



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA N. 44 DEL 15/04/2015

OGGETTO: VARIANTE A PIANO DI RECUPERO COMPARTO 22 (ZONA F4) DEL SISTEMA AMBIENTALE LOC. COLIGNOLA APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA 6/03/2007 CON DELIBERA N. 13 E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER MODIFICHE DELLA SCHEDA NORMA

L'anno il giorno quindici del mese di Aprile alle ore 17.00 nell'apposita Sala del Municipio si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte iscritte all'ordine del giorno diramato dal Presidente in data 10 MARZO - PROT. N. 12503 in sessione ordinaria e in seduta pubblica di prima convocazione.

Al momento della trattazione del presente argomento (la cui votazione viene verbalizzata in calce) risultano presenti i Signori:

	Pres.		Pres.	
1	ANTOGNOLI MICHELE	S	13 LUPERINI DARIO	S
2	BALATRESI MARCO	S	14 MANNOCCI GIACOMO	N
3	BARBUTI LUCA	S	15 MARROCU GIAMPAOLO	S
4	BENOTTO GABRIELE	N	16 MINUCCI SILVANA	S
5	CASTELLANI FRANCO	S	17 MARTINELLI FABIANO	S
6	CECCARELLI LARA	S	18 MORGANTINI VALENTINA	S
7	CECCHELLI MATTEO	S	19 NICOSIA GIUSTO	S
8	CORDONI FRANCESCO	S	20 PAOLICCHI ROBERTA	S
9	DELL'INNOCENTI FRANCA	S	21 PAOLINI MATTEO	S
10	GIORGI STEFANIA	S	22 PARDINI PAOLO	S
11	GIULIANI ANDREA	S	23 PARDUCCI MAURO	S
12	LOTTI GIUSEPPINA MARIELLA	S	24 PORCARO ALBERTO	S
			25 DI MAIO SERGIO	S

Presiede il Sig. PARDINI PAOLO

Partecipa alla riunione, ai sensi dell'art. 97 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL. approvato dal D.lgs. 18/08/2000 n°267, il Segretario Generale PETRUZZI FABRIZIO, con funzioni di verbalizzante.

Il Presidente accertato il numero legale per poter deliberare validamente essendo presenti N. 23 Membri su N. 25 assegnati dichiara aperta la seduta, designando a scrutatori i Sigg.:

LOTTI GIUSEPPINA MARIELLA, BALATRESI MARCO, PAOLINI MATTEO

Risultano partecipanti alla seduta gli Assessori:

MARCHETTI FRANCO

BECUZZI MAURO

BIANCHI BANDINELLI PAPANONI MARIA ELENA

GUELFY CARLO

STRADELLA ELETTRA

Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Conclusasi la discussione sul punto all'ordine del giorno, il Presidente mette in votazione, per alzata di mano, la seguente proposta di deliberazione

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di San Giuliano Terme ha approvato, con deliberazione di C.C. n. 65 del 07.07.2000, esecutiva ai sensi di Legge, il Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale Toscana n. 5 del 16.01.1995, "Norme per il Governo del Territorio" e s.m.i., con il quale si completa l'iter di formazione del nuovo Piano Regolatore Generale, dopo l'approvazione del Piano Strutturale, avvenuta con delibera del Consiglio comunale n. 114 del 12.10.98, esecutiva ai sensi di Legge;
- in data 22.12.2005, con deliberazione C.C. n. 110, esecutiva ai sensi di Legge, è stata approvata, ai sensi del combinato disposto degli artt. 55, comma 5, 6 e 17 della L.R. Toscana n. 1 del 03.01.2005, la Variante al Regolamento Urbanistico di conferma dei vincoli quinquennali, e contestualmente sono stata riadottate alcune previsioni modificate a seguito dell'accoglimento di osservazioni pervenute;
- in data 30.05.2006, con deliberazione C.C. n. 41, esecutiva ai sensi di Legge, sono state approvate le previsioni poste in riadozione con la deliberazione C.C. n. 110 del 22.12.2005;
- in data 13.10.2011, con deliberazione C.C. n. 81, esecutiva ai sensi di Legge, è stata adottata, ai sensi del combinato disposto degli artt. 55, comma 5, 6 e 17 della L.R. Toscana n° 1 del 03.01.2005, la Variante al Regolamento Urbanistico di conferma dei vincoli quinquennali;
- in data 25.07.2012, con deliberazione C.C. n. 60, esecutiva ai sensi di Legge, la Variante di cui al punto precedente è stata approvata e contestualmente sono state riadottate alcune previsioni modificate a seguito dell'accoglimento di osservazioni pervenute;
- in data 21.03.2013, con deliberazione C.C. n. 10, esecutiva ai sensi di Legge, le previsioni riadottate sono state definitivamente approvate;
- in data 31.07.2013, con deliberazione C.C. n. 47, esecutiva ai sensi di Legge, è stata approvata la Variante al Regolamento Urbanistico e Regolamento Edilizio Unificato, "Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e allegato a) al Regolamento edilizio dei Comuni dell'area Pisana, modifiche e adeguamenti";
- in data 06.03.2007, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano di Recupero e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico relativo al comparto 22 (zona omogenea F4) del Sistema Ambientale – Colignola – Mezzana. Presa d'atto di un'osservazione. Approvazione.

Visto:

- la Convenzione relativa al Piano di Recupero comp. 22 del SA loc. Colignola, stipulata in data 12.07.2007 tra l'Amministrazione Comunale e il signor Sbrana Alessandro in qualità Amministratore Unico della Società "La Fornace srl" rogata dal dott. Valerio Varrati, Notaio in Pisa, e registrata e trascritta a Pisa in data 16.07.2007 rispettivamente al n. 4961 e al n. 3927;
- l'Autorizzazione n. 10 del Comune di San Giuliano ad attuare il Piano di Recupero rilasciata in data 23.10.2007;
- la proposta di Variante al Piano di Recupero, comp. 22 (Zona F4) del Sistema Ambientale in località Colignola, approvato dal Consiglio comunale in data 06.03.2007 con del. n. 13, con contestuale variante al Regolamento Urbanistico per modifica della Scheda Norma di comparto (Allegato n. 1 del RU) presentata dalla "Fornace srl" nella persona dell'Amministratore Unico, signor Sbrana Alessandro, in data 23.02.2011 con prot. 7628 e successive modifiche e integrazioni;
- le previsioni della vigente Scheda Norma del comp. 22, Zona Omogenea F4 *Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato* (art. 24 delle NTA), del Sistema Ambientale che persegue il restauro e il risanamento del complesso edilizio "ex Fornace" e la realizzazione di strutture ricettive e di ristoro e che l'attuazione dell'intervento è consentito anche attraverso sub compartimenti funzionali:

sub 22a: restauro delle strutture esistenti e realizzazione di locali di servizio e ristoro (sup. netta max 300mq)

sub 22b: edificazione di nuove strutture (sup. utile max 1400 mq)

Considerato che:

- le opere di urbanizzazione previste in Cessione all'Amministrazione Comunale, secondo quanto disposto dalla Convenzione stipulata in data 12.07.2007 e consistenti in realizzazione di parcheggio pubblico e verde a corredo, sono state completate in data 30.09.2014 (PC 5/2014) e che sono in corso le procedure di collaudo e cessione;
- l'intervento relativo al sub comp. 22b, che prevede la realizzazione di strutture ricettive e attrezzature sportive (piscina), è ad oggi realizzato.

Preso atto che la proposta di Variante in oggetto prevede :

- l'incremento di 300 mq di superficie netta massima, rispetto a quanto attualmente previsto dalla Scheda di comparto, per il sub 22a da destinarsi alla realizzazione di locali per centro benessere e ristoro;

- l'incremento delle aree previste in Cessione all'Amministrazione Comunale (quali standard urbanistici del comparto) per una superficie pari a 1900 mq (10% della sup. territoriale), per un totale di Aree cedute, compreso quelle già previste dalla Convenzione in essere, di mq 4,036 (pari al 20% della sup. territoriale),ciò in conformità alla Scheda Norma punto 6).

Preso atto altresì:

- che le nuove aree in cessione all' A.C., a completamento di quanto già disposto dal Piano approvato dal C.C. in data 03.17.2007 con delibera n. 13, consistono in:
 - superficie a verde (fascia di rispetto lungo l'argine del fiume Arno a confine con il comparto) per mq 1120;
 - stradello pedonale e ciclabile a collegamento tra l'argine e il parcheggio pubblico interno al comparto, opera già contemplata dal Piano approvato e realizzato con PC n 112/2007 (fine lavori del 31.07.2009).
- che in ottemperanza a quanto previsto dall' art 2 punto 4 della Convenzione relativa al Piano di Recupero approvato, stipulata in data 12.07.2007, ovvero l'obbligo da parte del recuperante dell'ottenimento del parere favorevole dell'Amministrazione Provinciale per l'adeguamento di via dell'Argine, la variante in oggetto in conformità al Nulla Osta ottenuto in data 06.07.2007 prot. 129185/8.2.4, prevede anche la cessione di un'area esterna al comparto di mq 51,50.

Verificato che ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico, nello specifico per quanto previsto dagli artt. 4 e 6 delle NTA, l'Amministrazione Comunale può, in ogni tempo, procedere a varianti finalizzate alla tutela e alla riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto urbano e che:

- ai sensi dell'art. 3 della L.R.10/2010 e s.m.i., per i Piani e Programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale si deve procedere con la Valutazione Ambientale Strategica;
- ai sensi dell'art. 5 della L.R.10/2010 e s.m.i., per i Piani e Programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva Verifica di Assoggettabilità.

Dato atto che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 112 del 05.06.2014, esecutiva ai sensi di Legge, è stata avviata la procedura di verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010 e smi, finalizzata al procedimento di Avvio del processo di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, ex art. 22 l.r. 10/2010 per variante al regolamento urbanistico consistente nella modifica della Scheda Norma del comparto 22 del SA Colignola/Mezzana;
- con determinazione n. 479 del 06.09.2014 l'Ing. Moreno Ceccotti, Dirigente del Settore 2 - Territorio Ambiente e Grandi Opere Pubbliche, in qualità di Autorità Competente, non emergendo particolari criticità sull'area nè impatti significativi sull'ambiente ha concluso l'iter escludendo la variante dalla valutazione Ambientale Strategica.

Visto pertanto:

- il Documento Preliminare presentato dai proprietari richiedenti supporto della variante e ai fini della procedura di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, art. 22. della LR 10/2010 e smi.
- il documento conclusivo di Verifica di Assoggettabilità a VAS per variante al Regolamento Urbanistico consistente nella modifica della Scheda Norma del comp. 22 del SA Colignola-Mezzana per l'aumento della superficie netta massima attuabile per il sub. 22a;
- i n. 14 elaborati costituenti la proposta Variante al Piano di Recupero relativo al comp. 22 del Sistema Ambientale con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico per la modifica della Scheda Norma (Allegato1 del RU), tutti depositati in atti presso il Settore 2 - Territorio Ambiente e Grandi Opere Pubbliche:

01/14- Relazione Tecnica

02/14 - Allegato 1 – Opere di urbanizzazione, planimetria quotata

03/14 - Allegato 2 – Individuazione aree in cessione e documentazione fotografica

04/14 - Norme Tecniche di Attuazione

05/14 -Tav. 1 VAR Planimetria di progetto della variante proposta Scheda Norma proposta-UMI- sovrapposto.

06/14 -Tav. 2 VAR Planimetria di progetto della variante proposta- verifica delle superfici da cedere alla P.A.

07/14 - Tav. 2A int. Var 1 Area impiegata per allargamento svincolo, calcolo superficie.

08/14 - Tav. 2A int. Var 2 Area impiegata per allargamento svincolo, planimetria catastale.

08/14 -Tav. 2b VAR Planimetria di progetto della variante proposta - raffronto delle sup. urbanizzate da cedere alla P.A.

09/14 -Tav. 3 VAR Standard urbanistici della variante proposta- Verifica Scheda Norma parcheggi e verde totali

10/14-Tav. 4 VAR Planimetria di progetto della variante proposta- calcolo delle superfici richieste per parcheggio pertinenziale

11/14 - Tav. 5 VAR. Nuovo edificato proposto- piano terra e primo- calcolo delle superfici proposte

12/14 -Tav . 6 VAR Nuovo edificato proposto dalla variante-edificato del piano adottato-piano terra e piano primo-piano-prospetti-sezione

13/14 -Tav. 7 VAR Schema di smaltimento Acque nere

14/14-Relazione geologica, fattibilità

Attestato che:

- la Variante al Piano di Recupero relativo al comparto 22 del Sistema Ambientale approvato dal CC in data 06.03.2007 con deliberazione n. 13, e la contestuale variante al Reg. Urb. per la modifica della Scheda Norma si sono formati nel rispetto della vigente LRT 65/2014;
- ai sensi dell'art. 224 della LRT 65/2014 il comparto in oggetto è interno al territorio urbanizzato;
- ai sensi dell'art. 30 della LRT 65/2014 l'intervento in oggetto si configura come Variante Semplificata in quanto, oltre ad essere interna al territorio urbanizzato, non comporta variante al Piano Strutturale;
- ai sensi dell'art. 107 comma 3 la variante al Regolamento Urbanistico è correlata a previsioni soggette a pianificazione attuativa l'adozione e l'approvazione della Variante e del Piano può avvenire contestualmente.

Visto l'Informativa alla Giunta Comunale del 01.04.2015 della proposta di adozione della Variante al Piano di Recupero comp. 22 (Zona F4) del Sistema Ambientale, località Colignola, approvato dal Consiglio Comunale in data 06.03.2007 con delibera n. 13 e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico e preso atto dell'invito a procedere da parte della Giunta Comunale stessa.

Visti i seguenti documenti, tutti conservati agli atti del Settore 2 -Territorio Ambiente e Grandi Opere Pubbliche:

- Nulla Osta della Provincia di Pisa "Dipartimento del Territorio Servizio manutenzione Infrastrutture – UOO Concessioni e transiti eccezionali" per la riorganizzazione dello svincolo di immissione al comparto, di via dell'Argine, sulla strada provinciale detta Vicarese del 06.07.2007 prot. 129185/8.2.4;
- parere istruttorio dello Specialista Tecnico, Istruttore Arch. Michela Luperini;
- parere della Conferenza dei Servizi del 14.01.2014;
- parere favorevole della Conferenza Interna di Pianificazione Territoriale del 31.03.2014;
- parere favorevole alla Variante di fine lavori delle opere di Urbanizzazione relative al comparto 22 del Sistema Ambientale (PC 05/2014) del 24.03.2015 rilasciato dal Servizio Opere Pubbliche, congiuntamente firmato dall'Ingegnere M. Ceccotti e Dott. ssa Elena Fantoni;

Visti inoltre e allegati alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale:

- la Relazione e Certificazione di Coerenza del Responsabile del Procedimento, redatta ai sensi degli artt. 18 e 33 della L.R.Toscana n° 65/2014 e s.m.i., **all. sub lett. A)**;
- il Rapporto del Garante della Comunicazione sull'attività svolta ai sensi dell'articolo 37 e 38, comma 2, della L.R.Toscana 65/2014 e s.m.i., **all. sub lett. B)**;
- lo Schema di Convenzione redatto ai sensi dell'art. 109 comma h) della LRT 65/2014 e s.m.i., e **allegato sub lett. C)** al presente atto a farne parte integrante e sostanziale.

Dato atto:

- del deposito delle indagini geologico-tecniche presso il Genio Civile di Bacino Toscana Nord e Servizio Idrogeologico Regionale, sede di Lucca, iscritto nel registro dei depositi con il numero 1690 del 08.04.2015, come da comunicazione pervenuta per PEC in data 09.04.2015 (prot. 12414) ai sensi dell'art. 104 della L.R.Toscana n° 65/2014 e s.m.i. e come disposto dal DPGR del 25 ottobre 2011, n° 53/R;
- che, secondo quanto disposto dal D.Lgs 42/2004 parte II e parte III e dal PIT adottato dal C.R. in data 2 luglio 2014 con delibera n. 58, nello specifico dall'Elaborato 8B e relativi allegati, la proposta di adozione della presente Variante al piano di recupero non ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico.
- in coerenza con quanto previsto dall'art. 86 "Disposizioni Finali" dello stesso, e secondo quanto espressamente richiesto e disposto dalla variante in oggetto vengono applicate le norme del Regolamento Edilizio vigenti alla data di presentazione del Piano di al Piano di Recupero.

Visti i seguenti articoli della Legge Regionale Toscana n° 65 del 10.11.2014, "Norme per il Governo del Territorio" e s.m.i.:

- artt. 30, 32, 33 Titolo II Capo IV
- artt. 107, 109, 110, 111 Titolo V Capo II Sezione I;
- art 119 Titolo V Capo II Sezione III;
- art. 134 Titolo VI capo II.;
- artt. 224, 228, 245 ,246 Titolo IX Capo I

Visto:

- la Legge Regionale Toscana n° 10/2010 art. 5, e s.m.i.;
- il DPGR del 11 novembre 2013, n. 64
- l'art. 24 e 25 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Visto il parere della Commissione Consiliare competente in data 14/04/2015, il cui verbale è conservato in atti;

Visti i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile di cui all'art. 49 del d.lgs 267/2000 risultanti dai prospetti allegati al presente atto;

DELIBERA

Di ADOTTARE, ai sensi dell'art. 32 e 107 della LRT 65/2014, la variante al Piano di Recupero relativo al comp 22 (Zona F4) del Sistema Ambientale, località Colignola approvato dal Consiglio Comunale in data 06.03.2007 con delibera n. 13, esecutiva ai sensi di Legge, e la contestuale modifica alla Scheda Norma (Allegato n. 1 del R.U.) al punto 5), *Interventi Ammessi* relativamente all'incremento di 300 mq della superficie netta massima prevista per la realizzazione di nuove strutture all'interno del subcomparto 22a. Proposta presentata dalla proprietà in data 23.02.2011 con prot. 7628 e successivamente modificata e integrata.

Di dare atto che la variante al Piano di Recupero comp 22 del SA Loc. Colignola è composto dai seguenti n. 14 elaborati, tutti depositati in atti presso il Settore 2:

01/14- Relazione Tecnica

02/14 - Allegato 1 – Opere di urbanizzazione, planimetria quotata

03/14 - Allegato 2 – Individuazione aree in cessione e documentazione fotografica

04/14 - Norme Tecniche di Attuazione

05/14 -Tav. 1 VAR Planimetria di progetto della variante proposta Scheda Norma proposta-UMI- sovrapposto.

06/14 -Tav. 2 VAR Planimetria di progetto della variante proposta- verifica delle superfici da cedere alla P.A.

07/14 - Tav. 2A int. Var 1 Area impiegata per allargamento svincolo, calcolo superficie.

08/14 - Tav. 2A int. Var 2 Area impiegata per allargamento svincolo, planimetria catastale.

08/14 -Tav. 2b VAR Planimetria di progetto della variante proposta - raffronto delle sup. urbanizzate da cedere alla P.A.

09/14 -Tav. 3 VAR Standard urbanistici della variante proposta- Verifica Scheda Norma parcheggi e verde totali

10/14-Tav. 4 VAR Planimetria di progetto della variante proposta- calcolo delle superfici richieste per parcheggio pertinenziale

11/14 - Tav. 5 VAR. Nuovo edificato proposto- piano terra e primo- calcolo delle superfici proposte

12/14 -Tav . 6 VAR Nuovo edificato proposto dalla variante-edificato del piano adottato-piano terra e piano primo-piano-prospetti-sezione

13/14 -Tav. 7 VAR Schema di smaltimento Acque nere

14/14-Relazione geologica, fattibilità

Di **ADOTTARE** lo Schema di Convenzione integrativo della Convenzione relativa al Piano di Recupero comp. 22 del SA loc. Colignola, stipulata in data 12.07.2007 tra l'Amministrazione Comunale e il signor Sbrana Alessandro in qualità Amministratore Unico della Società "La Fornace srl" rogata dal dott. Valerio Varrati, Notaio in Pisa, e registrata e trascritta a Pisa in data 16.07.2007 rispettivamente al n. 4961 e al n. 3927; **allegato sub lett. B)** al presente atto a farne parte integrante e sostanziale.

Di incaricare dell'esecuzione del presente atto il Settore 4 ed il Settore 2, ognuno per la parte di rispettiva competenza, stabilendo in particolare che il Settore 2 dovrà provvedere agli adempimenti di cui all'art. 32 della L.R.Toscana n. 65/2014 e s.m.i.:

- pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione contestuale del Piano di Recupero e della Variante al Reg. Urb. con comunicazione alla Regione e alla Provincia;
- pubblicazione degli atti sul sito istituzionale del comune;
- deposito presso la sede comunale del progetto, e allegati, per la durata di trenta giorni consecutivi successivi alla pubblicazione sul BURT, durante i quali chiunque potrà prenderne visione e presentare osservazioni;
- invio alla alla Regione della comunicazione dell'approvazione , secondo quanto previsto dal comma 3 e 4 dell'art. 32 della LRT 65/2014.

Di dare mandato al dirigente del Settore 2 Territorio Ambiente e Grandi Opere Pubbliche di:

- approvare il Piano di Recupero ai sensi dell'art. 32 comma 3 qualora non siano pervenute osservazioni;
- all'aggiornamento degli elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico afferenti al presente provvedimento;
- intervenire alla stipula dell'Atto di Convenzione in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale;
- provvedere all'aggiornamento degli elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico afferenti al presente provvedimento.

Tenutasi la votazione, il Presidente, con l'assistenza degli scrutatori, ne proclama l'esito come segue:

Consiglieri presenti N. 23 Votanti N.23

Favorevoli N.16

Contrari N.7(Parducci,Nicosia,Antognoli,Barbuti,Giuliani,Minucci e Marrocu)

Astenuti N.=

Stante l'esito della votazione, il Presidente dichiara adottata la deliberazione in oggetto

**RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DI COERENZA DEL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

(redatta ai sensi degli artt. 18 e 33 della L.R. Toscana n° 65/2014 e smi)

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di San Giuliano Terme ha approvato con deliberazione consiliare n. 65 del 07.07.2000, esecutiva ai sensi di Legge, il Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale Toscana n. 5 del 16.01.1995, "Norme per il Governo del Territorio" e s.m.i., Regolamento Urbanistico che completa l'iter di formazione del nuovo Piano Regolatore Generale, dopo l'approvazione del Piano Strutturale, avvenuta con delibera del Consiglio Comunale n. 114 del 12.10.98, esecutiva ai sensi di Legge.

Successivamente:

- in data 22.12.2005 ha approvato con delibera di C.C. n. 110, la "Variante al RU, ai sensi dell'art. 55, comma 5 e 6, della LR n. 1/2005, con contestuale riadozione di alcune previsioni modificate in conseguenza all'accoglimento delle osservazioni";
- in data 30.05.2006 ha approvato con delibera di C.C. n. 41, le previsioni poste in riadozione con la delibera di C.C. n. 110 del 22.12.2005;
- in data 25.07.2012 ha approvato con delibera di C.C. n. 60, la "Variante al RU, ai sensi dell'art. 55 com. 5-6 della LR n. 1/2005 e presa d'atto di n. 205 osservazioni ed approvazione, con contestuale adozione n. 9 previsioni modificate in conseguenza di accoglimento osservazioni e adozione di modifiche alle vigenti NTA";
- in data 21.03.2013 ha approvato con delibera di C.C. n. 10, la "Variante al RU, ai sensi dell'art. 55 com. 5-6 della LR n. 1/2005. approvazione definitiva di n. 9 previsioni modificate in conseguenza di accoglimento osservazioni e di modifica alle vigenti NTA".
- in data 31.07.2013, ha approvato con delibera di C.C. n. 47, la Variante al RU e Regolamento Edilizio Unificato, "Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e allegato a) al Regolamento edilizio dei Comuni dell'area Pisana, modifiche e adeguamenti.

In data 06.03.2007, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano di Recupero e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico relativo al comparto 22 (zona omogenea F4) del Sistema Ambientale – Colignola – Mezzana. Presa d'atto di un'osservazione. L'avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURT n. 15 del 11.04.2007.

Successivamente, in data 12.07.2007, è stata stipulata la Convenzione relativa al Piano di Recupero tra l'Amministrazione Comunale e il signor Sbrana Alessandro in qualità Amministratore Unico della Società "La Fornace srl". La Convenzione è stata rogata dal dott. Valerio Varrati, Notaio in Pisa e registrata e trascritta a Pisa in data 16.07.2007 rispettivamente al n. 4961 e al n. 3927.

L'Autorizzazione, n. 10 per all'attuazione del Piano di Recupero è stata invece rilasciata dal Comune in data 23.10.2007.

**CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO E AL
REGOLAMENTO URBANISTICO**

La vigente Scheda Norma di comparto (Allegato 1 del RU), comp 22 del Sistema Ambientale loc. Colignola, Zona Omogenea F4 *Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato* (art. 24 delle NTA), persegue il restauro e il risanamento del complesso edilizio "ex Fornace" e la realizzazione di strutture ricettive e di ristoro. L'attuazione degli interventi è consentita anche tramite n. 2 sub compartimenti funzionali:

- **sub 22a:** restauro delle strutture esistenti e realizzazione di locali di servizio e di ristoro collegate alle attrezzature e agli impianti esistenti per una massimo di 300 mq di sup netta;
- **sub 22b** realizzazione di nuove strutture per un massimo di sup utile di 1450 mq.

In data 23.02.2011, con prot. 7628, è pervenuta la proposta di Variante al Piano di Recupero, comp 22 (Zona F4) del Sistema Ambientale in località Colignola, presentata dalla "Fornace srl" nella persona dell'Amministratore Unico signor Sbrana Alessandro, quale proprietaria degli immobili in oggetto. La proposta, contenente la contestuale previsione di modifica alla Scheda Norma di Comparto per l'aumento del parametro massimo di superficie netta prevista (aumento di 300 mq) per il sub 22a., è stata presentata in conformità agli strumenti di pianificazione territoriale di cui all'art. 7 e 9 della LR 1/2005, P.I.T. e P.T.C. è poi successivamente integrata e modificata in adeguamento alle successive modifiche dei sopradetti strumenti della pianificazione territoriale e nel rispetto della LR n. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate.

La proposta presentata, in coerenza con la sistemazione unitaria dell'area dettata dalla Scheda Norma per la riqualificazione del complesso prevede:

- incremento di 300 mq di superficie netta prevista dalla Scheda di Comparto (Allegato 1 del Reg. Urb.) per il sub 22a da destinarsi alla realizzazione di locali per centro benessere e ristoro;

- l'incremento delle aree già previste in cessione all'Amministrazione Comunale dal Piano di Recupero approvato per una superficie pari al 10% della sup. Territoriale (mq 1900) per un totale di aree cedute di 4.036 mq pari al 20% in conformità alla Scheda Norma punto 6) *standard urbanistici*, nello specifico:

- superficie a verde con funzione di filtro tra l'Argine dell'Arno e il comparto per 1.120 mq
- stradello ciclopedonale, per 780 mq, a collegamento tra l'argine e il parcheggio pubblico interno al comparto, già previsto dal piano approvato e dalla convenzione sottoscritta. Lo stradello è stato realizzato con PC 112/2007;

-cessione di un'area esterna al comparto di mq 51,50 per l'adeguamento dell'ingresso dalla Via provinciale Vicarese, in ottemperanza a quanto previsto dal Nullaosta dell'Amministrazione Provinciale n. 06.07.2007 prot. 129185/8.2.4 e in coerenza con quanto disposto dal piano Urbano del traffico che definisce quel tratto di strada "da riqualificare".

La tipologia dei nuovi edifici, rispetta gli orientamenti del Piano di Recupero approvato e della Scheda Norma, punto 9) *Orientamenti per la formazione del Piano Attuativo* e avviene all'interno della superficie coperta già prevista dal precedente Piano.

Con la presente proposta non vengono modificate le opere di urbanizzazione già convenzionate e individuate dal Piano approvato, ovvero:

- parcheggio pubblico con verde a corredo, per mq 2082mq, realizzate con (PC 5/2014) ad oggi completate. Al momento sono in corso le procedure di collaudo e cessione.

Al fine di determinare preliminarmente gli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte dalla Variante proposta, ai sensi dell'art. 3 e 5 della L.R.10/2010 e s.m.i., si è proceduto alla preventiva Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, pertanto:

- in data 05.06.2014 la Giunta Comunale con delibera n. 112, esecutiva ai sensi di Legge, ha avviato l'iter;
- con Determina n. 479 del 06.09.2014 l'Ing. Moreno Ceccotti, Dirigente del Settore 2 - Territorio Ambiente e Grandi Opere Pubbliche, in qualità di Autorità Competente, non emergendo particolari criticità sull'area né impatti significativi sull'ambiente ha concluso l'iter escludendo la variante dalla Valutazione Ambientale Strategica.

In data 01.04.2015 la proposta di Adozione della Variante al Piano di Recupero comp. 22 (Zona F4) del Sistema Ambientale, località Colignola, approvato dal Consiglio Comunale in data 06.03.2007 con delibera n. 13 e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico è stata presentata Informativa alla Giunta Comunale.

La proposta di Variante al Piano di Recupero e modifica del Reg. Urb. è composta dai seguenti n. 14 elaborati, tutti depositati in atti presso il Settore 2:

01/14- Relazione Tecnica

02/14 - Allegato 1 – Opere di urbanizzazione, planimetria quotata

03/14 - Allegato 2 – Individuazione aree in cessione e documentazione fotografica

04/14 - Norme Tecniche di Attuazione

05/14 -Tav. 1 VAR Planimetria di progetto della variante proposta Scheda Norma proposta-UMI- sovrapposto.

06/14 -Tav. 2 VAR Planimetria di progetto della variante proposta- verifica delle superfici da cedere alla P.A.

07/14 - Tav. 2A int. Var 1 Area impiegata per allargamento svincolo, calcolo superficie.

08/14 - Tav. 2A int. Var 2 Area impiegata per allargamento svincolo, planimetria catastale.

08/14 -Tav. 2b VAR Planimetria di progetto della variante proposta - raffronto delle sup. urbanizzate da cedere alla P.A.

09/14 -Tav. 3 VAR Standard urbanistici della variante proposta- Verifica Scheda Norma parcheggi e verde totali

10/14-Tav. 4 VAR Planimetria di progetto della variante proposta- calcolo delle superfici richieste per parcheggio pertinenziale

11/14 - Tav. 5 VAR. Nuovo edificato proposto- piano terra e primo- calcolo delle superfici proposte

12/14 -Tav . 6 VAR Nuovo edificato proposto dalla variante-edificato del piano adottato-piano terra e piano primo-piano-prospetti-sezione

13/14 -Tav. 7 VAR Schema di smaltimento Acque nere

14/14-Relazione geologica, fattibilità

Viene comunque proposto uno schema di Convenzione redatto ai sensi dell'art. 109 comma h) della LRT 65/2014 e smi , **allegato sub lett. C)** al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, al fine di disciplinare la cessione gratuita delle ulteriori aree a standard ritrovate con la presente variante.

ATTESTAZIONI E CERTIFICAZIONI

La proposta di Piano di Recupero con contestuale Variante al Reg. Urb., si è formata nel rispetto e ai sensi della LRT del 10 novembre 2014, n.65 "Norme per il Governo del Territorio", dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essi correlate.

In piena coerenza con:

- il Piano di Indirizzo Territoriale PIT;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTC;
- il Piano Strutturale del Comune PS;
- le disposizioni di cui al titolo I capo I della LRT 65/2014 con particolare riferimento alla tutela e alla riproduzione del patrimonio territoriale;

e nel rispetto:

– dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'art. 224 della LRT 65/2014;

– delle disposizioni di cui al Titolo V.

Si da atto inoltre che secondo quanto disposto dal D. Lgs 42/2004 parte II e parte III e dal PIT adottato dal C.R. in data 2 luglio 2014 con delibera n. 58, nello specifico dall'elaborato 8B e relativi allegati, la proposta di approvazione della presente Variante non ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico.

Infine, in coerenza con quanto previsto dall'art. 86 "Disposizioni Finali" dello stesso, e secondo quanto espressamente richiesto e disposto dalla variante in oggetto vengono applicate le norme del Regolamento Edilizio vigenti alla data di presentazione del Piano di Lottizzazione approvato con delibera di CC n. 96/2006 esecutiva ai sensi di legge.

PROCEDIMENTO ISTRUTTORIO- AMMINISTRATIVO

La proposta di Variante in oggetto, durante il suo iter istruttorio, ha seguito quanto disposto dalla LR 65/2014 e smi ed ha acquistato i seguenti pareri:

- il parere istruttorio dello Specialista Tecnico, Istruttore Arch. Michela Luperini;
- parere favorevole, con prescrizione, della Conferenza dei Servizi del 14.01.2014;
- parere FAVOREVOLE della CIPT del 31.03.2014 e le relative prescrizioni;
- Nullaosta della Provincia di Pisa – Dipartimento del Territorio, Servizio Viabilità UO Concessioni del 09.04.2014 prot. 9443 (Pratica COSAP 040276/1) relativo alla realizzazione di Passo Pedonale al KM 13,35 sulla Strada Provinciale N. 12 denominata Dell'Abetone e Del Brennero.

●
Ai sensi dell'art. 104 della L.R. Toscana n° 65/2014 e s.m.i. e come disposto dal DPGR del 25 ottobre 2011, n° 53/R è stato effettuato il deposito delle indagini geologico-tecniche presso il Genio Civile di Bacino Toscana Nord e Servizio Idrogeologico Regionale, sede di Lucca, iscritto nel registro dei depositi con il numero 1690 del 08.04.2015, come da comunicazione pervenuta per PEC in data 09.04.2015 con prot 12414.

Attestato che:

- la Variante al Piano di Recupero relativo al comparto 22 del Sistema Ambientale approvato dal CC in data 06.03.2007 con deliberazione n. 13, e la contestuale variante al Reg. Urb. per la modifica della Scheda Norma si sono formati nel rispetto della vigente LRT 65/2014;
- ai sensi dell'art. 224 della LRT 65/2014 il comparto in oggetto è interno al territorio urbanizzato;
- ai sensi dell'art. 30 della LRT 65/2014 l'intervento in oggetto si configura come Variante Semplificata in quanto, oltre ad essere interna al territorio urbanizzato, non comporta variante al Piano Strutturale;
- ai sensi dell'art. 107 comma 3 la variante al Regolamento Urbanistico è correlata a previsioni soggette a pianificazione attuativa l'adozione e l'approvazione della Variante e del Piano può avvenire contestualmente;

si propone pertanto l'adozione della Variante in oggetto ai sensi dell'art. 32 e 107 della LRT 65/2014.

Sede,



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

Settore **2 TERRITORIO AMBIENTE E GRANDI OPERE PUBBLICHE**

Unità Operativa Piani Attuativi

F.to Il Tecnico Istruttore Arch. Michela Luperini



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

Settore **2 TERRITORIO AMBIENTE E GRANDI OPERE PUBBLICHE**

Unità Operativa Piani Attuativi

F.to Resp.le del Procedimento Arch. Silvia Fontani

Allegato B)

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Rapporto

(redatta ai sensi degli artt. 37 e 38 della L.R. Toscana n° 65/2014 e smi)

NOTE DESCRITTIVE

In data 06.03.2007, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano di Recupero e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico relativo al comparto 22 (zona omogenea F4) del Sistema Ambientale – Colignola – Mezzana. Presa d'atto di un'osservazione. L'avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURT n. 15 del 11.04.2007.

Successivamente, in data 12.07.2007, è stata stipulata la Convenzione relativa al Piano di Recupero tra l'Amministrazione Comunale e il signor Sbrana Alessandro in qualità Amministratore Unico della Società "La Fornace srl". La Convenzione è stata rogata dal dott. Valerio Varrati, Notaio in Pisa e registrata e trascritta a Pisa in data 16.07.2007 rispettivamente al n. 4961 e al n. 3927.

L'Autorizzazione, n. 10, all'attuazione del Piano di Recupero è stata invece rilasciata dal Comune in data 23.10.2007.

CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO IN DATA 06.03.2007 CON DELIBERA DI CC E AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Piano approvato, in coerenza con la Scheda Norma del comparto (Allegato 1 del RU), persegue il restauro e il risanamento del complesso edilizio "ex Fornace" e la realizzazione di strutture ricettive e di ristoro.

In data 23.02.2011, con prot. 7628, è pervenuta a questa Amministrazione la proposta di Variante al Piano di Recupero, comp 22 (Zona F4) del Sistema Ambientale in località Colignola, presentata dalla "Fornace srl" nella persona dell'Amministratore Unico signor Sbrana Alessandro, quale proprietaria degli immobili in oggetto. La proposta, contenente la contestuale previsione di modifica alla Scheda Norma di Comparto per l'aumento del parametro massimo di superficie netta prevista (aumento di 300 mq) per il sub 22a., La Variante è stata presentata in conformità agli strumenti di pianificazione territoriale di cui all'art.10 comma 2 della LR 64/2014, successivamente integrata e modificata nel rispetto della LR n. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate.

SVOLGIMENTO DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di San Giuliano Terme, art. 4 comma 5 e art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione, l'Amministrazione Comunale ha deciso di procedere svolgendo le seguenti attività:

- al fine di determinare preliminarmente gli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte dalla Variante proposta, ai sensi dell'art. 3 e 5 della L.R.10/2010 e s.m.i., si è proceduto alla preventiva Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, pertanto:

- in data 05.06.2014 la Giunta Comunale con delibera n. 112, esecutiva ai sensi di Legge, ha avviato l'iter;
- entro i termini previsti dall'art. 22 comma 2 della LR 10/2010 e come disposto dalla Delibera di GC 112 del 05.06.2014 i seguenti soggetti competenti in materia ambientale hanno presentato contributo:
 - Acque s.p.a. – Servizi Idrici
 - Enel s.p.a.
 - Autorità bacino fiume Arno

- con Determina n. 479 del 06.09.2014 l'Ing. Moreno Ceccotti, Dirigente del Settore 2 - Territorio Ambiente e Grandi Opere Pubbliche, in qualità di Autorità Competente, non emergendo particolari criticità sull'area nè impatti significativi sull'ambiente ha concluso l'iter escludendo la variante dalla Valutazione Ambientale Strategica.

L'esclusione a VAS è stato pubblicata sul sito internet del comune.

La proposta di Variante in oggetto, durante il suo iter istruttorio, ha seguito quanto disposto dalla LR 65/2014 e smi e acquisto i seguenti pareri:

- parere istruttorio dello Specialista Tecnico, Istruttore Arch. Michela Luperini;
- parere favorevole, della Conferenza dei Servizi del 14.01.2014;
- parere FAVOREVOLE della Conferenza Interna di Pianificazione Territoriale del 31.03.2014;
- Nullaosta dell'Amministrazione Provinciale n. 06.07.2007 prot. 129185/8.2.4.

In data 01.04.2015 la proposta di Adozione della Variante al Piano di Recupero comp. 22 (Zona F4) del Sistema Ambientale, località Colignola, approvato dal Consiglio Comunale in data 06.03.2007 con delibera n. 13 e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico è stata presentata Informativa alla Giunta Comunale che

ha preso atto e ha disposto per procedere con la proposta al Consiglio Comunale, secondo quanto previsto dalla LR 65/2014.

Pertanto l'atto sarà adottato secondo le procedure dell'articolo i sensi dell'art. 32 e 107 della LRT 65/2014n prevedendo l'avvio del procedimento ex art. 17 e seguenti della LR 65/2014.

Si da atto che sono state eseguite le forme di comunicazione relative al procedimento medesimo e che successivamente all'adozione dell'atto saranno eseguite le informazioni e le comunicazioni previste art. 32 e cioè:

immediata pubblicazione dell'avvenuta adozione all'Albo Pretorio;
comunicazione tempestiva dell'adozione alla Provincia e Regione;
pubblicazione sul BURT con contestuale inizio del periodo di deposito di 30 giorni consecutivi quale periodo per la presentazione delle osservazioni da parte dei cittadini e di chiunque ne abbia interesse
possibilità di consultazione ed informazioni nel periodo di deposito presso la UO Piani Attuativi

Successivamente saranno esaminate le eventuali osservazioni pervenute e si procederà all'approvazione secondo quanto disposto dall'art. 32 comma 3.

San Giuliano Terme



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

F.to Il Garante dell'informazione



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla Proposta di Delibera del **09/04/2015** ad oggetto:

VARIANTE A PIANO DI RECUPERO COMPARTO 22 (ZONA F4) DEL SISTEMA AMBIENTALE LOC. COLIGNOLA APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA 6/03/2007 CON DELIBERA N. 13 E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER MODIFICHE DELLA SCHEDA NORMA

Si esprime, ai sensi degli articoli 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs 267/2000 parere **FAVOREVOLE** di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Data 09/04/2015

Il Dirigente Responsabile del Servizio

F.to Arch. Silvia Fontani



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla Proposta di Delibera del **09/04/2015** ad oggetto :

VARIANTE A PIANO DI RECUPERO COMPARTO 22 (ZONA F4) DEL SISTEMA AMBIENTALE LOC. COLIGNOLA APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA 6/03/2007 CON DELIBERA N. 13 E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER MODIFICHE DELLA SCHEDA NORMA

- Non è necessario esprimere parere di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.
- Si esprime, ai sensi degli articoli 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs 267/2000 parere **FAVOREVOLE** di regolarità contabile.
- Si esprime, ai sensi degli articoli 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs 267/2000 parere **NON FAVOREVOLE** di regolarità contabile per la seguente motivazione:
-
- Si esprime, ai sensi degli articoli 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs 267/2000 parere **FAVOREVOLE** di regolarità contabile con attestazione della copertura finanziaria (articolo 151, comma 4, del Dlgs 267/2000):

si attesta l'avvenuta registrazione del seguente impegno di spesa / diminuzione di entrata

ANNO	IMPEGNO	CAPITOLO	ARTICOLO	IMPORTO

Si verifica altresì, ai sensi dell'articolo 9 del D.L. 78/2009, convertito con L. 102/2009, il preventivo accertamento della compatibilità del programma dei pagamenti conseguente al presente atto con le regole di finanza pubblica e la programmazione dei flussi di cassa.

- Si esprime, ai sensi degli articoli 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs 267/2000 parere **NON FAVOREVOLE** di regolarità contabile e non si appone l'attestazione della copertura finanziaria per la seguente motivazione:
-

Data 9/04/2015

Il Responsabile del Servizio Finanziario
F.to Dott. Fabrizio Petrucci

DELIBERA N. 44 DEL 15/04/2015

OGGETTO: VARIANTE A PIANO DI RECUPERO COMPARTO 22 (ZONA F4) DEL SISTEMA AMBIENTALE LOC. COLIGNOLA APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA 6/03/2007 CON DELIBERA N. 13 E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER MODIFICHE DELLA SCHEDA NORMA

Verbale fatto e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.to PARDINI PAOLO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to PETRUZZI FABRIZIO