aperto come territorio rurale a prevalente funzione agricola in coerenza con le disposizioni Capo III della LR. 01/2005 (territorio rurale) tra cui l'art. 40 zone di esclusiva o prevalente funzione agricola e del DPGR 5/r (suo regolamento di attuazione) nonché in coerenza con il PTC.

Pertanto la modifica al Regolamento Urbanistico rientrando nel sistema territoriale di Collina "insediamenti urbani" e di conseguenza nel territorio urbanizzato e non contenendo quindi nuove previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, così come definito dall'articolo 224 della legge regionale 65/2014 e s.m., non è soggetta al preventivo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25 della stessa legge regionale 65/2014. ma per effetto delle disposizioni di cui al Capo I "disposizioni transitorie finali" della

normativa Regionale sono consentite le varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell' articolo 30, comma 2 e art. 107 della LR.65/2014 e s.m.

4. Contesto normativo Comunale

Con la Legge Regionale 22 novembre 2013 n.69 è stato istituito il Comune di Crespina Lorenzana per fusione dei Comuni di Crespina e Lorenzana, l'art. 5 della medesima "vigenza degli atti" stabilisce che tutti i regolamenti , gli atti amministrativi generali, i piani e gli strumenti urbanistici e i bilanci dei comuni oggetto della fusione vigenti alla data del 31/12/2013 restano in vigore con riferimento agli ambiti territoriali e alla relativa popolazione dei Comuni che li hanno approvati, fino all'entrata in vigore dei corrispondenti atti del commissario o degli organi comunali del Comune di Crespina Lorenzana.

Per effetto di quanto sopra sull'Ex Territorio di Crespina risultano vigenti ed efficaci:

- la variante generale al Piano Strutturale e contestuale adozione del rapporto ambientale e sintesi non tecnica della V.A.S. adottata con delibera di consiglio comunale n.26/2011 ed approvata con delibera di consiglio comunale n.16/2012;

- la Variante generale al Regolamento Urbanistico adottata con delibera di Consiglio Comunale n.72 del 30/12/2013 ed approvata definitivamente con delibera di consiglio comunale n.09 del 02/03/2015 ed efficace dal 22/04/2015.

L'atto di "governo del territorio" prevedeva coerentemente al Piano Strutturale all'allegato 1 "schede norma" il Piano Attuativo denominato "centro ippico" con la relativa scheda di attuazione.

5. Istanza , Contenuti e determinazioni dell'Amministrazione Comunale.

In data 03/06/2016 agli atti dell'Ente al prot. 5725 il Sig. Alduino BOTTI in qualità di legale rappresentante della Soc. DIOSCURI s.r.l. di Alduino e Giuseppe BOTTI, presentava istanza di variante al Regolamento Urbanistico, UTOE n. 10 - Le Lame,comprensiva di elaborati a firma dell'Ing. Papanti Carlo e Papanti Lorenzo finalizzata alla riperimetrazione parziale del comparto in oggetto, "Centro Ippico", nel rispetto dei confini di proprietà ed al fine di uniformare dal punto di vista procedurale e normativo l'intero intervento, **contestualmente** con istanza prot.5724 la proposta veniva corredata dagli elaborati costituenti il Piano Attuativo di iniziativa privata Soc.

DIOSCURI s.r.l. per lo sviluppo di un Centro Ippico esistente costituito da un complesso di fabbricati e manufatti tecnici.

L'Amministrazione Comunale con deliberazione di **Giunta Municipale n.50** del **21/06/2016** deliberava di :

a- dare mandato per le motivazioni espresse in narrativa alla competente Area 3 - Pianificazione e Assetto del Territorio alla modifica del Regolamento Urbanistico facendo propri i contenuti e le finalità dell'istanza presentata in particolare:

- procedere alla riperimetrazione del comparto "Centro Ippico- Le Lame" con esclusione di aree di altra proprietà;

b- che al caso specifico trovava applicazione:

-l'art.5, comma 3 ter della L.R. 17/2016 "assoggettabilità a VAS semplificata";

-l'art. 16 comma 1 lett. e) della L.R. 65/2014 "esclusione dell'avvio del procedimento";

c-individuava:

- Il Responsabile del Procedimento della Variante del R.U. contestuale all'approvazione del Piano Attuativo di iniziativa privata "Centro Ippico"- UTOE n.10 - Le Lame, (Il Sottoscritto) per tutti gli atti necessari e consequenziali alla presente deliberazione in conformità alle disposizioni della LR.65/2014;

d- dava mandato al Responsabile del procedimento di procedere ad adeguata comunicazione ai proprietari dell'area interessata dalle modifiche proposte con la Variante al Regolamento Urbanistico di riperimetrazione del comparto "Centro Ippico- Le Lame" ai fini dell'eventuale partecipazione all'iter di costituzione dell'atto;

e- stabiliva che per il procedimento di variante al Regolamento Urbanistico:

- il "proponente" era Sig. Alduino BOTTI in qualità di legale rappresentante della Soc. DIOSCURI s.r.l. di Alduino e Giuseppe BOTTI quale soggetto avente titolo;

- l' "autorità procedente" era il Consiglio Comunale quale organo deputato all'approvazione del piano;

- l' "autorità competente" veniva confermata quella già prevista con atto di GM 67/2012 dell'Ex Comune di Crespina che istituiva il Nucleo di Valutazione Ambientale

interno (NVA) costituito per effetto delle modifiche alla struttura organizzativa dal Geom. Alessandro Tamberi, Geom. Fabio Mannari e Ing. Saleppichi Massimo;

6. Svolgimento del Procedimento:

a) Garante della Comunicazione

Con propria determina n.245 del 06/07/2016, in conformità al Regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 07/08/2014 è stato nominato l'Ing. Saleppichi Massimo garante dell'informazione del procedimento di Variante al Regolamento Urbanistico con contestuale piano attuativo di iniziativa privata "centro ippico" UTOE 10 Le Lame;

b) Comunicazione ai proprietari dell'area oggetto di modifica di comparto

Conformemente ai contenuti del punto 5) della deliberazione di Giunta Comunale n.50/2016, in data 11/07/2016 agli atti al prot. 7333 è stata trasmessa idonea comunicazione ai proprietari dell'area interessata dalle modifiche proposte in variante al Regolamento Urbanistico circa i contenuti e finalità delle stesse , dando l'opportunità di partecipare al procedimento direttamente anche tramite contributi, in ordine a quanto sopra non sono pervenute osservazioni od elementi ostativi al proseguo del procedimento.

c) Deposito Variante al R.U. e Piano Particolareggiato ai sensi del DPGR 25/10/2011 n.53/R.

In data 11/07/2016 agli atti dell'Ente al prot. 7323 è stata depositata al genio Civile Valdarno Inferiore sede di Pisa la documentazione (schede di deposito ed elaborati grafici) relativi alla variante al Regolamento Urbanistico di riperimetrazione del comparto del P.A. "centro Ippico" Le Lame UTOE n. 10.

Contestualmente con n. di prot.7324 è stata depositata al genio Civile Valdarno Inferiore sede di Pisa la documentazione (schede di deposito ed elaborati grafici) relativi al Piano Particolareggiato "centro Ippico Le Lame UTOE n. 10.

Con nota trasmessa via pec in data 13/07/2016 prot. 7463 il competente ufficio della Regione Toscana comunicava per il deposito delle indagini geologiche a supporto della Variante al Regolamento Urbanistico riperimetrazione del comparto di PA "centro

ippico" Le Lame UTOE n.10 l'acquisizione al protocollo n. 283864 del 11/07/2016 con iscrizione nel registro dei depositi con il n. 45 in data 12/07/2016.

Nella medesima data con prot. 7462 veniva altresì comunicato il deposito delle indagini geologiche a supporto del Piano Attuativo "centro ippico" Le Lame UTOE n.10 l'acquisizione al protocollo n. 283890 del 11/07/2016 con iscrizione nel registro dei depositi con il n. 46 in data 12/07/2016.

Depositi considerati archiviati in quanto non estratti così come da comunicazione del genio Civile del 02/08/2016 prot.8246.

d) Pareri Interni

In data 04/08/2016 prot. 8325 sono stati richiesti i pareri interni al Responsabile area 5 LL.PP. Geom. Alessandro Tamberi ed al Responsabile Area 4 Polizia Municipale Comandante Angelo Coli per gli aspetti e le materie di propria competenza.

In data 07/09/2016 è pervenuto il Parere del Responsabile dell'Area 5 : "necessità di provvedere alla modifica d integrazione della documentazione progettuale presentata secondo le indicazioni contenute nel parere tecnico dell'arch. Galletti Stefano".

Detto parere tecnico conteneva tra l'altro alcuni aspetti non di competenza dello specifico settore ma attinenti all'istruttoria e al procedimento urbanistico , che comunque erano già stati presi in considerazione.

Conseguentemente alle modifiche ed integrazioni relative al Piano Attuativo è stata richiesta un integrazione al Parere , Parere Favorevole con prescrizioni pervenuto in data 24/03/2017 prot.3523.

In data 23/03/2017 agli atti dell'Ente al prot.8325 è pervenuto il Nulla Osta dell'Area 4 Polizia Municipale.

Gli elaborati costituenti il procedimento sono adeguati alle prescrizioni contenute nei pareri suddetti.

e) Verifica Assoggettabilità a VAS semplificata

In data 04/08/2016 agli atti dell'Ente al prot.8325 è stata trasmessa al Nucleo di Valutazione Ambientale (NVA) copia della "relazione motivata di assoggettabilità a VAS semplificata" nonché è stata messa a disposizione tutta la documentazione inerente il procedimento.

Conseguentemente a quanto sopra in data 02/09/2016 il NVA con Provvedimento finale di verifica di assoggettabilità a VAS ha disposto l'esclusione dalla procedura di VAS

con la necessità di adeguare la proposta ad alcuni contributi informativi emersi nell'istruttoria di carattere esecutivo costruttivo (utilizzo materiali tradizione locale, Punti luce illuminazione aree esterne con fonte luminosa a Led, definizione prescrittiva delle destinazioni urbanistiche attinenti le OO.UU., interramento linee telefoniche ed elettriche, previsioni alberature).

Con propria **determina n. 373** del **16/09/2016** stabilivo di:

- prende atto di quanto contenuto nel parere Tecnico del Nucleo di Valutazione Ambientale (provvedimento finale di verifica di assoggettabilità a V.A.S.) quale Autorità Competente per la VAS, di cui al Verbale, che esclude la variante al Regolamento urbanistico per diversa perimetrazione comparto 10 Le Lame centro ippico dalla procedura di VAS;
- di recepire all'interno del procedimento di variante al Regolamento urbanistico i contributi informativi del Geom. Alessandro Tamberi e Geom. Fabio Mannari allegati al provvedimento finale del NVA;
- di rendere pubbliche le conclusioni del provvedimento finale di verifica di assoggettabilità comprese le motivazioni dell'esclusione dalla VAS attraverso la pubblicazione sul sito web istituzionale dell'Ente alla sottosezione "Garante dell'informazione procedimenti urbanistici" nella parte dedicata al procedimento in questione;

f) Commissione Urbanistica e adeguamento istanza ai pareri

La variante ed il Piano Attuativo in data 20/10/2016 è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica che ha espresso parere favorevole con prescrizioni.

In data 22/10/2016 con nota prot.11142 il sottoscritto ha comunicato ai soggetti interessati gli esiti della Commissione Urbanistica indicando le prescrizioni impartite dalla stessa ed allegando i verbali ed i pareri acquisiti del NVA e LLPP ai fini dell'adeguamento alle prescrizioni impartite con specificazione di ulteriore verifica del soddisfacimento delle condizioni/prescrizioni da parte della Commissione Urbanistica.

In data 16/01/2017 agli atti dell'Ente al prot.460 il richiedente ed i progettisti incaricati hanno trasmesso la documentazione con gli adeguamenti alle prescrizioni/pareri impartiti, ed in data 16/02/2017 la commissione urbanistica si è espressa favorevolmente con prescrizioni, prescrizioni comunicate in data 16/02/2017 prot.1926 ai soggetti interessati ai fini degli adeguamenti necessari e richiesti, che sono pervenute all'Ente in data 09/03/2017 agli atti al prot.2837.

7. Elaborati finali, attestazioni e certificazioni.

CONSIDERATO PERTANTO IL PROCEDIMENTO COMPLETO ED ADEGUATO A TUTTI I PARERI NECESSARI ED OBBLIGATORI E COMPOSTO DAI SEGUENTI ELABORATI:

Variante al Regolamento Urbanistico :

- Relazione Urbanistica;
- Tav. n.8 di R.U. Attuale Le Lame, Volpaia e canaia vecchia;
- Tav. n.8 di R.U. Modificata Le Lame, Volpaia e canaia vecchia;
- Scheda Norma "U.T.O.E. 10 Le Lame centro Ippico" - stato attuale;
- Scheda Norma "U.T.O.E. 10 Le Lame centro Ippico" - stato variante;
- Indagine geologico/tecnica;
- Relazione VAS semplificata;

Piano Particolareggiato:

- Relazione Illustrativa e Tecnica e di Fattibilità;
- Norme tecniche di Attuazione;
- Relazione Goelogica;
- Schema di convenzione;
- Documentazione fotografica;
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
- Titolo di proprietà Immobili compresi nel Piano;
- Tavola 1 stralci cartografici;
- Tavola 2 Planimetria stato attuale;
- Tavola 3 Piano quotato, profili altimetrici;
- Tavola 4 Costruzioni esistenti - stato attuale;
- Tavola 5 Planivolumetrico e Metaprogetto - sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460;
- Tavola 6 Planimetria/Planivolumetrico - sostituita con integrazione del 16/01/2017 prot.460;
- Tavola 7 Dati Urbanistici;
- Tavola 8 Piano quotato , profili altimetrici;
- Tavola 9 edifici esistenti;

- Tavola 10 Edifici di nuova costruzione ;
- Tavola 11 Viste 3D;
- Tavola 12 Particolari sezioni stradali;
- Tavola 13 Schemi smaltimento;
- Tavola 14 Servizi canalizzati;
- Verifica DCRT 230/94 e s.m.;
- Verifica normativa barriere architettoniche opere pubbliche ;
- Progetto illuminazione pubblica;
- Calcolo idraulico fognatura;
- Accessi strada pubblica verifica rispetto cds nuovi ingressi ;
- Relazione illustrativa di inserimento;
- Valutazione impatto acustico ;
- Relazione integrativa ;
- Scheda tecnica Bioxplosion ;
- Relazione Tecnico agronomica;

Per tutto quanto sopra esposto il sottoscritto Luca Melani, Responsabile della Direzione Area 3 Pianificazione e Assetto del Territorio, in qualità di Responsabile del procedimento per la variante e Piano Attuativo di cui all' oggetto,

Ai sensi dell'articolo 18 commi 1,2 e 3 della L.R. 65/2014 e s.m.

ATTESTA E CERTIFICA CHE

La Variante al R.U. di diversa perimetrazione del comparto 10 Le Lame centro ippico del Comune di Crespina Lorenzana per la quale si è prospettata l'opportunità e l'esigenza amministrativa di redigere una Variante semplificata al R.U. **rientra ed è riconducibile** ai contenuti dell'art. **30 comma 2** della **L.R. 65/2016** e s.m. (concernente esclusivamente previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato) e può essere adottata secondo il procedimento previsto dall'art.32.
Risulta conforme alle norme legislative e regolamentari vigenti e pienamente coerente con gli"Strumenti della pianificazione territoriale"di riferimento e nella fattispecie con:

- il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015;
- Il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pisa Vigente;

- Il Piano Strutturale del Comune dell'Ex Comune di Crespina (delibera 16/2012);

Ai sensi dell'articolo 33 comma 2 della L.R. 65/2014 e s.m.
CERTIFICA ALTRSI'

che il Piano Attuativo "centro Ippico Le Lame UTOE n. 10 di iniziativa privata da approvare è **coerente** con il Piano Strutturale approvato con delibera Consiglio Comunale n.16/20125, in quanto non modifica gli obiettivi e le finalità dello stesso, e **conforme** al Regolamento Urbanistico così come integrato e modificato dagli atti costituenti il presente procedimento.

Crespina Lorenzana 30 Marzo 2017

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Luca Melani

MELANI LUCA
COMUNE DI CRESPINA LORENZANA / 02117780508
30.03.2017 17:17:51 CEST

ALLEGATO 2P -

COMUNE DI CRESPINA LORENZANA
Provincia di Pisa
Area 3 – Servizio di pianificazione e assetto del territorio

RAPPORTO DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

1. OGGETTO:

PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA "CENTRO IPPICO" UTOE 10 LE LAME.

2. PREMESSA:

Con determinazione del Responsabile del Servizio di pianificazione ed assetto del territorio del Comune di Crespina Lorenzana n. 245 del 06/07/2016, il sottoscritto, ing. Massimo Saleppichi, è stato nominato Garante per la Comunicazione ai sensi e per gli effetti degli art. 37 e 38 della L.R.T. n° 65 del 10.11.2014 "Norme per il governo del territorio", per il procedimento di approvazione della "Variante al Regolamento Urbanistico con contestuale piano attuativo di iniziativa privata "centro ippico" UTOE 10 Le Lame";

3. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE, ATTI INIZIALI, PROGETTO:

In data 03/06/2016, agli atti dell'Ente al prot. 5725, il Sig. Alduino BOTTI in qualità di legale rappresentante della Soc. DIOSCURI s.r.l. di Alduino e Giuseppe BOTTI, presentava istanza di variante al Regolamento Urbanistico, UTOE n. 10 – Le Lame, comprensiva di elaborati a firma dell'ing. Papanti Carlo e dell'ing. Papanti Lorenzo, finalizzata alla riperimetrazione parziale del comparto in oggetto, "Centro Ippico", nel rispetto dei confini di proprietà ed al fine di uniformare dal punto di vista procedurale e normativo l'intero intervento; contestualmente, con istanza prot. 5724, la proposta veniva corredata degli elaborati costituenti il Piano Attuativo di iniziativa privata Soc. DIOSCURI s.r.l. per lo sviluppo di un Centro Ippico esistente, costituito da un complesso di fabbricati e manufatti tecnici.
La documentazione presentata è stata successivamente integrata in data 16.01.2017 ed in data 09.03.2017.
In data 11/07/2016, agli atti al prot. 7333, è stata trasmessa comunicazione ai proprietari dell'area interessata dalle modifiche proposte in variante al Regolamento Urbanistico, circa i contenuti e le finalità delle stesse , dando l'opportunità di partecipare al procedimento direttamente, in ordine a quanto sopra non sono pervenute osservazioni od elementi ostativi al prosieguo del procedimento.
In data 04/08/2016, agli atti dell'Ente al prot. 8325, il responsabile del procedimento ha trasmesso al Nucleo di Valutazione Ambientale (NVA) copia della "relazione motivata di assoggettabilità a VAS semplificata" a firma dei progettisti: in data 02/09/2016 il NVA con Provvedimento finale di verifica di assoggettabilità a VAS ha disposto l'esclusione dalla procedura di VAS.

4. MODALITA' INFORMATIVE SVOLTE:

La richiesta presentata è stata integralmente pubblicata sul sito istituzionale del comune di Crespina Lorenzana in data 12.07.2016, non appena ricevuta dal sottoscritto Garante, all'indirizzo: http://www..comune.crespinalorenzana.pi.it/page.php?id=192
Sul sito istituzionale del Comune di Crespina Lorenzana alla pagina *http://www.comune.crespinalorenzana.pi.it/files/other/Verbale NVA.pdf* , è stato pubblicato il parere di valutazione di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.
Successivamente, nel coso del mese di Febbraio 2017, a seguito della attivazione del nuovo sito istituzionale del Comune di Crespina Lorenzana, a causa della mancata traslazione dei relativi contenuti, è stato, provvisoriamente, inserito un link per l'accesso alla pubblicazione presente sul vecchio sito, al fine di ripristinare l'accessibilità alle informazioni.

5. STRUMENTI INFORMATIVI UTILIZZATI:

Per la diffusione delle informazioni, relative al procedimento, è stata messo a disposizione dal Garante l'utilizzo dei seguenti strumenti:

- Pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente;
- Posta elettronica, per le comunicazioni richieste in tale modalità
- Posta elettronica certificata per le comunicazioni istituzionali e disposte dalla normativa vigente
- Telefono per ragguagli rapidi ed informali sulla pubblicazione sul sito istituzionale dell'ente o per risolvere problemi legati al funzionamento della posta elettronica.

6. PARTECIPAZIONE

Al fine di garantire la informazione e la partecipazione dei cittadini, è stata pubblicata sul sito istituzionale del comune di Crespina Lorenzana, a partire dalla data 12.07.2016, l'istanza insieme alla relativa documentazione presentata http://www..comune.crespinalorenzana.pi.it/page.php?id=192: al sottoscritto Garante nessuna comunicazione è pervenuta da soggetti esterni alla Amministrazione Comunale, in merito al procedimento

Crespina, 28.03.2017

Il garante della comunicazione
ing. Massimo Saleppichi

COMUNE DI CRESPINA LORENZANA - Provincia di Pisa
AREA 3 PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO
Sportello Unico Attività Produttive
Piazza Cesare Battisti 22 ,56042 CRESPINA (PI), Tel. 050/634732 Fax. 050/634741
Mail l.melani@comune.crespinalorenzana.pi.it
PEC : comune.crespinalorenzana.pi@postacert.toscana.it

ALLEGATO - aq

REPUBBLICA ITALIANA

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTO **"PIANO PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALLO SVILUPPO DI CENTRO IPPICO", RICADENTE NELL'U.T.O.E. 10 - LOC. LE LAME**

L'anno duemil_____, il giorno _____ del mese di _____ (___/___/20__), avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dottor _____, notaio in _____ si è costituita la Soc. ***DIOSCURI S.r.l. di Alduino e Giuseppe Botti*** con sede in Milano (MI), via Ippodromo n. 134 (C.F./P.IVA 050 97360159), con capitale sociale di Euro 46.800,00 rappresentata dal Sig. **Alduino Botti** nato a Milano (MI), il 25/08/1948 (C.F. BTTLDN48M25F205H), residente in Milano (MI), via Zendrini n. 24;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente "ATTUATORI", da una parte; e l'Istruttore Direttivo P.E. Luca Melani, nato a Viareggio (LU) il 08/04/1969, domiciliato per la carica in Crespina Lorenzana presso la sede Comunale di P.zza Cesare Battisti n. 22, in qualità di Responsabile Direzione Area 3, Pianificazione e Assetto del Territorio del Comune di Crespina Lorenzana, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune (C.F.: 90054240503 e P.Iva: 02117780508) ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con decreto del Sindaco n. 06 del 30/06/2016 ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune", dall'altra parte; in qualità di proprietari dei seguenti immobili:

- Comune di Crespina Lorenzana (PI), Catasto Terreni, foglio n. 12 mappali nn. 87-90-92-93-96-97-127-270-281-337

PREMESSO:

- che il sopra generalizzato Attuatore Sig. **Alduino Botti** ha la proprietà degli immobili posti in Crespina Lorenzana, località Le Lame, distinti al Catasto Fabbricati / Terreni del Comune di Crespina Lorenzana

  Catasto Terreni nel foglio di mappa n. **12**, Part. 87-90-92-93-96-97-127-270-281-337

  che tali immobili risultano pervenuti in proprietà al soggetto Attuatore con atto Atto del **10/11/1988 repert. 15184**, notaio *Studio Associato Fermi e Gilardelli*, registrato a Milano il **21/11/1988** ai num.ri **20510/1B**;

- che l'Attuatore, come sopra generalizzato, dà atto che l'intera superficie occupata dal Piano è di sua proprietà;

- che l'attuatore, con istanza presentata in data **03/06/2016** agli atti dell'Ente al prot. n.**5724** e **n.5725** ha proposto all'Amministrazione Comunale l'approvazione del Piano Attuativo Particolareggiato per la realizzazione di **Centro Ippico** con **contestuale Variante al Regolamento Urbanistico**;

- che tale richiesta di Piano Attuativo è presentata ai sensi dell'art. **109 e segg.** della Legge Regionale 65/2014 e s.m. (Piani Attuativi);

- che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico relative all'area in oggetto con il Piano Attuativo proposto dall'Attuatore, pur in variante delle stesse previsioni di R.U.;

- che, infatti, per poter dare attuazione al Piano Attuativo *per la realizzazione di* ***Centro Ippico*** nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Regolamento Urbanistico vigente, contestuale all'approvazione del Piano Attuativo;

- che con delibera di _____ l'Amministrazione Comunale ha fatto propria la proposta di Variante al Regolamento Urbanistico dando mandato al competente ufficio di procedere con gli atti consequenziali;

- che, a seguito della predetta variante contestuale al Piano Attuativo, il vigente R.U. del Comune di Crespina Lorenzana prevede _____;

- che il Piano Attuativo *per la realizzazione di* ***Centro Ippico*** prevede la realizzazione a totale cura e spesa del soggetto Attuatore di tutte le opere di urbanizzazione previste e compiutamente descritte negli elaborati dello stesso, descritte all'articolo 3;

- che il Piano Attuativo *per la realizzazione di* ***Centro Ippico,*** adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva intervenuta con la pubblicazione sul BURT n.__ del.____ dell'avviso che da atto che non sono pervenute osservazioni / *oppure (nel caso in cui non siano pervenute osservazioni)* ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva con deliberazione di Consiglio Comunale n.____ del_____ e pubblicata sul B.U.R.T. n. ____ del _____ , ed è costituito dai seguenti elaborati:

Tav.01 – Stralci cartografici

Tav.02 – Stato Attuale, Planimetria

Tav.03 – Stato Attuale, Piano Quotato, Profili Altimetrici, Essenze arboree

Tav.04 – Stato Attuale, Edifici Esistenti

Tav.05 – Stato Modificato, Planivolumetrico e Metaprogetto

Tav.06 – Stato Modificato, Planimetria/Planivolumetrico

Tav.07 – Stato Modificato, Dati Urbanistici

Tav.08 – Stato Modificato,Piano Quotato, Profili Altimetrici, Essenze arboree

Tav.09 – Stato Modificato, Edifici Esistenti

Tav.10 – Stato Modificato, Edifici di Nuova Costruzione

Tav.11 – Stato Modificato, Viste 3D

Tav.12 – Particolari Sezioni Stradali e Parcheggi, Verde Pubblico

Tav.13 – Stato Attuale / Modificato, Schema smaltimento

Tav.14 – Servizi Canalizzati

Allegati:

Relazione illustrativa e Tecnica e di Fattibilità

Relazione Integrativa

Norme Tecniche di Attuazione

Documentazione Fotografica

Computo Metrico Estimativo Opere Urbanizzazione

Relazione Geologica

Titolo di Proprietà Immobili compresi nel Piano

Verifica normativa barriere architettoniche opere pubbliche

Relazione e calcolo illuminotecnico nuova illum. pubblica

Calcolo idraulico fognatura spazi pubblici

Verifica CdS accessi parcheggio pubblico

Verifica DCRT 230/94 e smi

Valutazione impatto acustico

Relazione VAS semplificata (per riperimetrazione in variante R.U.)

Tutto ciò premesso, con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge, il **sig. Alduino Botti** si impegna irrevocabilmente per sé/per i loro, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a quanto appresso:

ART. 1 - Premesse ed allegati
Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata e comunque conservata, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 - Modalità attuative del Piano Attuativo
La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite Permessi di Costruire, da redigersi in conformità al Piano di *realizzazione di* ***Centro Ippico,*** approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione.

ART. 3 - Opere di urbanizzazione

1. **Il soggetto Attuatore si obbliga** per sè e per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a:

   a) **eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione** previste dal Piano Attuativo, insistenti sulle aree descritte alla successiva lettera "b)", complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica, nonché per una adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale. Le opere, rappresentate nella/le **Tavola n.12** del Piano anche se non allegate materialmente si considerano parte integrante e sostanziale della presente convenzione e risultano consistenti in:
      - parcheggio con relativa viabilità, spazio di sosta bus;
      - reti dei pubblici servizi (tratto fognatura bianca, corrente elettrica e illuminazione);
      - tombatura tratto di fossa;
      - verde e spazi pubblici pavimentati;
      - tratto di marciapiede e tratto di pista ciclabile;

   b) **cedere a titolo gratuito al Comune di Crespina Lorenzana,** con le modalità indicate dal successivo art. 10, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione, libere da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, previo, ove necessario per individuare le aree urbanizzate, Tipo di Frazionamento catastale da predisporre a cura e spese del soggetto Attuatore, per una superficie di circa mq. _____ meglio evidenziata con colore / retino nella Tavola ____ facente parte integrante del Piano e con colore / retino _____ nella planimetria allegata alla lettera ____ ed individuata al Catasto Fabbricati / Terreni del Comune di Crespina Lorenzana sez.___ nel foglio di mappa _____ dalle particelle _____;

   c) **rispettare**, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la normativa vigente in materia di opere pubbliche;

   d) **procedere previa deliberazione della Giunta Comunale alla cessione,** senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui ai successivi punti previsto dalla normativa edilizia di cui in prosieguo, le opere di urbanizzazione realizzate, descritte alla precedente lettera "a)". La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 10 **oppure in alternativa provvedere alla monetizzazione** degli standard dovuti e non realizzabili in loco, pari a complessivi mq. _____, così come stabilito nel Regolamento degli "Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria del Costo di Costruzione e Monetizzazione aree a standard" approvato con delibera di Consiglio Comunale n.36 del 01/07/2015 per un importo che sarà calcolato secondo i criteri e le tariffe vigenti al momento della effettuazione del pagamento, e che sarà corrisposto al Comune di Crespina Lorenzana;

   e) **presentare** in sede di richiesta di Permesso di Costruire, il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità agli elaborati del Piano allegati alla D.C.C. n. _____ del _____ e in base alle indicazioni che saranno fornite, a seguito di apposita richiesta, dai competenti servizi del Comune di Crespina Lorenzana, completo di perizia di stima delle opere e di comunicazioni aggiornate degli enti erogatori, che consenta il completo esame, il rilascio del parere favorevole e l'approvazione da parte dei competenti uffici comunali;

   f) **presentare ai fini** del rilascio del Permesso di Costruire, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e della cessione gratuita dei relativi sedimi, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11;

   g) **realizzare tali opere secondo il progetto tecnico economico definitivo,** approvato da parte della competente Area _____ del Comune di Crespina Lorenzana, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché degli specifici disciplinari e regolamenti vigenti e delle indicazioni che forniranno i Servizi comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.

   h) **osservare e fare osservare** norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;

   i) **eseguire** a propria cura e spese i necessari collaudi tecnici e a **presentare** ai competenti uffici comunali tutti i documenti e le certificazioni necessari ai fini del collauda così come previsto dal successivo art. 8;

j) **versare** al Comune di Crespina Lorenzana all'atto del ritiro dei Permessi di Costruire, con le modalità ed i tempi da questi previsti dal Regolamento Comunale sugli oneri così determinati:

- Oneri di Urbanizzazione secondaria in misura pari a quella prevista per interventi di natura artigianale per le opere relative Box , Fienili e Alloggi Fantini;
- Oneri di Urbanizzazione secondaria e costo di costruzione pari a quella prevista per interventi di natura residenziale per gli altri interventi;

I contributi che precedono verranno determinati secondo la disciplina vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

k) **versare all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione** a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato;

2. **La eventuale cessione delle aree,** la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione e i contributi da versare al Comune, di cui al presente articolo, sono assorbenti di quanto previsto al 1° e 2° punto del 5° comma dell'art. 28 della L. 17.08.1942, n.1150 e dell'art. 115 della L.R. n. 65/2014.

ART. 4 - Progettazione delle opere di urbanizzazione

1. **Le opere di urbanizzazione primaria** elencate e descritte al precedente art. 3 dovranno essere abilitate mediante Permesso di Costruire, da richiedere nei termini di validità del Piano Attuativo. La richiesta dovrà essere presentata utilizzando il "modello unico Regionale", completa di tutti gli elaborati in esso previsti e di quanto previsto dalla presente convenzione, salvo altre integrazioni che i competenti uffici comunali riterranno di volta in volta necessarie.

2. In particolare **la richiesta di Permesso di costruire dovrà contenere** il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità agli elaborati del Piano allegati alla D.C.C. n. _____ del _____ ed in base alle indicazioni che saranno fornite dalla competente Area del Comune di Crespina Lorenzana, composto da relazione tecnico-descrittiva, elaborati grafici plano-altimetrici di progetto, planimetria delle aree da cedere, perizia di stima delle opere ammesse allo scomputo, comunicazioni aggiornate degli enti erogatori e copia conforme all'originale del presente atto e da tutti i documenti previsti dalla vigente normativa in materia e dai vigenti regolamenti comunali, tale da consentire il completo esame, il rilascio del parere favorevole e l'approvazione da parte dei competenti uffici comunali.

3. **Il progetto** tecnico economico definitivo dovrà altresì contenere una perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione, valida ai fini dello scomputo, redatta con riferimento al prezzario vigente, che in sede di istruttoria del titolo edilizio sarà verificata e convalidata dall'Area 5 LL.PP. Manutenzioni, il quale procederà alla quantificazione degli importi da scomputare dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/2014. L'importo scomputabile non comprende il valore delle aree previste a funzioni pubbliche e da cedere al Comune di Crespina Lorenzana.

4. **Lo scomputo sarà** operato per un importo massimo corrispondente all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria, salvo l'obbligo per il soggetto attuatore di corrispondere il conguaglio nel caso in cui quest'ultimo ammontare risulti superiore all'importo scomputabile. Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi comprese variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, è tassativamente esclusa dallo scomputo, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 6 c. 7. Tra lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e l'obbligazione di realizzare e cedere le opere di urbanizzazione non vi è alcun nesso di corrispettività, il soggetto attuatore si impegna infatti a realizzare e cedere tutte le opere previste dal Piano anche nel caso in cui il loro costo di costruzione superi l'importo degli oneri di urbanizzazione scomputabili.

ART. 5 - Obbligazioni specifiche in relazione all'intervento
(Ove siano previsti, inserire in questo articolo gli impegni accessori del soggetto attuatore):
Il Promotore si obbliga per se e suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

ART. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. **La realizzazione delle opere di urbanizzazione** di cui al precedente art. 3 trova esclusivo titolo negli articoli 28 della legge urbanistica, nell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e negli art. 115 e 191 della L.R. n. 65/2014 e s.m.

2. **Le opere dovranno** essere eseguite conformemente al progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, esaminato favorevolmente ed approvato da parte delle competenti uffici comunali, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché allo specifico disciplinare tecnico comunale vigente ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.

3. **Le aree oggetto di urbanizzazione** non dovranno presentare sottostanti strutture private, quali ad esempio pozzetti, fosse biologiche, scarichi privati, interrati, griglie di aerazione, ecc.. Ove l'acquisizione anche parziale della piena e libera proprietà di dette aree non fosse possibile in considerazione dell'esistenza di siffatte strutture, la garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 non potrà essere svincolata ma soltanto ridotta nel suo ammontare, qualora il Comune di Crespina Lorenzana lo ritenesse ammissibile in considerazione del corretto e tempestivo adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto, fino a quando il soggetto attuatore o suoi aventi causa non avranno versato all'A.C. la corrispondente quota degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, scomputati in ragione dell'esecuzione su di esse di opere di urbanizzazione, e non avranno costituito formalmente e trascritto, a propria integrale cura e spese, servitù di uso pubblico sulla porzione di tali aree gravata da siffatte strutture, una volta realizzate e convalidate le relative opere, con le stesse modalità, condizioni, tempi e con lo stesso atto pubblico notarile di cui alla lettera "b)" del comma 1 del precedente art. 3 e di cui al successivo art. 10. In tale ipotesi, considerato che le aree asservite rimarranno di proprietà privata, l'efficienza, la manutenzione e la pulizia di dette opere saranno a completo carico del Promotore e dei suoi eventuali aventi causa, anche in seguito alla formale costituzione della servitù di uso pubblico, come pure sarà a suo carico la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

4. **L'esecuzione delle opere** a perfetta regola d'arte dovrà avvenire nei tempi fissati dal titolo abilitativo, secondo le modalità e le fasi scandite dal Piano Attuativo approvato e dalla presente convenzione.

5. **Nel corso dei lavori** il Comune di Crespina Lorenzana potrà verificare la corrispondenza delle opere ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi periodici da parte di Funzionari dei propri competenti uffici.

6. **L'efficienza, la manutenzione e la pulizia** delle opere realizzate saranno a completo carico del soggetto attuatore e suoi eventuali aventi causa fino a quando le opere stesse, regolarmente ultimate e convalidate, non saranno eventualmente prese in carico dall'A.C. mediante emanazione di apposita atto deliberativo, a seguito della quale sarà trasferito al Comune di Crespina Lorenzana l'onere della manutenzione ordinaria. Con il definitivo passaggio di proprietà delle opere con i relativi sedimi verrà trasferito al Comune anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, inclusa la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, che fino a tale momento sarà a carico del soggetto attuatore.

7. **Il soggetto attuatore si obbliga** inoltre a apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori dei pubblici servizi reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza acquistare il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi, purché tali modifiche ed integrazioni siano rese necessarie dalla correzione di errori o carenze progettuali, da intervenute innovazioni normative o da esigenze di pubblica sicurezza.

ART. 7 - Varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione

1. **Le eventuali varianti in corso d'opera** alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno oggetto di rappresentazione finale contestualmente alla dichiarazione di fine lavori.

2. **Laddove la variante** comporti sostanziali rettifiche al quadro tecnico-economico delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alle superfici interessate dalla realizzazione di tali opere, il soggetto attuatore dovrà a propria cura e spese presentare idonea proposta comprensiva di idonei

elaborati tecnici ed economici ai fini dell'ottenimento, prima dell'esecuzione delle stesse, di idonea Autorizzazione da parte della competente Area 3 servizi al Territorio.

ART. 8 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. **Il soggetto attuatore si impegna a:**
   - **far eseguire a propria cura e spese** i necessari collaudi tecnici ed impiantistici (collaudi statici, elettrici, elettromeccanici, idraulici, dei sottoservizi, del verde pubblico) delle opere di urbanizzazione realizzate, da parte di soggetti aventi i necessari requisiti secondo la vigente normativa legislativa ed i vigenti Regolamenti comunali;
   - **consegnare** all'Area 5 LL.PP. ufficio Patrimonio del Comune di Crespina Lorenzana, entro i termini di validità del titolo edilizio, la richiesta di collaudo delle opere ultimate, allegando i certificati di collaudo tecnici, elettrici, elettromeccanici, idraulici e dei sottoservizi, i frazionamenti catastali necessari per l'eventuale cessione delle aree di sedime al Comune, tutte le altre attestazioni, certificazioni e dichiarazioni di conformità richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia, nonché tutti gli elaborati tecnico economici necessari al fine del corretto esame della richiesta da parte dell'Amministrazione;
   - **sostenere** le spese di collaudo da parte dell'Amministrazione Comunale che potrà avvalersi di idonee professionalità esterne individuate in conformità alla normativa vigente , previo opportuno incarico di servizio da parte dell'Area 5 LL.PP Manutenzioni ufficio patrimonio il quale procederà alla richiesta al soggetto attuatore del versamento all'Amministrazione delle somme relative alle operazioni di collaudo stabilendo un termine congruo, decorso il quale l'Amministrazione si rivarrà sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 costituita per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
   - **eliminare difetti e/o difformità** rispetto ai progetti eventualmente rilevati in sede di convalida e a riparare e completare le opere secondo le risultanze del collaudo, consapevole che, una volta trascorso il termine all'uopo prescritto dalla competente Area del Comune di Crespina Lorenzana senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui al successivo art. 11;
2. **Il Comune si riserva la facoltà** di procedere al collaudo parziale delle opere di urbanizzazione, a seguito dell'acquisizione dei relativi collaudi tecnici ed attestazioni, nonché alla eventuale presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali, funzionanti e collaudati. Nelle more del collaudo finale, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria o emanazione di apposita ordinanza, anche per singoli lotti funzionali, funzionanti e collaudati. Ferma restando la responsabilità del soggetto attuatore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale o l'emanazione di tale ordinanza verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria.
3. **Con l'eventuale definitivo passaggio (fatta salva la monetizzazione riservata in facoltà all'Ente)** di proprietà delle opere di urbanizzazione con i relativi sedimi, verrà trasferito al Comune di Crespina Lorenzana anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere, nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione delle medesime di cui all'art. 1669 del Codice Civile, che avrà decorrenza a partire dalla data di emissione del provvedimento di convalida.
4. **Il Comune si riserva la facoltà** infine di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e a quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione delle stesse, in sostituzione del soggetto attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando lo stesso soggetto attuatore non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a due mesi.

ART. 9 - Realizzazione opere esterne al Piano
Omissis

ART. 10 – Eventuale cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione

1. **Le aree destinate alle urbanizzazioni** e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente alle lettere "b)" e "a)" del comma 1 del precedente articolo 3, risultanti da idoneo tipo di frazionamento, da redigere preventivamente a cura del soggetto attuatore, saranno cedute all'Amministrazione Comunale senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui al precedente art. 4, anche se il costo di realizzazione delle stesse dovesse eventualmente superare, oltre i limiti previsti dall'art. 1538 del codice civile, quello preventivamente determinato in fase di scomputo.

2. **La cessione avverrà mediante atto notarile** pubblico da stipulare entro 120 giorni dalla richiesta del Comune e comunque entro 90 giorni dall'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici alla stipulazione di cui al successivo art. 8. Le spese complessive resteranno interamente a carico del soggetto attuatore e suoi eventuali aventi causa.

3. **Resta salva ed impregiudicata la facoltà del Comune** di chiedere in qualsiasi momento, la monetizzazione delle stesse in conformità al Regolamento Comunale vigente qualora se ne riscontri la necessità;

4. **Nel caso di mancato adempimento** nei termini dell'obbligo di cessione (qualora l'Amministrazione abbia optato per quest'ultima), il Comune di Crespina Lorenzana potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alle quali il soggetto attuatore per sé e suoi eventuali aventi causa rinuncia essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dalla presente convenzione. A tal fine, il soggetto attuatore riconosce che l'approvazione del Piano Attuativo, avvenuta con D.C.C. n. _____ del _____, */oppure* la pubblicazione su B.U.R.T. n. _____ del _____ dell'avviso che ha dato atto che non sono pervenute osservazioni, ha costituito dichiarazione di pubblica utilità di durata decennale ai sensi del Testo Unico per le espropriazioni. Le spese tecniche e gli oneri fiscali connessi e conseguenti alla procedura espropriativa faranno carico al soggetto attuaore e ai suoi aventi causa. In caso di mancata corresponsione delle suddette somme entro il termine all'uopo stabilito dall'A.C., questa potrà rivalersi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese in caso di somme esuberanti l'importo garantito.

5. **Le cessioni saranno** fatte ed accettate a misura, ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui gli appezzamenti si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero, in caso di anticipata richiesta da parte del Comune, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.

6. **Al momento della cessione** il soggetto attuatore e suoi eventuali aventi causa dovranno garantire la libertà dei beni ceduti da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune di Crespina Lorenzana in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

ART. 11 - Garanzie finanziarie

1. **A garanzia della completa esecuzione a** perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli con i relativi sedimi, il soggetto attuatore, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire, dovrà produrre in favore del Comune di Crespina Lorenzana cauzione finanziaria mediante idonea fidejussione assicurativa o bancaria o idoneo contratto autonomo di garanzia d'ammontare corrispondente all'importo della perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano, redatta ai fini dello scomputo, di cui al precedente art. 4 c. 3, moltiplicato per il coefficiente 1,1 (uno virgola uno).

2. **La garanzia** dovrà possedere i seguenti requisiti:
   a. essere emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/93;
   b. essere espressamente prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di acquisizione delle relative aree di sedime;
   c. essere escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 c.c.;
   d. riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 c.c.;
   e. essere escutibile entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune di Crespina Lorenzana;

f. essere intestata a tutti gli obbligati *(nel caso in cui il soggetto attuatore non sia un unico soggetto)*;

3. **La garanzia finanziaria** sarà svincolata su richiesta del soggetto attuatore dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano e ricevuto in proprietà le relative aree di insistenza. La parziale esecuzione delle opere e la parziale cessione delle aree non daranno diritto allo svincolo della fidejussione, che rimarrà in essere fino al collaudo con esito positivo ed alla convalida di tutte le opere previste nel Piano e la loro cessione al Comune con i relativi sedimi, salva la riduzione del suo importo qualora, su richiesta del soggetto attuatore, il Comune di Crespina Lorenzana lo ritenesse possibile avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento degli obblighi tutti assunti dal soggetto attuatore o aventi causa. Nel caso che non venisse ottemperato a quanto sopra nei termini previsti e/o ottemperato soltanto in parte, o non venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dai competenti Servizi comunali, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune, il soggetto attuatore autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato, e ad attivare la procedura espropriativa di cui all'art. 10 c. 4 per l'acquisizione coattiva delle aree previste in cessione. Verificandosi tale ipotesi sarà utilizzata dal Comune, previo incameramento della stessa, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà dell'Amministrazione Comunale della rivalsa sul soggetto attuatore nei modi e con i privilegi delle imposte dirette, nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

4. **In caso di trasferimento** anche parziale della proprietà dell'area interessata dal Piano Attuativo, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo avranno prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 12 - Edificazione lotti con funzioni private

1. L'edificazione degli immobili destinati a funzioni private potrà avvenire mediante richiesta di uno o più Permessi di Costruire, purché ciascun atto abilitativo sia riferito ad uno o più lotti fondiari così come individuati dal Piano (U.M.I.).

2. Le richieste di permesso di costruire dovranno essere complete di tutti gli elaborati previsti dalla normativa vigente e secondo quanto previsto dalla modulistica unificata, dalla presente convenzione e fatto salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie.

3. Il rilascio del Permesso di Costruire dei singoli edifici previsti nel Piano è subordinato all'esistenza o all'impegno all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria strettamente collegate con nesso di funzionalità all'edificio oggetto del singolo Permesso.

4. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dal titolo abilitativo.

5. L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private è comunque subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione strettamente collegate con nesso di funzionalità all'edificio stesso. Pertanto tali immobili non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione e della convalida delle opere urbanizzative strettamente collegate con nesso di funzionalità all'edificio stesso e fino a tale momento per essi non potranno essere certificate l'agibilità e l'abitabilità.

ART. 13 – Emissioni Odorigene

1.Il soggetto attuatore si impegna ad eliminare le emissioni odorigene derivanti dal maggior carico di cavalli presenti nel centro aziendale impegnandosi sin d'ora ad adottare le soluzioni sostenibili e tecnicamente realizzabili così come previsto nel Piano Attuativo. e provvedendo a condividere la strategia di contenimento con i soggetti istituzionali competenti.
2.Procedere ad un piano di prevenzione e monitoraggio delle emissioni odorigene redatto da professionista competente in materia da trasmettere all'Ente con cadenza annuale e/o a semplice richiesta dell'Ente e che tenga conto dell' eventuale impatto sul centro abitato/ popolazione residente;

3. Report degli interventi e delle soluzioni migliorative adottate e condivise con i soggetti di cui al punto 1) al fine di mantenere il carico delle eventuali maleodoranze inalterato rispetto allo stato preesistente (prima dell'attuazione del Piano Particolareggiato);
4. Impegno ad intervenire secondo le modalità stabilite ai punti 2) e 3) entro sette giorni dalla richiesta dell'Amministrazione Comunale;

ART. 14 - Sanzioni per inadempienze

1. Fatto salvo quanto previsto ai precedenti articoli per le inadempienze relative alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza delle norme vigenti o degli impegni assunti con la presente convenzione, il soggetto attuatore sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dalla normativa vigente con particolare riferimento al Titolo VII della L.R. n. 65/2014 ed al D.Lgs. n. 163/2006.,

2.Il soggetto attuatore sarà assoggettato alle sanzione amministrativa determinata di Euro 5.000,00 per il non rispetto dei punti 2), 3) e 4) dell'art. 13) della presente convenzione oltre ad eventuali sanzioni previste dal Regolamento di Polizia Rurale applicabili al caso in specie.

3.L'applicazione della sanzione di cui al punto 2) non produrrà l'eliminazione delle azioni e degli obblighi del Promotore rispetto ai contenuti di cui all'art. 13) ma sarà propedeutica all'adozione da parte dell'Ente "dell'azione sostitutiva" in relazione alla verifica e modalità di eliminazione delle maleodoranze.
Qualora non vi fosse possibilità tecnica di eliminazione di quanto sopra secondo le previsioni progettuali contenute nel Piano Particolareggiato, l'Amministrazione procederà ad attivare un apposito atto ordinativo di utilizzo e presenza di cavalli nei box nel limite numerico massimo sostenibile scaturente dalla verifica di cui sopra al fine di ripristinare la legittimità/conformità del Piano approvato rispetto allo stato realizzato.

ART. 15 - Imprese costruttrici

1. Il Promotore si impegna a rispettare nell'attuazione del Piano Attuativo la normativa vigente in materia di opere pubbliche.

2. Per l'esecuzione dei lavori oggetto della presente convenzione, il soggetto attuatore dovrà utilizzare imprese qualificate ai sensi della vigente normativa e dovrà osservare e fare osservare, verificandone l'osservanza, mediante inserimento di apposita clausola nel contratto d'appalto, le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori, nonché le prescrizioni del contratto nazionale di lavoro, anche con riguardo a quanto stabilito in materia di subappalto, il quale comunque non potrà essere integrale.

3. L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità del soggetto attuatore, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

ART. 16 - Variazione disciplina urbanistica
Il soggetto attuatore riconosce al Comune di Crespina Lorenzana la facoltà di mutare, entro il termine di validità del Piano Attuativo oggetto della presente convenzione, la disciplina urbanistica del comprensorio interessato dallo stesso Piano, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

ART. 17 - Trascrizione dell'Atto
Il soggetto attuatore dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegna a trasferire ai suoi eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da esso portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà, ne autorizza la trascrizione a favore del Comune di Crespina Lorenzana e contro di esso medesimo, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di _____ da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 18 - Validità del Piano
Per le obbligazioni e gli impegni qui assunti dal/i soggetto attuatore/i si dà atto che, come stabilito con D.C.C. n. ____ del _____, la validità del Piano, cui si riferisce la presente convenzione, ovverosia il termine entro cui il Piano stesso dovrà essere realizzato ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014, sarà di **10 anni**.

decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di cui all'art. 32 comma 3 della L.R. n. 65/2014 *oppure* all'art. 111 comma 5 della L.R. n. 65/2014 avvenuta il _____, momento a partire dal quale il Piano ha acquisito efficacia.
Successivamente per la parte che non avrà avuto attuazione si applicheranno le previsioni di cui all'art. 110 della L.R. n. 65/2014.

ART. 19 - Salvaguardia diritti di terzi
Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dalla parte Attuatrice che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui al presente atto unilaterale d'obbligo.

ART. 20 - Spese

1. Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle delle copie del presente atto e del duplo della nota di trascrizione per il Comune, sono a carico del soggetto attuatore, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile al presente atto e si impegna a trasmettere, entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Crespina Lorenzana – Area 3 Pianificazione e Assetto del Territorio.

2. Saranno a carico del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune e per l'eventuale asservimento delle opere e delle relative aree all'uso pubblico.

ART. 21 - Accettazione delle condizioni generali di contratto
Il Promotore dichiara di sottoscrivere ed approvare specificatamente, ai sensi del secondo comma dell'art. 1341 del Codice Civile, le clausole e le condizioni contenute negli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 del presente atto ed assoggettarsi in caso di non rispetto degli stessi alle sanzioni in essi previsti.

Approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
Thomas D'Addona

IL SEGRETARIO COMUNALE
Rosanna Mattera

Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che la presente deliberazione in data odierna:

☒ sarà pubblicata all'albo on-line e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 27 MAG 2017

Crespina Lorenzana, 12 MAG. 2017

IL SEGRETARIO COMUNALE
Rosanna Mattera

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva:

☒ Perchè dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267)

☐ Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, 3° comma, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267)

Crespina Lorenzana, 19 APR 2017

IL SEGRETARIO COMUNALE
Rosanna Mattera