



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA N. 69 DEL 09/07/2015

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO COMP.99 (ZONA E1) SISTEMA AMBIENTALE LOC. GELLO E CONTESTUALE MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA PER RETTIFICA DI ERRORE MATERIALE - ADOZIONE

L'anno il giorno nove del mese di Luglio 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 2 LUGLIO - PROT.N.24587 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	S	16 MINUCCI SILVANA	N
5	CASTELLANI FRANCO	N	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	N	22 PARDINI PAOLO	S
11	GIULIANI ANDREA	N	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. 20 Membri su N. 25 assegnati dichiara aperta la seduta, designando a scrutatori i Sigg.:

BARBUTI LUCA, CECCHELLI MATTEO, BALATRESI MARCO

Risultano partecipanti alla seduta gli Assessori:

MARCHETTI FRANCO

GUELFY CARLO

BECUZZI MAURO

BIANCHI BANDINELLI PAPANONI MARIA ELENA

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:

-in data 07.07.200 il Comune di San Giuliano Terme ha approvato con deliberazione consiliare n. 65 , 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;

-in data 22.12.2005 il Consiglio Comunale ha approvato con delibera n. 110, esecutiva ai sensi di Legge, la "Variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'articolo 55, comma 5 e 6, della Legge Regionale Toscana n. 1 del 3 gennaio 2005, "Norme per il governo del territorio" e s.m.i., con contestuale riadozione di alcune previsioni modificate in conseguenza all'accoglimento delle osservazioni";

-in data 30.05.2006 il Consiglio Comunale ha approvato con delibera n. 41, esecutiva ai sensi di Legge, le previsioni poste in riadozione con la delibera di Consiglio Comunale n. 110 del 22.12.2005 "Variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'articolo 55, comma 5 e 6, della Legge Regionale Toscana n. 1 del 3 gennaio 2005, Norme per il governo del territorio e s.m.i.";

-in data 25.07.2012 il Consiglio Comunale ha approvato con delibera n. 60, esecutiva dalla data del 11.08.2012, la "Variante Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 55 com. 5-6 Legge Regionale Toscana n. 1 del 3 gennaio 2005, Norme per il governo del territorio e s.m.i. 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 il Consiglio Comunale ha approvato con delibera n. 10, esecutiva, la "Variante Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 55 com. 5-6 Legge Regionale Toscana n. 1 del 3 gennaio 2005, Norme per il governo del territorio e s.m.i. approvazione definitiva di n. 9 previsioni modificate in conseguenza di accoglimento osservazioni e di modifica alle vigenti NTA";

-in data 31.07.2013, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47, esecutiva ai sensi di Legge, è stata adottata 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 10.04.2014, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32, 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 con presa d'atto di n. 7 osservazioni e determinazioni in merito.

Preso atto che:

- con la succitata deliberazione del C.C. n. 60 del 25.07.2012, a seguito di contributo interno presentato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Patrimonio durante la preliminare procedura di Valutazione (V.I. e V.A.S.), l'Amministrazione Comunale ha introdotto la Zona di Recupero, Comparto 99 (zona omogenea E1) nel Sistema Ambientale in località Gello e contestualmente integrato l' Allegato 1 al Regolamento Urbanistico con la specifica Scheda Norma;

- il Comparto in oggetto ricade in zona omogenea E1 "*Zone agricole ordinarie*" (art. 26 e seguenti delle N.T.A. Del RU) e che gli immobili ricompresi sono schedati dall'Allegato 5 del Regolamento Urbanistico "*Schedatura degli edifici esterni alle UTOE presenti fino al 1924/28 con disciplina degli interventi ammessi*" con il numero 166 che attribuisce la seguente categoria di intervento: "Riorganizzazione funzionale per adeguamento igienico sanitario, con cambio di destinazione d'uso a residenziale" D2.3 per l'edificio principale, mentre "Sostituzione Edilizia" E2 per gli annessi.

Visto:

- la disciplina relativa al Comparto 99 del Sistema Ambientale in località Gello, prevista dalla vigente Scheda Norma dell'Allegato 1 al Regolamento Urbanistico che definisce gli interventi ammessi, i parametri e gli orientamenti per la formazione del progetto con attuazione tramite Piano di Recupero;

- la proposta di Piano di Recupero presentata in data 08.01.2010 con prot. n. 524, successivamente adeguata e integrata, dai proprietari degli immobili ricompresi all'interno del comparto quali:

- sig Ferro Michele
- sig. Vanni Gabriele
- sig. D'Onza Giovanni
- sig. ra D'Onza Giustina;

- gli immobili ricompresi nell'ambito del comparto e identificati al Catasto Fabbricati nel foglio 41 dalle particelle 543 sub 4 sub 5 sub 6 sub 8, sub 9, 555 sub 2 sub 3 sub 4, 657 sub 1 e al Catasto Terreni nel foglio 41 particella 257, 685 (parte), 626, 628, 630;

- i seguenti n° 15 elaborati, costituenti la proposta di Piano di Recupero, tutti depositati in atti presso il Settore II Assetto del territorio e Patrimonio Infrastrutturale, Servizio 2 Ufficio Piani Attuativi:

- 1/15 Inquadramento urbanistico e catastale dell'area
- 2/15 Relazione tecnica illustrativa e analisi storica del tessuto urbanistico
- 3/15 Documentazione fotografica
- 4/15 Tav. 1 – Descrizione dello stato di fatto, stato di progetto e sovrapposto dell'area di intervento 1:200
- 5/15 Tav. 2 – Descrizione dei fabbricati esistenti, fabbricato principale stato attuale 1:100
- 6/15 Tav. 3 – Descrizione dei fabbricati esistenti, annessi blocco A e B 1:100
- 7/15 Tav. 4 – Descrizione dei fabbricati esistenti, annessi blocco C, D, E 1:100
- 8/15 Tav. 5 – Fabbricato principale, piante sovrapposto-progetto 1:100
- 9/15 Tav. 6 – Fabbricato principale, prospetti, sezioni e sovrapposto-progetto 1:100
- 10/15 Tav. 7 – Fabbricato in progetto, piante, prospetti e sezioni 1:100
- 11/15 Tav. 8 – Schemi calcolo volumi 1:100
- 12/15 Allegato alla Tav. 8 Relazione tecnico economica e monetizzazione
- 13/15 Norme tecniche di Attuazione
- 14/15 Rendering
- 15/15 Relazione geologica, relazione di fattibilità

Attestato che il Piano Particolareggiato relativo al subcomparto 1a) del comparto 3PP interno all' UTOE 31 Carraia è conforme al Regolamento Urbanistico vigente.

Verificato che in relazione a quanto rilevato e descritto dalla proposta di Piano di Recupero presentata (Allegato 1- Inquadramento urbanistico e catastale dell'area), la Scheda Norma di comparto vigente riporta nell'estratto del Regolamento Urbanistico, punto 12), una perimetrazione di comparto contrastante con la superficie territoriale di cui al punto 3) *Parametri urbanistici*.

Accertato con l'Ufficio Urbanistica, che ha fornito supporto tecnico ed istruttorio,

- che tale difformità è un'errore materiale in quanto, la documentazione allegata al contributo interno (Scheda Istruttoria n. 54) "Tav. 1 Inquadramento Urbanistico e Territoriale, presentato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Patrimonio durante la preliminare procedura di Valutazione (V.I. e V.A.S.) della Variante al Regolamento Urbanistico di conferma dei vincoli quinquennali e approvata dal CC in data 25.07.2012, con deliberazione n. 60 per proporre la Zona di Recupero in oggetto prevedeva un comparto da perimetro maggiore raggiungendo così la stessa superficie riportata dalla scheda;

- che la superficie territoriale è altresì confermata dal rilievo strumentale dell'area effettuato dai recuperanti e riportato nella documentazione del Piano di Recupero.

- che tale correzione non modifica il progetto mantenendo inalterato il dimensionamento nonché gli obiettivi di Reg. Urb. riportati all'interno della Scheda Norma.

Visti i seguenti documenti, tutti conservati agli atti del Settore II Assetto del territorio e Patrimonio Infrastrutturale, Ufficio piani Attuativi:

- il parere istruttorio dello Specialista Tecnico, Istruttore Arch. Michela Luperini;

- il parere della Conferenza Interna di Pianificazione Territoriale del 17.10.2012 e della successiva del 09.10.2013;

- il parere preventivo della U.O. Tutela dell'Ambiente e del Patrimonio in merito allo scarico reflui domestici fuori fognatura;

- la comunicazione dell'Autorità di bacino del fiume Serchio del 21.03.2014 prot. 1101 e pervenuta in data 22.03.2013 prot. 11186.

Visto 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 dell'art. 33 della L.R. Toscana n° 65/2014 e s.m.i., **all. sub lett. A**);

- lo Schema di Convenzione redatto ai sensi dell'art. 109 comma h) della LRT 65/2014 e smi, e **all. sub. lett. B**) nel quale sono contenuti gli obblighi reciproci assunti dall'Amministrazione Comunale e dai recuperanti, nonché le modalità attuative dell'intervento.

Dato atto che:

- l'intervento di recupero in oggetto, in coerenza con quanto previsto dalla Scheda Norma di comparto, ai sensi dell'art. 75 della LRT 65/2014 e smi si configura come *sostituzione edilizia* e pertanto, intervento sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso no agricola ammesso nel territorio rurale;

- in coerenza con quanto previsto dall'art. 86 "Disposizioni Finali" dello stesso, e secondo quanto espressamente richiesto dai proprietari degli immobili ricompresi nel comparto in data 19 gennaio 2015 e disposto dal Piano in oggetto, vengono applicate le norme del Regolamento Edilizio vigenti alla data di presentazione del Piano di Recupero.

- secondo quanto disposto dal D. Lgs 42/2004 parte II e parte III e dal PIT adottato dal C.R. in data 27 marzo 2015 con delibera n. 37, nello specifico dall' Elaborato 8B e relativi allegati, la proposta di adozione del Piano Particolareggiato relativo al subcomparto 1a dell' UTOE 31 Carraia non ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico.

Effettuato il deposito delle indagini geologico-tecniche presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di bacino Toscana Nord e Servizio idrogeologico Regionale, sede di Lucca, iscritto nel registro dei depositi con il numero 1697 del 05.06.2015, come da comunicazione pervenuta per PEC in data 10/06/2015 prot. 21447 , 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;

Visto l'Informativa alla Giunta Comunale del 01.07.2015 della proposta di adozione del Piano di Recupero comp. 99 (zona E1) sistema ambientale loc. Gello e contestuale modifica della Scheda Norma per rettifica di errore materiale.

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

- art. 21 Titolo II Capo I
- art. 25 Titolo II capo III
- art. 33 Titolo II Capo IV
- art. 75 Titolo IV Capo III Sezione II
- art. 79 titolo IV Capo III Sezione III
- artt. 107, 109, 110, 111 Titolo V Capo II Sezione I;
- art. 119 Titolo V Capo II Sezione III;
- artt. 134 e 140 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.;
- l'art. 26 e seguenti delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico;
- l'art. 8 del Regolamento Edilizio Unificato.
- la Delibera di CC n. 81 del 11.07.2002 "Revisione delle tabelle parametriche regionali degli oneri di Urbanizzazione"

Visto il parere della Commissione Consiliare competente in data 7 Luglio 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 CORREGGERE, ai sensi dell' art. 21 della LRT 65/2014 e smi, la perimetrazione del comparto n. 99 del Sistema Ambientale in località Gello riportata nell'estratto del Regolamento Urbanistico al punto 12) della Scheda Norma (Allegato 1 del Reg. Urb.) in conformità a quanto descritto negli elaborati di Piano di Recupero, nello specifico dall' elaborato di Piano n. 1/15 *Inquadramento urbanistico e catastale dell'area* .

Di ADOTTARE, ai sensi dell'art. 111 della LRT 65/2014 e smi, il Piano di Recupero, Comparto 99 (E1 "Zone agricole ordinarie" - art. 26 e seguenti delle N.T.A.) località Gello, proposta presentata in data 21.11.2009 con prot. 47749 e successivamente modificata ed integrata dalla proprietà.

Di dare atto che il Piano di Recupero è costituito dai seguenti n. 15 elaborati progettuali, tutti depositati in atti presso il Settore II:

- 1/15 Inquadramento urbanistico e catastale dell'area
- 2/15 Relazione tecnica illustrativa e analisi storica del tessuto urbanistico
- 3/15 Documentazione fotografica
- 4/15 Tav. 1 – Descrizione dello stato di fatto, stato di progetto e sovrapposto dell'area di intervento 1:200
- 5/15 Tav. 2 – Descrizione dei fabbricati esistenti, fabbricato principale stato attuale 1:100
- 6/15 Tav. 3 – Descrizione dei fabbricati esistenti, annessi blocco A e B 1:100
- 7/15 Tav. 4 – Descrizione dei fabbricati esistenti, annessi blocco C, D, E 1:100

- 8/15 Tav. 5 – Fabbricato principale, piante sovrapposto-progetto 1:100
- 9/15 Tav. 6 – Fabbricato principale, prospetti, sezioni e sovrapposto-progetto 1:100
- 10/15 Tav. 7 – Fabbricato in progetto, piante, prospetti e sezioni 1:100
- 11/15 Tav. 8 – Schemi calcolo volumi 1:100
- 12/15 Allegato alla Tav. 8 Relazione tecnico economica e monetizzazione
- 13/15 Norme tecniche di Attuazione
- 14/15 Rendering
- 15/15 Relazione geologica, relazione di fattibilità

Di ADOTTARE lo Schema di Convenzione allegato sub lett. B) al presente atto a farne parte integrante e sostanziale.

Di utilizzare i proventi della monetizzazione prevista, ammontanti a 24.518,00 (ventiquattromilacinquecentodiciotto/00) per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria e di accertare, con successivo atto, la suddetta somma in apposito capitolo di Bilancio.

Di dare atto che la presente Delibera non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata, né riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e pertanto non è richiesto parere di regolarità contabile ai sensi dell' art. 49 D. Lggs 267/2000 e s.m.

Di incaricare dell'esecuzione del presente atto il Settore IV ed il Settore II, ognuno per la parte di rispettiva competenza, stabilendo in particolare che il Settore II dovrà provvedere agli adempimenti di cui all'art. 111 della L.R. Toscana n. 65/2014 e s.m.i.:

- pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione del Piano di Recupero;
- trasmissione del Piano alla Provincia;
- 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;
- pubblicazione degli atti sul sito istituzionale del comune.

Di dare mandato al dirigente del Settore II Assetto del territorio e Patrimonio Infrastrutturale di:

- intervenire alla stipula della Convenzione in nome e per conto dello stesso Comune nonché dell'assunzione del relativo accertamento di entrata;
- introitare le somme derivanti dalla parziale monetizzazione delle aree a standard relative al comparto.
- 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. 20 Votanti N.19
Favorevoli N.14
Contrari N.5(Marrocu,Antognoli,Nicosia,Parducci,Barbuti)
Astenuti N.1 (Benotto)

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

**PIANO DI RECUPERO COMP. 99 (ZONA E1) SISTEMA AMBIENTALE LOC. GELLO e
CONTESTUALE MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA PER RETTIFICA DI ERRORE
MATERIALE - ADOZIONE**

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

(redatta ai sensi dell'art. 33 della L.R. Toscana n° 65/2014 e smi)

INQUADRAMENTO URBANISTICO

In data 25.07.2012 con deliberazione di Consiglio Comunale n° 60, esecutiva dalla data del 19.09.2012, è stata approvata la "Variante Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 55 comma 5 e 6 della L.R. Toscana n. 1/2005 "Norme per il Governo del Territorio", con contestuale adozione n° 9 previsioni modificate in conseguenza di accoglimento osservazioni e adozione di modifiche alle vigenti N.T.A."

Tale deliberazione ha individuato la Zona di Recupero in oggetto, Comparto n. 99 (Zona omogenea E1 *Zone Agricole Ordinarie* - art. 26 e seguenti delle NTA del Reg. Urb.) del Sistema Ambientale in località Gello, via Matteotti, integrando altresì l'Allegato 1 al Regolamento Urbanistico della relativa Scheda Norma che definisce i parametri e gli orientamenti per la formazione del progetto e l'attuazione dell'intervento attraverso Piano di Recupero.

I fabbricati esistenti e ricompresi nel comparto sono censiti anche dall'Allegato 5 del Regolamento Urbanistico "*Schedatura degli edifici esterni alle UTOE presenti fino al 1924/28 con disciplina degli interventi ammessi*" con il numero 166. Con tale attribuzione viene prevista la categoria di intervento di "Riorganizzazione funzionale per adeguamento igienico sanitario, con cambio di destinazione d'uso a residenziale" (D2.3) per l'edificio principale e "Sostituzione Edilizia" (E2) sugli annessi.

ANALISI CONOSCITIVA

Il complesso di origine podereale è costituito da un edificio principale già esistente al 1945, come da anche rilevato dal quadro conoscitivo del Piano Strutturale e del Reg. Urb., e da una serie di annessi che si sono aggiunti in tempi successivi, realizzati con materiale incongruo e assolutamente incoerenti tipologicamente. L'edificio principale invece nel tempo è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e conservazione che però hanno alterato i caratteri tipologici e architettonici originari. Gli annessi, privi di elementi formali significativi o di pregio, ad oggi sono inutilizzati e versano in grave degrado materico e ambientale mentre nell'edificio principale vi sono attualmente n. 4 unità edilizie a destinazione residenziale.

PROPOSTA PROGETTUALE e TRASFORMAZIONI PREVISTE

In data 08.01.2010, prot. n° 524 i signori Ferro Michele, Vanni Gabriele, De Lisa Francesca, D' Onza Giovanni, D' Onza Giustina, proprietari degli immobili in oggetto, identificati al Catasto Fabbricati nel foglio 41 dalle particelle 543 sub 4 sub 5 sub 6 sub 8, sub 9, 555 sub 2 sub 3 sub 4, 657 sub 1 e al Catasto Terreni nel foglio 41 particella 257, 685 (parte), 626, 628, 630, hanno presentato, e successivamente adeguato, la richiesta di Autorizzazione per un Piano di Recupero in attuazione delle disposizioni del Comparto 99 (zona omogenea E1) del Sistema Ambientale in località Gello, via Matteotti.

La Proposta di Piano presentata contiene anche la richiesta di correzione della Scheda Norma vigente, in quanto *l'estratto del Regolamento Urbanistico* punto 12), riporta una perimetrazione di comparto contrastante con la superficie territoriale di cui al punto 3) *Parametri urbanistici* e con quella effettivamente riportata anche negli elaborati di Piano a seguito di rilievo strumentale.

Con l' Ufficio Pianificazione Territoriale, che ha fornito supporto tecnico ed istruttorio, è stato rilevato che difatti si tratta di semplice errore materiale in quanto, la documentazione allegata al contributo interno (Scheda Istruttoria n. 54) "Tav. 1 Inquadramento Urbanistico e Territoriale, presentato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Patrimonio durante la preliminare procedura di Valutazione (V.I. e V.A.S.) della Variante al Regolamento Urbanistico di conferma dei vincoli quinquennali e approvata dal CC in data 25.07.2012, con deliberazione n. 60, relativo alla proposta di Zona di Recupero (Scheda istruttoria n. 54) in oggetto prevedeva un comparto dal perimetro maggiore pari alla superficie riportata dalla scheda.

Tale correzione non modifica il progetto mantenendo inalterato il dimensionamento e gli obiettivi di Regolamento Urbanistico riportati all'interno della Scheda Norma.

Il Piano complessivamente ha per obiettivo la riqualificazione urbanistica e edilizia dell'area ricompresa all'interno della Zona di Recupero attraverso il recupero tipologico e funzionale del complesso edilizio, denominato "Gello Primo" con contestuale riordino e valorizzazione delle pertinenze.

Nello specifico le trasformazioni previste si configurano come riqualificazione e ricomposizione tipologica dell'edificio principale e interventi di *Sostituzione Edilizia* senza incremento volumetrico, quali:

demolizione e ricostruzione degli annessi con cambio di destinazione d'uso a residenziale per la realizzazione di numero 3 unità immobiliari in aggiunta alle 4 unità già esistenti nell'edificio principale;

- riqualificazione funzionale e tipologica del fabbricato principale, (riapertura di alcune originarie finestre tamponate, ripristino di archi ed eliminazione di varie superfetazioni architettoniche).

L'impostazione urbanistica mantiene sostanzialmente una disposizione planimetrica che richiama gli spazi rurali originali della tradizione toscana.

Complessivamente, in coerenza a quanto:

- disposto dal Regesto (allegato 5 delle NTA) con la categoria di intervento prevista sopradetta;
- ammesso dall'art. 29 comma 3 e comma 4 delle NTA, e in particolare la previsione che non sono soggette a PdR le trasformazioni che comportano l'aumento di un'unica unità edilizia rispetto all'esistente;

il piano apporta complessivamente un carico urbanistico pari a 5,2 abitanti teorici insediabili, derivanti esclusivamente dal cambio d'uso, in quanto non ci sono incrementi volumetrici.

In relazione ai pareri di cui sopra ed a quanto rilevato all'interno dell'iter istruttorio, visto:

- l'incremento di carico urbanistico apportato, pari a n. 5,2 abitanti teorici;
- le aree a standard che competono al Piano in rapporto agli abitanti di cui sopra, pari a 106,6 mq;
- le caratteristiche specifiche della zona di Recupero nonché il contesto urbanistico;
- il tessuto edilizio ricompreso e quello al contorno del sito;
- i contenuti della Delibera di CC n. 81 del 2002 "Revisione delle tabelle parametriche regionali degli oneri di Urbanizzazione"

e per quanto previsto dall'art. 75 del Regolamento Edilizio vigente alla data di presentazione del presente Piano di Recupero si ritiene di procedere alla monetizzazione delle aree a standard connesse al Piano, ma non cedute, pari a mq 106,6 per un costo totale di 24.518,00 (ventiquattromilacinquecentodiciotto/00) finalizzandola al ritrovamento di interventi di urbanizzazione primaria in altri ambiti territoriali comunali.

Viene pertanto prevista la stipula di una convenzione relativa agli impegni previsti dal Piano di Recupero (artt. 70 e 73 della LR 1/2005) e nello specifico per il pagamento della monetizzazione sopradetta antecedentemente al rilascio dell'Autorizzazione ad attuare gli interventi previsti.

Prospetto di confronto dimensionamento

	Scheda Norma	Progetto
Sup. area (St)	3870 mq	3905 mq
Volume fabbr. principale	2167,47 mc	2226,91*
Volume annessi	1144,82 mc	1069,63
Vol. totale	3304,07 mc	3294,54
Unità abitative	4	7

Il Piano di [redacted] Recupero è composto dai seguenti n. 15 elaborati progettuali, tutti depositati in atti presso il Settore II:

- 1/15 Inquadramento urbanistico e catastale dell'area
- 2/15 Relazione tecnica illustrativa e analisi storica del tessuto urbanistico
- 3/15 Documentazione fotografica
- 4/15 Tav. 1 – Descrizione dello stato di fatto, stato di progetto e sovrapposto dell'area di intervento 1:200
- 5/15 Tav. 2 – Descrizione dei fabbricati esistenti, fabbricato principale stato attuale 1:100
- 6/15 Tav. 3 – Descrizione dei fabbricati esistenti, annessi blocco A e B 1:100
- 7/15 Tav. 4 – Descrizione dei fabbricati esistenti, annessi blocco C, D, E 1:100
- 8/15 Tav. 5 – Fabbricato principale, piante sovrapposto-progetto 1:100
- 9/15 Tav. 6 – Fabbricato principale, prospetti, sezioni e sovrapposto-progetto 1:100
- 10/15 Tav. 7 – Fabbricato in progetto, piante, prospetti e sezioni 1:100
- 11/15 Tav. 8 – Schemi calcolo volumi 1:100
- 12/15 Allegato alla Tav. 8 Relazione tecnico economica e monetizzazione
- 13/15 Norme tecniche di Attuazione
- 14/15 Rendering
- 15/15 Relazione geologica, relazione di fattibilità

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 2011, 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:

- l'intervento di recupero in oggetto, in coerenza con quanto previsto dalla Scheda Norma di comparto, ai sensi dell'art. 75 della LRT 65/2014 e smi si configura come *sostituzione edilizia* e pertanto, intervento sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso no agricola ammesso nel territorio rurale;
- secondo quanto disposto dal D. Lgs 42/2004 parte II e parte III e dal PIT approvato dal C.R. in data 27 marzo 2015 con delibera n. 37, 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;
- in coerenza con quanto previsto dall'art. 86 "Disposizioni Finali" dello stesso, e secondo quanto espressamente richiesto dai proprietari degli immobili ricompresi nel comparto in data 19 gennaio 2015 e disposto dal Piano in oggetto, vengono applicate le norme del Regolamento Edilizio vigenti alla data di presentazione del Piano di Recupero.

PROCEDIMENTO ISTRUTTORIO- AMMINISTRATIVO

La proposta di Piano di Recupero, durante il suo iter istruttorio, ha seguito quanto disposto dalla LR 65/2014 e smi e dai relativi regolamenti di attuazione, acquisendo i seguenti pareri:

- il parere istruttorio dello Specialista Tecnico, Istruttore Arch. Michela Luperini;
- il parere della Conferenza Interna di Pianificazione Territoriale del 17.10.2012 e della successiva del 09.10.2013;
- il parere preventivo della U.O. Tutela dell'Ambiente e del Patrimonio in merito allo scarico reflui domestici fuori fognatura;
- la comunicazione dell'Autorità di bacino del fiume Serchio del 21.03.2014 prot. 1101 e pervenuta in data 22.03.2013 prot. 11186.

In data 01.07.2015 è stata presentata alla Giunta Comunale un'informativa relativa alla proposta di adozione del Piano di Recupero comp. 99 (zona E1) sistema ambientale loc. Gello e contestuale modifica della Scheda Norma per rettifica di errore materiale .

Altresì al fine di definire i caratteri tecnico progettuali dell'intervento e le modalità e i tempi di attuazione, prima del rilascio dell'Autorizzazione ad attuare il Piano da parte del Comune, è prevista la stipula di una Convenzione da sottoscrivere tra A.C. e "recuperanti" ai sensi dell'art. 109 della LRT 65/2014 e smi.

Pertanto visto quanto sopra e attestato che il Piano di Recupero, relativo al comparto 99 interno al Sistema Ambientale in località Gello è conforme al Regolamento Urbanistico vigente si propone l'adozione dai sensi dell'art. 111 della LRT 65/2014 e smi.

Sede



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

Settore II

Unità Operativa Piani Attuativi

*F.to Il Tecnico Istruttore **Arch. Michela Luperini***

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

Settore II

Unità Operativa Piani Attuativi

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



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla Proposta di Delibera del 02/07/2015 ad oggetto:

PIANO DI RECUPERO COMP.99 (ZONA E1) SISTEMA AMBIENTALE LOC. GELLO E CONTESTUALE MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA PER RETTIFICA DI ERRORE MATERIALE - ADOZIONE

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 02/07/2015

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 **29/06/2015** ad oggetto :

PIANO DI RECUPERO COMP.99 (ZONA E1) SISTEMA AMBIENTALE LOC. GELLO E CONTESTUALE MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA PER RETTIFICA DI ERRORE MATERIALE - ADOZIONE

- 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 02/07/2015

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

DELIBERA N. 69 DEL 09/07/2015

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO COMP.99 (ZONA E1) SISTEMA AMBIENTALE LOC. GELLO E
CONTESTUALE MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA PER RETTIFICA DI ERRORE
MATERIALE - ADOZIONE

Verbale fatto e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.to PARDINI PAOLO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to PETRUZZI FABRIZIO