



# COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**DELIBERA N. 126 DEL 30/11/2015**

**OGGETTO:** PROGRAMMA AZIENDALE CON VALORE DI PIANO ATTUATIVO E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA DERURALIZZAZIONE DI PARTE DEI FABBRICATI A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA "MORELLI STEFANO" (ZONA E2) LOC. COLIGNOLA

L'anno il giorno trenta del mese di Novembre alle ore 15.00 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 24 NOVEMBRE - PROT.N.44270 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	N	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	N
7	CECHELLI MATTEO	S	19 NICOSIA GIUSTO	S
8	CORDONI FRANCESCO	N	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	N
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 BERTOCCHI STEFANO, con funzioni di verbalizzante.

Il Presidente accertato il numero legale per poter deliberare validamente essendo presenti N. 18 Membri su N. 25 assegnati dichiara aperta la seduta, designando a scrutatori i Sigg.:

CECHELLI MATTEO, BENOTTO GABRIELE, LUPERINI DARIO

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;
- 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.
- in data 09.07.2015, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 70, esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato l'aggiornamento degli elaborati costituenti il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico a seguito degli atti approvati e correzioni cartografiche entro il 31.05.2015.

Premesso altresì che in data 19.02.2015, con delibera della Giunta Comunale di Pisa n. 61, esecutiva ai sensi di legge, è stato integrato l'Avvio del Procedimento per la formazione del Piano Strutturale dell'Area Pisana per i Comuni di Calci, Cascina, Pisa, San Giuliano Terme, Vecchiano e Vicopisano, precedentemente avviato in data 10.06.2010 con delibera della Giunta Comunale di Pisa n. 4.

Visto che:

- in data 17.11.2014 con n. prot. 40515 l'Azienda Agricola denominata "Morelli Stefano", nella persona di Morelli Stefano, Imprenditore Agricolo Professionale e i signori: Morelli Marelllo, Morelli Antonella e Morelli Stefania, in qualità di proprietari, hanno presentato (e successivamente modificato e integrato) richiesta di approvazione di Piano di Recupero con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico e successivamente in data 05.02.2015 il Programma Aziendale al fine di svincolare dall'Azienda parte dell'attuale nucleo immobiliare asservito alla stessa e sito in località Colignola via Paganini;
- gli immobili in oggetto, siti in via Paganini in località Colignola sono individuati al Catasto del Comune di San Giuliano terme come segue:
  - al Catasto Terreni: foglio 82 part. 158, foglio 83 part. 5, 8, 9, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 40, 1095,1096;
  - al Catasto Fabbricati: foglio 82 part. 761 sub 2, 3 e 4 part. 692 sub 1 e 2
- gli interventi edilizi previsti ricadono nel Sistema Ambientale, Sussistema della pianura, in località Colignola, Zona omogenea E2 "Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con insediamenti consolidati"

(art. 26 e seguenti delle NTA) e che il vigente Regolamento Urbanistico li disciplina attraverso l'Allegato n. 5 "Schedatura degli edifici esterni all'UTOE presenti fino al 1924/1928 con disciplina degli interventi ammessi" delle Norme Tecniche di Attuazione con il n. 336 che prevede:

- categoria di intervento D2.3 "cambio di destinazioni d'uso di locali e/o unità immobiliari attualmente destinati ad altri usi in destinazione d'uso residenziale" (art. 12 NTA) per l'edificio principale;
- categoria di intervento E2 "sostituzione edilizia", su annessi di scarso interesse tipologico purchè sia presentato un progetto complessivo relativo alla sistemazione esterna e alla valorizzazione del resede.

Vista:

- la disciplina normativa prevista dal vigente Regolamento Urbanistico per le zone omogenee E2 "Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con insediamenti consolidati" (art. 26 e seguenti delle NTA) e nello specifico dall'Allegato n. 5 delle NTA;
- la finalità degli interventi previsti dal Programma Aziendale e dal Piano di Recupero che perseguono la riqualificazione di un fabbricato, ex colonico, facente parte del tessuto edilizio storico con impianto già presente sul territorio al 1832 non più necessario alle esigenze dell'Azienda Agricola;
- la disciplina normativa proposta contestualmente al progetto di Piano di Recupero in Variante al Regolamento Urbanistico per la modifica dell'Allegato 5 del RU che prevede interventi di ristrutturazione edilizia (sostanzialmente all'interno della volumetria esistente) del fabbricato principale e riqualificazione degli annessi a contorno che rimangono a servizio dell'Azienda Agricola.

Preso atto che:

- per il suo contenuto e per la tipologia dell'intervento edilizio proposto il Programma Aziendale presentato ha anche valenza di Piano Attuativo così come previsto dagli artt. 28 e 29 del Regolamento Reg. Urb. e in coerenza con dalla LRT 65/2014 e smi
- ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico, nello specifico per quanto previsto dall' artt. 4, 6 l'Amministrazione Comunale può, in ogni tempo, procedere a varianti finalizzate alla tutela e alla riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto urbano, ciò in relazione alle dimensioni, alla particolare ubicazione, a particolari condizioni di degrado nonché al carico urbanistico che viene indotto.

Considerato 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.

Visto il documento preliminare presentato dai proprietari richiedenti, in data 24.04.2014 con prot. n. 15848, a supporto della variante e ai fini della procedura di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, LR 10/2010 art. 22.

Dato atto che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 113 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 recupero a fini residenziali di un edificio colonico (già presente al 1836) ricadente all'interno dell'Azienda Agricola Morelli e ubicato in località Colignola, via Paganini, nel Sistema Ambientale Zona Omogenea E2 *Area di frangia a prevalente funzione agricola interagente con insediamenti consolidati*;
- con determinazione n. 480 del 06.09.2014 il 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 proposta dalla valutazione Ambientale Strategica.

Visto pertanto:

- gli elaborati, costituenti la proposta di Piano di Recupero con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico per la modifica di disciplina di Regesto, Allegato n. 5 delle NTA, implementati dal Programma Aziendale come previsto dalla LRT 64/2015 e dal DPGR 5/R tutti depositati in atti presso il Settore II - Assetto del Territorio e Patrimonio Infrastrutturale:

n 14 elaborati progettuali costituenti la proposta progettuale del PAMAA/PDR:

- 1/14 Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale LR del 03/01/2005, art 42 DPGR n. 5/R, testo coordinato
- 2/14 Relazione illustrativa
- 3/14 tav. 1 Inquadramento territoriale, estratto di mappa catastale, estratto di regolamento urbanistico 1:2000/5000

- 4/14 tav. 2 Planimetria generale, stato attuale 1:200
- 5/14 tav. 3 fabbricato rurale, piante sezioni stato attuale 1:100
- 6/14 tav. 4 Fabbricato rurale, prospetti atto attuale 1:100
- 7/14 tav. 5 Magazzini e ricovero mezzi- annessi, piante e prospetti stato attuale 1:100
- 8/14 tav. 6 Planimetria generale, stato variato e identificazione UMI 1:200
- 9/14 tav. 7 Ex-fabbricato rurale, piante-sezioni stato variato 1:100
- 10/14 tav. 8 Ex-fabbricato rurale, prospetti stato variato 1:100
- 11/14 tav. 9 Magazzini e ricovero mezzi, piante e prospetti stato variato 1:100
- 12/14 tav. 10-Schema Urbanizzazioni, stato attuale e stato variato 1:500
- 13/14 Norme Tecniche di Attuazione
- 14/14 Relazione geologica di fattibilità

- che la proposta progettuale del PAMAA con valore di Piano Attuativo prevede sostanzialmente:  
 -lo scorporo di edificio rurale e la totale conversione funzionale a residenziale  
 -riqualificazione degli annessi aziendali a contorno

Attestata per il Programma Aziendale, ai sensi dell'art. 9 del DPGR n. 5/R,:

- la completezza formale;
- la regolarità urbanistica e edilizia;
- la coerenza con la disciplina paesaggistica.

Tenuto conto che la Regione Toscana in merito all'esame del Piano da parte della conferenza di Copianificazione, prevista dall'art. 25 della LRT 65/2014 e smi, per l'esame delle previsioni urbanistiche che contengono impegno di suolo al di fuori del territorio urbanizzato, in data 04.05.2015 (prot. 15929) con parere motivato, ha esonerato il quanto in oggetto dalla propria valutazione.

Acquisito successivamente, tramite PEC del 17.09.2015, il parere favorevole della Provincia di Pisa - Servizio Politiche Rurali UO. Sviluppo Rurale del 16.09.2015 prot. 239640 in ordine agli aspetti agronomici come previsto dall'art. 9 del Regolamento di Attuazione n. 5/R.

Verificato che:

- il Piano di Recupero in oggetto e la contestuale variante si sono formati nel rispetto della vigente LRT 65/2014 e smi;
- ai sensi dell' art. 107 comma 3 della LRT 65/2014 e smi, in quanto variante correlata a previsioni soggette a pianificazione attuativa, può essere adottata e approvata contestualmente al relativo Piano Attuativo.

Tenuto conto dei contributi pervenuti ai sensi del comma 4 dell'art. 22 della LRT 10/2010 e smi nell'ambito del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS e in particolare del “ Documento conclusivo” redatto dall'Autorità competente e depositato in atti presso il Settore II.

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

- parere istruttorio dello Specialista Tecnico, Istruttore Arch. Michela Luperini;
- parere del Servizio 3 Ambiente, Ufficio e Gestione Aree verdi del 14.07.2015 prot. n. 26379;
- parere dell'Ufficio Controllo Ambientale del 05.11.2015 prot. 40912;
- il verbale della CIPT 15.04.2015 e che le osservazioni riportate all'interno dello stesso sono state definite durante l'istruttorio direttamente con gli uffici interessati;

-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 degli artt. 18 e 33 della L.R.Toscana n° 65/2014 e s.m.i., **all. sub lett. A)**;
- l'Atto d'obbligo, **all. sub lett. B)** al fine di definire l'impegni dell'Imprenditore agricolo secondo quanto previsto dall'art. 74 della LRT 65/2014 e smi e dalle prescrizioni derivanti dai pareri acquisisti presso gli Enti Gestori sei sottoservizi interessati dall'intervento
- 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. C).**

Dato atto:

- del deposito delle indagini geologico-tecniche presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Livorno, Lucca, Pisa, sede di Pisa, iscritto nel registro dei depositi con il numero 1713 del 10.11.2015, come da comunicazione pervenuta per PEC in data 10.11.2015, 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 27 marzo 2015 con delibera n. 37, nello specifico dall' Elaborato 8B e relativi allegati, la proposta di adozione del Piano di Recupero in oggetto non ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico.

–  
Visto l'Informativa alla Giunta Comunale del 11.11.2015 della proposta di adozione del Programma Aziendale con valore di Piano Attuativo e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico presentato dall' Azienda Agricola Morelli Stefano in data 17.11.2014 con n. prot. 40515.

Visto il Capo III Disposizioni sul territorio rurale della LRT 65/2014 e smi e nello specifico gli artt. 72, 74, 84

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. 107, 109,110 Titolo V Capo II Sezione I

art. 119 Titolo V Capo II Sezione III

artt. 134, 135 e 140 Titolo VI capo II.;

artt. 224, 228, 245 ,246 Titolo IX Capo I

Visto il DPGR del 09 febbraio 2007, n. 5/R

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;

Visto il parere della Commissione Consiliare competente in data 24 novembre 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. 19 della LRT 65/2014 e smi, il Programma Aziendale con valore di Piano Attuativo e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico, presentato in data 17.11.2014 con n. prot. 40515, successivamente modificato e integrato, dall'Azienda Agricola “Morelli Stefano” nelle persone di Morelli Stefano, Imprenditore Agricolo Professionale e i signori: Morelli Marelo, Morelli Antonella e Morelli Stefania, in qualità di proprietari. Immobili siti nel Sistema Ambientale, località Colignola, via Paganini (zona E2), catastalmente individuati come segue:

- al Catasto Terreni: foglio 82 part. 158, foglio 83 part. 5, 8, 9, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 40, 1095,1096;

- al Catasto Fabbricati: foglio 82 part. 761 sub 2, 3 e 4 part. 692 sub 1 e 2

Di dare atto che:

- gli elaborati, costituenti la proposta di Piano di Recupero con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico per la modifica di disciplina di Regesto, Allegato n. 5 delle NTA, implementati dal Programma Aziendale come previsto dalla LRT 64/2015 e dal DPGR 5/R tutti depositati in atti presso il Settore II - Assetto del Territorio e Patrimonio Infrastrutturale:

n 14 elaborati progettuali costituenti la proposta progettuale del PAMAA/PDR:

- 1/14 Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale LR del 03/01/2005, art 42 DPGR n. 5/R, testo coordinato
- 2/14 Relazione illustrativa
- 3/14 tav. 1 Inquadramento territoriale, estratto di mappa catastale, estratto di regolamento urbanistico 1:2000/5000
- 4/14 tav. 2 Planimetria generale, stato attuale 1:200
- 5/14 tav. 3 fabbricato rurale, piante sezioni stato attuale 1:100
- 6/14 tav. 4 Fabbricato rurale, prospetti atto attuale 1:100
- 7/14 tav. 5 Magazzini e ricovero mezzi- annessi, piante e prospetti stato attuale 1:100
- 8/14 tav. 6 Planimetria generale, stato variato e identificazione UMI 1:200
- 9/14 tav. 7 Ex-fabbricato rurale, piante-sezioni stato variato 1:100

- 10/14 tav. 8 Ex-fabbricato rurale, prospetti stato variato 1:100
- 11/14 tav. 9 Magazzini e ricovero mezzi, piante e prospetti stato variato 1:100
- 12/14 tav. 10-Schema Urbanizzazioni, stato attuale e stato variato 1:500
- 13/14 Norme Tecniche di Attuazione
- 14/14 Relazione geologica di fattibilità

Di ADOTTARE l'Atto d'obbligo, allegato sub lett. B) al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, al fine di definire l'impegno dell'Imprenditore agricolo secondo quanto previsto dall'art. 74 della LRT 65/2014 e smi e dalle prescrizioni derivanti dai pareri acquisiti presso gli Enti Gestori sei sottoservizi interessati dall'intervento.

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 smi.

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. 19 della L.R. Toscana n. 65/2014 e s.m.i.:

- comunicazione tempestiva del provvedimento adottato alla Regione e alla Provincia;
- pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione contestuale del PAMAA/PDR e Variante al Reg. Urb.
- pubblicazione degli atti sul sito istituzionale del comune;-
- deposito presso l'amministrazione per sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT per la durata di sessanta giorni consecutivi durante i quali chiunque potrà prenderne visione e presentare osservazioni;

Di dare mandato al dirigente del Settore II Assetto del territorio e Patrimonio Infrastrutturale di 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. 18    Votanti N.18  
 Favorevoli N.12  
 Contrari    N.5 (Marrocu,Giuliani,Barbuti,Antognoli,Nicosia)  
 Astenuti    N.1 (Benotto)

Stante l'esito della votazione, il Presidente dichiara adottata la deliberazione in oggetto  
 Successivamente , con separata votazione, per alzata di mano, avente il seguente esito

Consiglieri presenti N. 18                    Votanti N.18  
 Favorevoli N.12  
 Contrari    N.5 (Marrocu,Giuliani,Barbuti,Antognoli,Nicosia)  
 Astenuti    N.1 (Benotto)

Il Consiglio Comunale dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs 267 del 18/8/2000;

*alla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale ad oggetto: PROGRAMMA AZIENDALE CON VALORE DI PIANO ATTUATIVO E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA DERURALIZZAZIONE DI PARTE DEI FABBRICATI A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA "MORELLI STEFANO" SITI NEL SISTEMA AMBIENTALE (ZONA E2) LOC. COLIGNOLA*

**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 09.07.2015, con Delibera di C.C. n. 70, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato l'aggiornamento degli elaborati costituenti il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico a seguito degli atti approvati e entro il 31.05.2015 e correzioni cartografiche.

In riferimento al Piano Strutturale Associato, tutt'ora in corso di formazione si ricorda che:

–in data 19.02.2010 con Deliberazione della Giunta Comunale di Pisa n. 4, esecutiva ai sensi di Legge, è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale dell'Area Pisana per i comuni di Calci, Cascina, Pisa, San Giuliano Terme, Vecchiano e Vicopisano;

–in data 26.05.2015, con Deliberazione della Giunta Comunale di Pisa n. 61, esecutiva ai sensi di legge, è stato integrato l'Avvio del procedimento per la formazione del PS dell'Area pisana per i Comuni Calci, Cascina, Pisa, San Giuliano Terme, Vecchiano e Vicopisano.

Nello specifico gli immobili ricompresi nell'ambito oggetto di PAMAA, presentato dall'Azienda Agricola "Morelli Stefano", ricadono all'interno del Sistema Ambientale in località Colignola (Zona omogenea E2 –*Area di frangia a prevalente funzione agricola interagente con insediamenti consolidati* e Zona omogenea E1 - *Zone agricole ordinarie*, art. 26 e seguenti delle NTA). Il complesso edilizio interessato dalla trasformazione è identificato nello specifico dall'Allegato n. 5 delle NTA: *Schedatura degli edifici esterni alle UTOE presenti fino al 1924/28*, con il numero 336 che prevede le seguenti categorie di intervento:

- per l'edificio principale D2. 3 *Ristrutturazione edilizia all'interno della volumetria esistente finalizzata al ripristino dei caratteri tipologici e al miglioramento dei caratteri formali;*

- per gli annessi E2 *ristrutturazione urbanistica per demolizioni e ricostruzione a pari volume con vincolo tipologico e di destinazione* su annessi di scarso interesse tipologico purchè sia presentato un progetto complessivo relativo alla sistemazione esterna e alla valorizzazione del resede.

–All'interno del Sistema Ambientale, nelle zone E, oltre alle attività agricole e quelle connesse, sono ammesse abitazioni ad uso civile e attività ricettive integrate con la residenza. Sono anche ammissibili destinazioni d'uso diverse che però possono essere inserite seguendo le procedure previste dai Piani di Recupero. Sono inoltre subordinati a Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale gli interventi che prevedono nuove costruzioni, interventi di ristrutturazione urbanistica e altresì, come nel caso in oggetto, deruralizzazione di immobili a servizio di Aziende Agricole. Ai sensi dell' art. 28 delle NTA del Reg. Urb il PAMAA ha valore anche di Piano Attuativo (art. 107 della LRT 65/2014 e smi). Il Regolamento Urbanistico stabilisce altresì che in ogni tempo l'amministrazione possa procedere alla formazione di strumenti di dettaglio o di varianti alla disciplina esistente

purché finalizzate alla tutela e riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto urbano. Tali strumenti dovranno prevedere l'attuazione tramite Piano Attuativo.

Infine poiché l'intervento prevede la realizzazione più di un'unità abitativa in aggiunta all'esistente, sensi dell'art. 29 viene attuata la procedura del Piano di Recupero.

### **ANALISI CONOSCITIVA**

L'Azienda Agricola Morelli Stefano è stata costituita di recente, in data 22.01.2015, a seguito del subentro, da parte del titolare nella conduzione dell'Azienda di famiglia denominata "Morelli Morello" e precedentemente "Donati Norina", delle quali è stato coadiuvante per molti anni. Il signor Morelli Stefano conduce direttamente l'Azienda come imprenditore agricolo o a titolo principale, iscritto all'albo provinciale degli imprenditori Agricoli della regione Toscana a partire dal 20.01.2015. Oltre al titolare, lavorano in azienda anche i familiari e in caso di necessità gli avventizi. L'attività principale dell'Azienda è rappresentata dalla coltivazione di colture arboree da frutto e successiva commercializzazione. Il fondo è costituito da un unico corpo, a giacitura pianeggiante, incluso nel subsistema della pianura e si estende per circa 15 ha nella frazione di Colignola. I terreni facenti capo all'azienda sono tutti condotti con titolo di proprietà, per una quota, e di affitto dai comproprietari per le quote restanti.

Il complesso edilizio oggetto del presente Piano, sito lungo la via Paganini il località Colignola e identificato al catasto Fabbricati al Fg 82 part. 761 ha un impianto databile ai primi anni del 1800 e ancora oggi costituisce un esempio di edilizia residenziale rurale toscana. Del complesso fanno parte:

–fabbricato rurale (A)

–un magazzino/ricovero attrezzi (B)

–annesso/officina (C)

–annesso (D)

Le strutture ad oggi sono in mediocri condizioni di conservazione, in particolare le coperture, le finiture e gli interni sono in condizione igieniche sanitarie pessime.

### **CONTENUTI**

In data 17.11.2014 con n. prot. 40515 l'Azienda Agricola "Morelli Stefano", nella persona di Morelli Stefano, Imprenditore Agricolo Professionale e dei signori: Morelli Marello, Morelli Antonella e Morelli Stefania, in qualità di proprietari, ha presentato (e successivamente modificato e integrato) richiesta di approvazione di Piano di Recupero con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico (la modifica della categoria di intervento prevista dall'allegato n. 5 del RU) per lo scorporo e riqualificazione di parte del centro aziendale.

Successivamente, a corredo di quanto previsto per la definizione della deruralizzazione degli immobili oggetti di Piano, in data 05.02.2015 è stato presentato anche il Programma Aziendale pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale che ha definito gli obiettivi strutturali ed economici dell'azienda nonché i tempi di realizzazione degli interventi.

In data 24.04.2014 con prot. 15848, a supporto della Variante al Regolamento Urbanistico proposta, i signori Morelli Antonella, Morelli Stefania, Morelli Stefano hanno presentato il documento preliminare previsto dall'art. 22 della LRT 10/2010 e s.m.i ai fini della procedura di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica al fine di determinare preliminarmente gli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte.

Il progetto, che nel complesso interessa un classico esempio di edilizia residenziale "rurale" toscana, con impianto databile intorno ai primi del 1800, consentirà di poter attuare, attraverso un Piano di Recupero, una ristrutturazione complessiva dell'esistente e altresì rispondere alle mutate esigenze abitative.

Le principali azioni collegate alla variante e al Piano Attuativo sono le seguenti:

● modifica della scheda di registro n. 366, Allegato n. 5 delle NTA: *Schedatura degli edifici esterni alle UTOE presenti fino al 1924/28* prevedendo quanto segue:

- per l'edificio principale D3 *Ristrutturazione edilizia all'interno della volumetria esistente finalizzata al ripristino dei caratteri tipologici e al miglioramento dei caratteri formali;*

- per gli annessi E2 *ristrutturazione urbanistica per demolizioni e ricostruzione a pari volume con vincolo tipologico e valorizzazione del resede.*

● attuazione dell'intervento attraverso PAMAA con valenza di Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata;

● previsione di atto d'obbligo al fine di definire l'impegni dell'Imprenditore agricolo secondo quanto previsto dall'art. 74 della LRT 65/2014 e s.m.i.

### **IMPATTO AMBIENTALE LR 10/2010 e s.m.i**

La presente proposta con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico vigente, ai sensi art. 22 della L.R.10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale Strategica (VAS), Valutazione di Impatto ambientale VIA e Valutazione d'incidenza e s.m.i, è soggetta a VAS. Ciò al fine di garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dell'intervento siano presi in considerazione durante l'elaborazione e prioritariamente alla sua approvazione. Poiché, ai sensi dell'art. 5 comma 3 della LR 1/2010, l'intervento in oggetto determina l'uso di piccole aree a livello locale e modifiche che non alterano il quadro di riferimento generale, si è proceduto prioritariamente alla Verifica di Assoggettabilità.

Pertanto in data 05.06.2014 con deliberazione di Giunta Comunale n. 113, 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 Variante al Regolamento Urbanistico per la modifica dell'attuale previsione di regesto per la riqualificazione del recupero del complesso edilizio a servizio dell'Azienda che presenta degrado materico e ambientale.

Successivamente con determinazione n. 480 del 06.09.2014 il 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 al Reg. dalla valutazione Ambientale Strategica.

In ogni caso, per ciascuna criticità rilevata sono state valutate le opportune misure di mitigazione, così come anche prescritto dai vari contributi pervenuti, atte ad azzerare anche le minime interferenze.

#### **PROPOSTA PROGETTUALE - Obiettivi e azioni**

La proposta in oggetto, che prevede anche la modifica delle disposizioni previste attualmente dall'Allegato n. 5 delle NTA: *Schedatura degli edifici esterni alle UTOE presenti fino al 1924/28*, al n. 336 persegue la riqualificazione e il recupero funzionale degli immobili esistenti nell'obiettivo di rispondere principalmente alle mutate esigenze e nello specifico, come segue:

–per l'edificio principale (A) , ristrutturazione edilizia D3 con la possibilità di frazionare fino a n. 6 unità abitative

–per il magazzino esistente (B) riqualificazione delle facciate esterne attraverso introduzione di pareti “verdi”.

Complessivamente il Piano di Recupero, così come descritto dai seguenti n. 14 elaborati progettuali, tutti depositati in atti presso il Settore II:

- 1/14 Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale LR del 03/01/2005, art 42 DPGR n. 5/R, testo coordinato
- 2/14 Relazione illustrativa
- 3/14 tav. 1 Inquadramento territoriale, estratto di mappa catastale, estratto di regolamento urbanistico 1:2000/5000
- 4/14 tav. 2 Planimetria generale, stato attuale 1:200
- 5/14 tav. 3 fabbricato rurale, piante sezioni stato attuale 1:100
- 6/14 tav. 4 Fabbricato rurale, prospetti atto attuale 1:100
- 7/14 tav. 5 Magazzini e ricovero mezzi- annessi, piante e prospetti stato attuale 1:100
- 8/14 tav. 6 Planimetria generale, stato variato e identificazione UMI 1:200
- 9/14 tav. 7 Ex-fabbricato rurale, piante-sezioni stato variato 1:100
- 10/14 tav. 8 Ex-fabbricato rurale, prospetti stato variato 1:100
- 11/14 tav. 9 Magazzini e ricovero mezzi, piante e prospetti stato variato 1:100
- 12/14 tav. 10-Schema Urbanizzazioni, stato attuale e stato variato 1:500
- 13/14 Norme Tecniche di Attuazione
- 14/14 Relazione geologica di fattibilità

non apporta incremento di carico urbanistico in quanto non essendoci aumento volumetrico, il vigente Regolamento Urbanistico con la categoria precedentemente assegnata, D2.3 “*cambio della destinazione d'uso e/o unità immobiliari attualmente destinati ad altri usi in destinazione d'uso residenziale*” già contabilizzava l'incremento all'interno dei parametri dimensionali esistenti. Non essendoci aumento del carico insediativo il Piano non prevede il ritrovamento di aree a standard in cessione alla Pubblica Amministrazione.

#### **PROCEDIMENTO ISTRUTTORIO- AMMINISTRATIVO**

Premesso che il procedimento in oggetto si svolge nel rispetto delle norme legislative e regolamentari, in quanto previsione di trasformazione all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato (art. 224 LRT 65/2014 e smi), ai sensi dell'art. 25 della LRT 64/2015 e smi, la proposta di PAMAA/Piano di Recupero in data 17.03.2015, prot. 9430, è stata inviata alla Regione Toscana per l'esame da parte della Conferenza di Copianificazione.

Successivamente in data 04.05.2015 (prot. 15929) con parere motivato, la Regione Toscana, Direzione generale e Governo del Territorio ha esonerato il Piano dalla propria valutazione visto che gli interventi edilizi previsti non si configurano come “interventi di ristrutturazione urbanistica” e altresì non prevedono impegno di suolo non edificato.

La proposta presentata oltre ad aver tenuto conto dei contributi pervenuti, ai sensi del comma 4 dell' art. 22 della LRT 10/2010 e smi, durante la procedura di Assoggettabilità a VAS (riportati in sintesi all'interno del documento conclusivo) richiamato nella determina di esclusione n. 480/2014 durante il suo iter istruttorio, ha acquisito i seguenti pareri:

- in merito alla sostenibilità e fattibilità:  
parere di Acque srl Servizi Idrici del 05.08.2015 prot. 0037158/2014  
parere di Toscana Energia del 29.07.2014 prot. 14577  
parere di Telecom Italia del 19.08.2014 prot. PNL 048872

nonché:

- la dichiarazione dell'Agronomo Dott. Agr. Bonaretti in merito alla fattibilità del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale del 01.07.2014;
- parere istruttorio dello Specialista Tecnico, Istruttore Arch. Michela Luperini;
- parere della Conferenza di Copianificazione, art. 25 della LRT 65/2014 e smi del 04.05.2015 prot. 15929;
- parere FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI dell'Ufficio Gestione Aree verdi del 14.07.2015 prot. 26379;
- parere FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI dell'Ufficio Controllo Ambientale, prot. 40912 del 05.11.2015.
- parere della provincia di Pisa, Servizio Politiche Rurali del 16.09.2015 prot. 239640;

Si precisa che quanto verbalizzato dalla CIPT 15.04.2015 in merito al Piano è stato definito durante l'istruttorio direttamente con gli uffici interessati visto che comunque il piano non prevede il ritrovamento di aree a standard in cessione alla Pubblica Amministrazione.

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 eseguito il deposito delle indagini geologico-tecniche presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Livorno, Lucca, Pisa, sede di Pisa. Il deposito è stato iscritto con il numero 1713 del 10.11.2015, come comunicatoci per PEC in data 10.11.2015;

In data 11.11.2015 con Informativa è stata proposta alla Giunta Comunale l'adozione del presente PAMAA/PDR con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico che ha preso atto e ha disposto di procedere con la proposta al Consiglio Comunale, secondo quanto previsto dalla LR 65/2014 e smi

#### **CONDIZIONE ALLA TRASFORMAZIONE E PRESCRIZIONI**

La fattibilità dell'intervento è condizionata alla realizzazione di quanto previsto, nei modi e nei termini, da pareri di cui al precedente punto prevedendo altresì gli obblighi derivanti all'interno dell'atto d'obbligo che dovrà essere sottoscritto dall'Imprenditore agricolo pertanto ai sensi dell' art. 74 della LRT 65/2014 e smi

#### **ATTESTAZIONI E CERTIFICAZIONI**

La proposta di PAMAA che, per quanto previsto dalla LRT 65/2014 e smi e disposto all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, ha anche valore di Piano Attuativo e altresì prevede contestualmente una Variante per modifica dell'Allegato 5 del RU *Schedatura degli edifici esterni alle UTOE presenti fino al 1924/28* si è formata nel rispetto delle norme legislative e regolamentari della LRT 65/2014 e smi e 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.

Si certifica inoltre che il presente Atto di Governo del Territorio rispetta le disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del regolamento di attuazione di cui all'art.84 della LRT 65/2014 e smi.

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.

—

Si propone pertanto al Consiglio Comunale per l'adozione ai sensi di quanto previsto e disposto dall'art. 19 della LRT 65/2014 e smi.

Sede

#### **COMUNE DI SAN GIULIANO TERME**

*Provincia Pisa*

**Settore II-ASSETTO DEL TERRITORIO E  
PATRIMONIO INFRASTRUTTURALE**

*Ufficio Piani Attuativi*

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

**Settore II-ASSETTO DEL TERRITORIO E  
PATRIMONIO INFRASTRUTTURALE**

*Ufficio 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 **19/11/2015** ad oggetto:

**PROGRAMMA AZIENDALE CON VALORE DI PIANO ATTUATIVO E CONTESTUALE  
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA DERURALIZZAZIONE DI PARTE DEI  
FABBRICATI A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA "MORELLI STEFANO" (ZONA E2) LOC.  
COLIGNOLA**

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 19/11/2015

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 **19/11/2015** ad oggetto :

**PROGRAMMA AZIENDALE CON VALORE DI PIANO ATTUATIVO E CONTESTUALE  
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA DERURALIZZAZIONE DI PARTE DEI  
FABBRICATI A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA "MORELLI STEFANO" (ZONA E2) LOC.  
COLIGNOLA**

X 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.

Data 25/11/2015

Il Responsabile del Servizio Finanziario  
F.to Dott. Stefano Bertocchi

DELIBERA N. 126 DEL 30/11/2015

**OGGETTO:** PROGRAMMA AZIENDALE CON VALORE DI PIANO ATTUATIVO E CONTESTUALE  
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA DERURALIZZAZIONE DI  
PARTE DEI FABBRICATI A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA "MORELLI  
STEFANO" (ZONA E2) LOC. COLIGNOLA

Verbale fatto e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
**PARDINI PAOLO**

IL SEGRETARIO GENERALE  
**BERTOCCHI STEFANO**