



COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO
PROVINCIA DI PISA

**DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N. 42 DEL 20/09/2011

Oggetto: VARIANTE A PIANO DI RECUPERO "CORTE LIPPO" - PRESA D'ATTO DI UNA OSSERVAZIONE - CONTRODEDUZIONI E APPROVAZIONE

L'anno **Duemilaundici**, il giorno venti del mese di **Settembre**, alle ore 21.00, nella sede comunale, convocato dal Sindaco, si è riunito il Consiglio Comunale.

(omissis il verbale)

PRESIEDE il SINDACO sig. MARVOGLI UMBERTO

Dei componenti il Consiglio Comunale:

		Presente	Assente			Presente	Assente
1.	MARVOGLI UMBERTO	X		11.	PANELLA EMANUELE	X	
				12.	CARMIGNANI STEFANO	X	
2.	TOTI GABRIELE	X		13.	GROSSI FEDERICO	X	
3.	PARDOSSI CRISTIAN	X		14.	MEROLA LIDA	X	
4.	BERTONCINI ANTONIO	X		15.	CALÒ GIUSEPPE		X
5.	NARDINELLI GIULIO	X		16.	RUGLIONI GIULIO	X	
6.	ARPINIO LILIA	X		17.	TAGLIALAGAMBA STEFANO		X
7.	VANNI ISOLA	X		18.	BRIGANTI EDOARDO		X
8.	VALLE ENRICO	X		19.	COSTAGLI PAOLO	X	
9.	PAROLI GOLIARDO		X	20.	BENVENUTI SILVIA	X	
10.	LAMI FRANCESCA	X		21.	CASILLO ROSARIO		X
						16	5

ne risultano **PRESENTI** n. 16 e **ASSENTI** n. 5.

PARTECIPA il Sig. STRIANO ANIELLO in qualità di SEGRETARIO GENERALE, incaricato della redazione del verbale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 02/02/2011 è stata adottata la Variante al Piano di Recupero "Corte Lippo";
- che il progetto è stato depositato nella Casa Comunale dal 02/03/2011 al 15/04/2011;
- che di detto deposito è stato dato avviso tramite manifesti e con pubblicazione sul BURT n. 9 in data 02/03/2011;
- che il progetto del Piano di Recupero è stato trasmesso alla Provincia di Pisa con nota del 15/02/2011 prot. 2475;

VISTI gli elaborati tecnici allegati alla richiesta di Variante redatti dall'Arch. POGGETTI FABIO, costituiti da:

- Stralcio delle norme per il governo del territorio L.R. 1/2005 e delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico;
- Stralcio delle tavole del R.U. e del PTC, Estratto catastale;
- Relazione storica, fisica e patrimoniale dell'immobile, categorie di degrado e obiettivi della variante con le modalità di conseguimento;
- Norme Tecniche e categorie di intervento del Piano di Recupero;
- Planimetria generale e sovrapposizione vincoli di RU, PTC – Stato approvato e stato modificato;
- Unità minime di intervento – Destinazioni urbanistiche – Tabella carico urbanistico;
- Pianta interrati, Stato approvato e stato di variante – Prospetti, stato di variante;
- Documentazione fotografica;
- Planimetria generale con indicazione della viabilità interna e parcheggio e studio vegetazionale – Stato modificato;
- Attestazione di compatibilità progetto alle indagini geologiche;
- Certificazione adeguatezza delle indagini geologiche;
- Indagini geologico-tecniche;
- Dichiarazione di assenza vincoli;

Dato atto che nei termini di legge è stata presentata n. 1 osservazione in data 15/04/2011 prot. 5928 a firma della Provincia di Pisa Dipartimento dello Sviluppo Politiche Urbanistiche;

Vista la Relazione del Responsabile del Procedimento relativamente all'Osservazione che si allega quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione (Allegato A);

Dato atto che in data 02/07/2011 prot. 10823 sono stati depositati, a seguito dell'osservazione suddetta, i seguenti elaborati integrativi e sostitutivi a firma dell'Arch. POGGETTI FABIO:

- Relazione descrittiva delle modifiche apportate;
- Relazione storica, fisica e patrimoniale dell'immobile, categorie di degrado e obiettivi della variante con le modalità di conseguimento;
- Planimetria generale e sovrapposizione vincoli di RU, PTC – Stato approvato e stato modificato;
- Unità minime di intervento – Destinazioni urbanistiche – Tabella carico urbanistico;
- Pianta interrati, Stato approvato e stato di variante – Prospetti, stato di variante;
- Planimetria generale con indicazione della viabilità interna e parcheggio e studio vegetazionale – Stato modificato;

Dato atto che nella delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 02.02.2011, di cui sopra, gli allegati sono stati erroneamente indicati con il n. 03/01 ma effettivamente sono conservati e contraddistinti con il n. 03/11;

VISTO INOLTRE:

- il deposito delle indagini geologico-tecniche presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, effettuato ai sensi dell'art. 62 della L.R. Toscana n° 1/2005 e s.m.i. e come successivamente disposto dal DPGR del 27 aprile 2007, n. 26/R, effettuato al n° 09/2011 ed il relativo esito positivo come da verbale di sorteggio pervenuto in data 17/02/2011 prot. 2643;

- il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazioni nn. 23 e 24 del 18 e 19 giugno 2003;

- l'art. 69 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 3 gennaio 2005 "Norme per il governo del Territorio" e ss. mm. e ii.;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, che si allega all'originale;

Visto inoltre il parere favorevole espresso dal Segretario Generale in base all'art. 10, comma 5, del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, che si allega all'originale;

Con voti UNANIMI resi e riscontrati nei modi e termini di legge;

DELIBERA

1) Di controdedurre all'osservazione presentata dalla Provincia di Pisa accogliendo le raccomandazioni proposte, in particolare:

- Utilizzare la viabilità poderale esistente;
- Non asfaltare i percorsi minori interni;
- Non asfaltare le aree a parcheggio;
- Ripristinare le corti rurali interne.

2) Di dare atto che nella delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 02.02.2011, di cui sopra, gli allegati sono stati erroneamente indicati con il n. 03/01, ma che effettivamente sono conservati e contraddistinti con il n. 03/11.

3) Di approvare, ai sensi dell'articolo 69 della L.R. 1/2005, la Variante a Piano di Recupero "Corte Lippo" costituita dai seguenti elaborati:

- Stralcio delle norme per il governo del territorio L.R. 1/2005 e delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico;
- Stralcio delle tavole del R.U. e del PTC, Estratto catastale;
- Norme Tecniche e categorie di intervento del Piano di Recupero;
- Documentazione fotografica;
- Attestazione di compatibilità progetto alle indagini geologiche;
- Certificazione adeguatezza delle indagini geologiche;
- Indagini geologico-tecniche;
- Dichiarazione di assenza vincoli.

già allegati alla deliberazione n° 06/2011 e conservati agli atti dell'Ufficio Segreteria con il n. **03/11**.

- Relazione descrittiva;
- Relazione storica, fisica e patrimoniale dell'immobile, categorie di degrado e obiettivi della variante con le modalità di conseguimento;
- Planimetria generale e sovrapposizione vincoli di RU, PTC – Stato approvato e stato modificato;
- Unità minime di intervento – Destinazioni urbanistiche – Tabella carico urbanistico;
- Pianta interrati, Stato approvato e stato di variante – Prospetti, stato di variante;

- Planimetria generale con indicazione della viabilità interna e parcheggio e studio vegetazionale – Stato modificato.

modificati a seguito dell'osservazione e conservati agli atti dell'Ufficio Segreteria con il n. **10/11**.

4) Di individuare quale Responsabile del procedimento l'Ing. Alessandra Frediani, Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica.

5) Di dare notizia dell'avvenuta approvazione tramite pubblicazione sul BURT ai sensi del comma 6 dell'art. 69 della L.R. 1/2005.

6) Di dare notizia dell'avvenuta approvazione della Variante al Piano di Recupero alla Provincia di Pisa ai sensi del comma 5 dell'art. 69 della L.R. 1/2005.

IL SEGRETARIO GENERALE
STRIANO ANIELLO

IL SINDACO
MARVOGLI UMBERTO

Copia cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da ai sensi degli artt.20 e 21del D.lgs. 82/2005 e successive modificazioni.



COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

PROVINCIA DI PISA

SETTORE TECNICO
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

ALLEGATO A

RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

OGGETTO: Variante a Piano di Recupero "Corte Lippo" – PESA D'ATTO DI NUMERO 1 OSSERVAZIONE – CONTRODEDUZIONI E APPROVAZIONE ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/2005

OGGETTO DELLA PRESENTE PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO

In data 18-06-2009, prot. n. 0011025, il Sig.r Frisella Giuseppe in qualità di Legale Rappresentate della ditta CORTE MEDICINO SRL, ha presentato istanza di Variante a Piano di Recupero in Orentano "Corte Lippo", a firma di tecnico abilitato Arch. Poggetti Fabio.

La proposta di variante si basa essenzialmente sull'ampliamento dei locali interrati a servizio dei fabbricati esistenti così come evidenziato nella tavola n. 7 allegata alla presente proposta.

E' inoltre prevista una diversa organizzazione degli spazi esterni così come visibile in dettagli dalle tavole 5 e 9 allegate alla presente proposta.

DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

La proposta di Variante al Piano di Recupero "Corte Lippo" ha seguito il seguente iter:

- Parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 26/11/2010;
- deposito delle indagini geologiche a firma di tecnico abilitato Geologo Sani Massimo inoltrato in data 19/01/2011 all'Ufficio Tecnico del Genio civile, ai sensi dell'art. 62 della L.R.Toscana n° 1/2005 e s.m.i. e come successivamente disposto dal DPGR del 27 aprile 2007, n. 26/R, effettuato al n° 09/2011, sottoposto a sorteggio in data 11/02/2011 non estratto e pertanto archiviato con esito positivo ai sensi dell'art. 8 comma 3 del D.P.G.R. 26/R del 26/04/2007, come risulta da nota del Genio Civile del 17/02/2011 prot. 2643
- adozione ai sensi dell'articolo 69 della L.R. 1/2005 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 02/02/2011
- Deposito presso la Casa Comunale dal 02/03/2011 al 15/04/2011, pubblicizzato mediante manifesti e mediante pubblicazione sul BURT n. 9 in data 02/03/2011
- Inoltro alla Provincia di Pisa con nota del 15/02/2011 prot. 2475
- Presentazione di n. 1 osservazione in data 15/04/2011 prot 5928 a firma della Provincia di Pisa Dipartimento dello Sviluppo Politiche Urbanistiche, che si allega quale parte integrante della presente relazione
- in data 02/07/2011 prot. 10823 sono stati depositati a seguito dell'osservazione suddetta i elaborati integrativi e sostitutivi a firma dell'Arch. POGGETTI FABIO

MOTIVAZIONE DI ESCLUSIONE DALLA VALUTAZIONE INTEGRATA

In riferimento a quanto disposto dal Regolamento di Attuazione 4/R all'art. 11 comma 5 della L.R. 1/2005, inerente la disciplina sulla valutazione integrata, l'attuazione del Piano di Recupero in oggetto è da considerarsi nei casi di esclusione, motivando tale scelta di coerenza con l'art. 2 comma 3 dello stesso Regolamento, in quanto atto di governo del territorio che determina l'uso di piccole aree a livello locale e che gli obiettivi perseguiti dalla Variante al Piano di Recupero risultano essere in conformità a quelli di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico

OSSERVAZIONE N. 1 e CONTRODEDUZIONI

L'Ufficio provinciale, nel rispetto degli articoli 57 e 25 del PTC provinciale suggerisce che per la progettazione degli spazi esterni si adottino soluzioni finalizzate alla conservazione del paesaggio come:

- utilizzare la viabilità podereale esistente
- non asfaltare i percorsi minori interni e le aree a parcheggio
- riqualificare e valorizzare gli elementi di arredo e gli spazi agricoli residuali, ripristinando le corti rurali interne, senza realizzare nuove piazze

Si ritiene di dover accogliere l'osservazione presentata anche nel rispetto degli obiettivi di qualità contenuti nella sezione 3 delle "schede dei paesaggi [...]"allegate al PIT per l'Ambito 17 Valdarno Inferiore in cui il territorio del comune di Castelfranco di Sotto ricade

Pertanto in data 02/07/2011 prot. 10823 sono stati depositati elaborati integrativi e sostitutivi a firma dell'Arch. POGGETTI FABIO che tengono conto dei suggerimenti proposti, in quanto:

- si utilizza viabilità attualmente esistente e non ne è prevista l'asfaltatura
- i percorsi minori interni sono da realizzarsi con superfici inghiaiate
- i parcheggi sono da realizzarsi con prato carrabile
- le pavimentazioni esterne saranno realizzate in cotto mentre lo spazio centrale sarà realizzato con pietra arenaria di recupero e costituirà punto focale dello spazio urbanistico ricreando la posizione delle corti rurali interne
- saranno recuperati gli elementi tradizionali esterni come il pozzo originario

ATTESTAZIONI

Poiché il Piano non ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico ai sensi del D.Lgs. N° 42/2004, parte II e parte III,

al fine di rispondere agli obiettivi del Regolamento urbanistico e trattandosi di procedimento che avviene nel rispetto delle norme legislative e dei vigenti regolamenti, in coerenza con Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico,

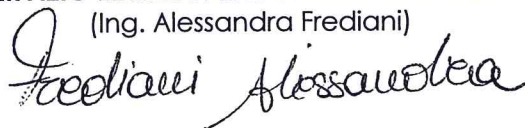
dato atto del fatto che la variante al Piano di Recupero non comporta incremento di carico urbanistico e si sviluppa in coerenza al Piano di Recupero approvata con Del C.C. 63 del 28/07/2004

si PROPONE l'approvazione della presente **Variante al Piano di Recupero "Corte Lippo**, garantendo pertanto le consuete informazioni e comunicazioni tipiche degli atti di governo del territorio.

Castelfranco di Sotto, settembre 2011

LA RESPONSABILE
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

(Ing. Alessandra Frediani)



C. CASTELFRANCO DI SOTTO
PROTOCOLLO GENERALE
Nr.0005928 Data 15/04/2011
Tit. 0 Arrivo



PROVINCIA DI PISA

Dipartimento dello Sviluppo
Politiche Urbanistiche

U.O. Pianificazione Urbanistici
e SIT

Pisa li 12/4/2011

Prot. 107992/09.02

Al Sindaco del comune di
Castelfranco di Sotto

Oggetto: Variante al P.R. Corte Lippo, località Villa Campanile.

A seguito della trasmissione della variante al Piano di Recupero di cui all'oggetto, si trasmette l'osservazione del Servizio U.O. Pianificazione così come previsto dall'art 27 comma 1 della L.R.1/05

Il Dirigente
Dot. Dario Franchini



PROVINCIA DI PISA

Prot.

**Dipartimento dello Sviluppo
Politiche Urbanistiche**

**Oggetto : Comune di Castelfranco di Sotto : adozione Variante al Piano di Recupero
Orientano , Loc. Villa Campanile , "Corte Lippo"**

Comune di Castelfranco di Sotto Prot n 2475

Provincia di Pisa Prot. 0064204



OSSERVAZIONI

Verifica di conformità PTC / PIT

La variante del Piano di Recupero (approvato con Del CC 63 / 2004) riguarda alcuni fabbricati a corte "Corte Lippo", ubicati nel comune di Castelfranco di Sotto, frazione di Orientano, località Villa Campanile.

La corte è situata all'interno della pianura agricola in un terreno in pianalto rispetto al fondovalle, ed è in parte perimetrata da bosco. Nel Piano Strutturale del Comune di Castelfranco di Sotto, l'intervento si inserisce nel Sistema Territoriale Di Collina / Territorio Boscato , Area Bonificata, Insediamenti storici "Corti" / Zone Agricole di Interesse Paesaggistico, di cui alle NTA art. 18, e nel Regolamento Urbanistico nel Sistema Territoriale insediativo Agricolo e delle Corti, NTA art. 27. Infatti il nucleo Corte Lippo ha un impianto risalente 1830 - 1940 (Tav. 1/A , Edifici Per Epoca di Costruzione) e in particolare il fabbricato principale è schedato nell'elenco degli edifici di pregio ambientale, n. 158 del Comune di Castelfranco, corrispondente alla categoria di intervento fino alla ristrutturazione edilizia.

La presente variante al Piano di Recupero introduce la categoria di intervento della ristrutturazione urbanistica per gli edifici in condizioni di degrado, e quindi la demolizione e il successivo recupero della loro volumetria.

Il progetto si rivolge all'uso turistico - residenziale. Il recupero prevede un piano interrato per ogni edificio anche al di fuori del perimetro dei fabbricati per spazi dedicati all'attività ricettiva, e una diversa organizzazione degli spazi esterni che interessano un terreno di ca. 7 ha.

Il progetto esterno include nuovi accessi viari , percorsi secondari interni, parcheggi , zone ludiche e la realizzazione di un laghetto , di piscine e annessi per il ricovero attrezzi.

Pertanto viste le caratteristiche di pregio paesaggistico e di valore storico testimoniale della Corte, l'esistente matrice agricola e la presenza di aree boscate, si ritiene che il progetto di variante valuti attentamente gli aspetti paesaggistici e ambientali, a tutela e salvaguardia della struttura agraria nel suo insieme, valutando attentamente :

Quin
57 e
rapp
territ

Si si
del
utili
non
nor
riq
inte

Fu
A

- gli obiettivi di qualità e definizione delle azioni contenuti nella sezione 3 delle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" allegate al PIT e in particolare la Scheda di Paesaggio / Ambito 17 Valdarno Inferiore, le cui azioni promuovono la tutela dell'integrità percettiva la tutela della struttura urbanistica e dei caratteri architettonici unitari, assicurando che la progettazione degli assetti urbani sia coerente con la matrice agricola e le regole insediative storiche;
- il Quadro Conoscitivo del PTC della Provincia di Pisa dal quale l'area risulta essere Ambito di valore paesaggistico - ambientale e storico-culturale per la presenza di fabbricati rurali di valore storico-testimoniale, per la sua connotazione agricola e per la sua collocazione in prossimità di aree boscate ;
- le Norme di PTC /Paesaggio/art.25, Emergenze Percettive, ed in particolare:
Per gli elementi edilizi focali sono vietate le alterazioni che ne compromettano le caratteristiche formali e visive, salvaguardandone la loro percezione e visibilità. Gli Strumenti Urbanistici comunali tutelano e valorizzano gli elementi organizzatori del paesaggio rurale, sia in quanto risorsa paesaggistica, sia in relazione alla difesa del suolo (stabilità dei terreni e regimazione delle acque) e per gli effetti sulla biodiversità degli ecosistemi del territorio".

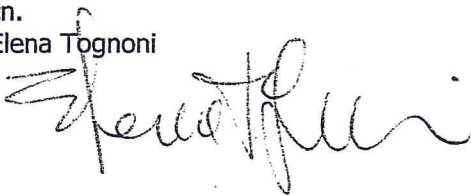
Quindi si ritiene che la variante non possa discernere dal contesto territoriale di riferimento (PTC / Norme / art. 57 e successivi punti) valorizzandone i caratteri di maggiore peculiarità, ripristinando e salvaguardando il rapporto testimoniale dei fabbricati rurali con l'intorno, evitando l'inserimento di strutture non coerenti con il territorio rurale..

Si suggerisce pertanto che la progettazione degli spazi esterni adotti soluzioni finalizzate alla conservazione del paesaggio, come:

- utilizzare la viabilità podereale esistente senza realizzare nuova accessibilità ;
- non asfaltare i percorsi minori interni ;
- non asfaltare le zone a parcheggio ;
- riqualificare e valorizzare gli elementi di arredo e gli spazi agricoli residuali, ripristinando le corti rurali interne, senza realizzare nuove piazze.

Funz.Tecn.

Arch. Elena Tognoni





COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO
PROVINCIA DI PISA

PARERE TECNICO
DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

*Il sottoscritto esprime parere favorevole, ai sensi dell'art.49 del D.lgs. n.267/2000, in ordine alla regolarità tecnica sulla **Proposta di delibera di Consiglio del 10/09/2011, con oggetto VARIANTE A PIANO DI RECUPERO "CORTE LIPPO" - PRESA D'ATTO DI UN OSSERVAZIONE - CONTRODEDUZIONI E APPROVAZIONE***

Data **14/09/2011**

Il Responsabile del Servizio

FREDIANI ALESSANDRA.

Copia cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt.20 e 21 del D.lgs. 82/2005 e successive modificazioni.



COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

PROVINCIA DI PISA

PARERE DEL SEGRETARIO GENERALE

*Il sottoscritto esprime parere favorevole, ai sensi dell'art.10 Comma 5° - regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi, in ordine alla regolarità dell'atto sotto il profilo della legittimità sulla delibera di n. del con Oggetto **VARIANTE A PIANO DI RECUPERO "CORTE LIPPO" - PRESA D'ATTO DI UNA OSSERVAZIONE - CONTRODEDUZIONI E APPROVAZIONE***

Data **20/09/2011**

Il Segretario Generale

*Dott. **Striano Aniello***

Copia cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt.20 e 21 del D.lgs. 82/2005 e successive modificazioni.



COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

PROVINCIA DI PISA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La deliberazione di Consiglio n. 42 del 20/09/2011, con Oggetto: ***VARIANTE A PIANO DI RECUPERO "CORTE LIPPO" - PRESA D'ATTO DI UNA OSSERVAZIONE - CONTRODEDUZIONI E APPROVAZIONE*** è pubblicata all'Albo Pretorio per quindici (15) giorni consecutivi dal **27/09/2011** al **12/10/2011** ai sensi dell'Art. 124, D.Lgs.n.267/2000.

Castelfranco di Sotto, **27/09/2011**

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Striano Aniello

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune nei termini suindicati e diverrà esecutiva il **07/10/2011**, ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.Lvo 18/08/2000 n. 267.

Castelfranco di Sotto, **27/09/2011**

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Striano Aniello

Copia cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da ai sensi degli artt.20 e 21del D.lgs. 82/2005 e successive modificazioni.