



# COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**DELIBERA N. 181 DEL 06/09/2016**

**OGGETTO:** VARIANTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO COMP 7 UTOE 32 LA FONTINA PRATICELLI (COMPARTO A DESTINAZIONE MISTA) APPROVATO DAL CC IN DATA 30.03.2006 CON DELIBERA N 21- ADOZIONE

L'anno il giorno sei del mese di Settembre alle ore 15.00 presso questa sede comunale a seguito di apposito invito del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

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

			<b>Pres.</b>
1	DI MAIO SERGIO	SINDACO	S
2	MARCHETTI FRANCO	VICESINDACO	N
3	BECUZZI MAURO	Assessore	S
4	BIANCHI BANDINELLI PAPARONI MARIA ELENA	Assessore	S
5	GUELFY CARLO	Assessore	S
6	PIERACCIONI SONIA	Assessore	S
7	VANNI DANIELA	Assessore	S

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, BERTOCCHI STEFANO, con funzioni di verbalizzante.

**Presiede il Sig. DI MAIO SERGIO, Sindaco**

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

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 07.07.2000 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 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 comi 5-6 LRT 1/2005 e smi," confermando pertanto le previsioni sottoposte a pianificazione attuativa e quelle oggetto di vincolo preordinato all'esproprio;
- 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.
- in data 06.07.2016 con deliberazione di Consiglio comunale n. 28, esecutiva ai sensi di Legge, è stata approvata la Variante di Manutenzione al Piano Strutturale ed al regolamento Urbanistico per l'adeguamento del territorio rurale alla LRT del 10 novembre 2014 n. 65, ai sensi dell'art. 223.

Visto che in data 30.03.2006 con delibera di C.C. n. 21, esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il Piano Particolareggiato relativo al Comparto 7 UTOE 32 La Fontina Praticelli (Comparto a destinazione mista – art. 22 delle NTA del Reg. Urb) nonché lo schema di Convenzione (allegato alla suddetta delibera di C.C.) avente ad oggetto la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione identificate come standard urbanistici di comparto.

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:

- le previsioni del Piano Particolareggiato comp 7 UTOE 32 la Fontina Praticelli, approvato in data 30.03.2006 con delibera di CC n 21, ovvero realizzazione di un nuovo edificio ad uso commerciale direzionale (supermercato LIDL), con demolizione del fabbricato esistente sede della soc. Elettroforniture Pisane srl, e area pubblica con parco attrezzato, nuova viabilità e parcheggi;
- la Convenzione relativa al Piano Particolareggiato comp. 7 UTOE 32 la Fontina Praticelli, stipulata in data 20.06.2006 rogata dal dott. Angelo D' Errico, Notaio in Ponsacco (rep n. 32.955 racc n. 6.388), e registrata a Pontedera in data 29.06.2006 al n. 916-1, tra l'Amministrazione Comunale e i signori Biondi Danilo, Biagi Giuliana, Biondi Stefano e Biondi Michele, questi ultimi, in qualità di unici amministratori e legali rappresentanti della Società "Elettroforniture Pisane srl" con sede a Cecina (LI);
- la fideiussione bancaria n. 7405601 della banca Monte dei Paschi di Siena (filiale n. 5001) rilasciata a favore del Comune di San Giuliano Terme in data 24.07.2006 a titolo di deposito cauzionale, a garanzia degli obblighi assunti con la convenzione suddetta;
- l'Autorizzazione n. 5 del Comune di San Giuliano ad attuare il Piano Particolareggiato, rilasciata in data 27.07.2006;
- l'atto di compravendita del 02.08.2006 rogato dalla Dott. ssa Eliana Chiarugi notaio in Firenze (rep 26625 racc. 6668) e registrato a Firenze il 03.08.2016 al n. 5949, tra i signori: Biondi Danilo, Biagi Giuliana, Biondi Stefano e Biondi Michele (in qualità di unici amministratori e legali rappresentanti della Società "Elettroforniture Pisane srl") e Milan Luca quale procuratore speciale della LIDL Italia srl;
- la proposta di Variante al Piano Particolareggiato comp 7 UTOE 32 La Fontina Praticelli approvato, presentata dal signor Luca Della Serra, in qualità di Procuratore speciale della società LIDL Italia srl, in data 21.12.2015 con prot. 48596 e successivamente modificata e integrata.

Considerato che, in conformità alla previsione della Scheda Norma di comparto (Allegato 1 del RU) e del Piano Particolareggiato approvato in data 30.03.2006 con delibera di CC n. 21, ad oggi è realizzato:

- il fabbricato commerciale, supermercato Lidl, e le relative pertinenze (PC n. 66/2006);
- gran parte delle aree pubbliche (PC n. 65/2006), opere di urbanizzazione previste internamente ed esternamente al comparto per mq 6375 che completate ammontano ad un costo complessivo pari a euro 315.590,98 (secondo riportato dalla Convenzione stipulata in data 20.06.2006 e nello specifico consistono in:
  - internamente al comparto
  - parcheggio e viabilità per mq 3700
  - verde alberato e attrezzato con pista ciclabile mq 2675

fuori comparto su aree di proprietà dell' Amministrazione Comunale:

- parcheggio e viabilità (lato chiesa S. Trinità di Ghezzano) per mq 3700 (parcheggio in Via Lorenzo il Magnifico)

Considerato inoltre che:

- per parte delle opere pubbliche sono in corso le procedure di collaudo e cessione;
- l'Amministrazione Comunale, come da convenzione in essere, sta procedendo a mettere a disposizione l'area relativa alla strada (lato chiesa) al fine di completare le opere previste a carico degli Attuatori;
- tra gli obblighi convenzionali degli attuatori e inoltre dovuta la cessione di un area interna al comparto relativa alla viabilità di previsione, incrocio via Provinciale Vicarese con Via Lorenzo il Magnifico.

Preso atto che la proposta di Variante in oggetto prevede:

- la possibilità di ristrutturare, eventualmente fino alla demolizione e ricostruzione, il fabbricato commerciale al fine di riorganizzare gli spazi interni e realizzare nuovi locali ad uso del personale. Complessivamente nel rispetto del limite massimo di 1820 mq di sup coperta stabilito dalla Scheda Norma e dalle Norme Tecniche del Piano Particolareggiato approvato;
- il completamento delle opere di urbanizzazione con lieve modifica nell'articolazione degli spazi a verde e parcheggi e reintegrazione dell'area gioco all'interno del verde pubblico.

STANDARD	PP approvato	Variante PP	Diff.
<b>Parcheggio e viabilità</b>	3700 mq	3738 mq	+ 38 mq
<b>Verde alberato e percorso pedonale/ciclabile</b>	2650 mq	2419 mq	- 231 mq
<b>tot</b>	<b>6350 mq</b>	<b>6157 mq &gt; 5428 (40% St)</b>	<b>- 193 mq</b>
<b>AREE CESSIONE OLTRE STANDARD</b>			
<b>Ampliamento provinciale</b>	120 mq	220 mq	+ 100 mq
<b>tot</b>	<b>6470 mq</b>	<b>6377 mq</b>	<b>- 93 mq</b>

- la modifica della convenzione in essere, stipulata il 20.06.2006 al fine di adeguare:

1. quantità delle aree previste in cessione alla Amministrazione Comunale;
2. costi opere;

e attribuire la gestione e manutenzione dell'area pubblica, a propria cura e spese, dell'attuatore LDL italia srl.

	PP approvato	Variante PC n. 65 del 28.07.2006 PC n. 17 del 19.03.2009	Variante al Piano approvato	
<b>OPERE INTERNE</b>	<b>228.484,64 euro</b>	<b>204.996,91 euro</b>	<b>226.146,09 euro</b>	
<b>OPERE ESTERNE</b>	<b>87.106,34 euro</b>	<b>111.394,22 euro</b>	<b>111.394,22 euro</b>	differenza
<i>Costi opere abbattuti del 20%</i>	<b>315.590,98 euro</b>	<b>316.391,13 euro</b>	<b>337.540,31 euro</b>	<b>+ 21.149,18 euro</b>

Visto i n. 17 elaborati costituenti la proposta Variante al Piano Particolareggiato relativo al comp. 7 UTOE 32 La Fontina Praticelli tutti depositati in atti presso il Settore N. 2 – Settore Tecnico, assetto del territorio e opere pubbliche:

- 01/17- Tav. 1 Inquadramento Urbanistico e catastale 1:2000
- 02/17- Tav. 2 Stato attuale, planimetria 1:1000-1:500
- 03/17- Tav. 3i Stato modificato, planimetria 1:1000-1:500
- 04/17- Tav. 4 Stato attuale, verifiche urbanistiche 1:500
- 05/17- Tav. 5i Stato modificato, verifiche urbanistiche 1:500
- 06/17- Tav. 6 Stato attuale, planimetria generale, pianta e prospetti 1:500 – 1:200
- 07/17- Tav. 7i Stato modificato, planimetria generale, pianta e prospetti 1:500 – 1:200
- 08/17- Tav. 8i Stato sovrapposto, planimetria generale, pianta e prospetti 1:500 -1:200
- 09/17- Tav. 9 Stato attuale, progetto di verde privato 1:500
- 10/17- Tav. 10i Stato modificato, progetto verde privato 1:500

- 11/17- Tav. 11i Stato modificato, sistemazione area giochi bambini e parcheggio pubblico 1:100
- 12/17- Tav. 12i Particolare accesso, proprietà della chiesa 1:200
- 13/17- Tav. 13i Sovrapposto planimetrie, stato attuale e stato di progetto con confine catastale 1:500
- 14/17- Allegato Ai – Relazione tecnica, documentazione fotografica
- 15/17 – Norme Tecniche di Attuazione
- 16/17- Allegato Bi – Quadro di raffronto, computo metrico estimativo (opere interne al comparto)
- 17/17- Studio geologico, geotecnico e sismico

Verificato che la Variante in oggetto avviene nel rispetto del Regolamento Urbanistico in quanto non supera i parametri massimi stabiliti dalla vigente Scheda Norma.

Visti i seguenti documenti, tutti conservati agli atti del Settore N. 2 – Settore tecnico, assetto del territorio e opere pubbliche:

- parere istruttorio dello Specialista Tecnico, Istruttore Arch. Michela Luperini;
- parere Favorevole di fattibilità della Conferenza dei Servizi del 21.04.2016;
- parere della Polizia Municipale, Comandante Grazia Angiolini del 09.06.2016
- parere del Servizio Opere Pubbliche e Ufficio Ambiente del 03.08.2016.

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)**;
- lo Schema di Convenzione, a modifica ed integrazione di quello in essere, stipulato in data 20.06.2006 rogata dal dott. Angelo D' Errico, Notaio in Ponsacco (rep n. 32.955 racc n. 6.388), e registrata a Pontedera in data 29.06.2006 al n. 916-1, redatto ai sensi dell'art. 109 comma h) della LRT 65/2014 e smi, e **allegato sub lett. B)** al presente atto a farne parte integrante e sostanziale.

Dato atto:

- del deposito delle indagini geologico-tecniche presso il Genio Civile Toscana Nord, sede di Lucca, iscritto nel registro dei depositi con il numero 2020 del 04.08.2016, come da comunicazione pervenuta per PEC in data 05.08.2016 (prot. 30720) 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 approvato in data 27.03.2015 con delibera n. 37, nello specifico dall' Elaborato 8B e relativi allegati, la proposta di adozione della presente Variante al Piano Particolareggiato relativo al comp. 7 UTOE 32 La Fontina Praticelli non ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico.

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. 33 Titolo II Capo IV
- artt. 107, 109, 110, 111 Titolo V Capo II Sezione I;
- art 116 Titolo V Capo II Sezione III;
- art. 134 Titolo VI capo II.;
- artt. 224, 228, 245, 246 Titolo IX Capo I

Visto:

- la Legge 98/2013
- la Legge Regionale Toscana n° 10/2010 art. 5, e s.m.i.;
- il DPGR del 11 novembre 2013, n. 64
- l'art. 22 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Dato atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti né indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

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;

Con voti unanimi, palesemente espressi ai sensi di legge.

## **DELIBERA**

Di ADOTTARE, ai sensi dell'art. 111 della LRT 65/2014 e smi, la variante al Piano Particolareggiato relativo al comp 7 (*comparto a destinazione mista* - art. 22 delle NTA del RU) UTOE 32 La Fontina Praticelli approvato dal Consiglio Comunale in data 30.03.2006 con delibera n. 21, esecutiva ai sensi di Legge. Proposta presentata dal signor Luca Della Serra in qualità di Procuratore speciale della soc LIDL Italia sr,l, in data 21.12.2015 con prot. 48596 e successivamente modificata e integrata.

Di dare atto che la variante al Piano Particolareggiato comp 7 UTOE 32 è composta dai seguenti n. 17 elaborati, tutti depositati in atti presso il Settore N. 2 – Settore tecnico, assetto del territorio e opere pubbliche

01/17- Tav. 1 Inquadramento Urbanistico e catastale 1:2000  
02/17- Tav. 2 Stato attuale, planimetria 1:1000-1:500  
03/17- Tav. 3i Stato modificato, planimetria 1:1000-1:500  
04/17- Tav. 4 Stato attuale, verifiche urbanistiche 1:500  
05/17- Tav. 5i Stato modificato, verifiche urbanistiche 1:500  
06/17- Tav. 6 Stato attuale, planimetria generale, pianta e prospetti 1:500 – 1:200  
07/17- Tav. 7i Stato modificato, planimetria generale, pianta e prospetti 1:500 – 1:200  
08/17- Tav. 8i Stato sovrapposto, planimetria generale, pianta e prospetti 1:500 -1:200  
09/17- Tav. 9 Stato attuale, progetto di verde privato 1:500  
10/17- Tav. 10i Stato modificato, progetto verde privato 1:500  
11/17- Tav. 11i Stato modificato, sistemazione area giochi bambini e parcheggio pubblico 1:100  
12/17- Tav. 12i Particolare accesso, proprietà della chiesa 1:200  
13/17- Tav. 13i Sovrapposto planimetrie, stato attuale e stato di progetto con confine catastale 1:500  
14/17- Allegato Ai – Relazione tecnica, documentazione fotografica  
15/17 – Norme Tecniche di Attuazione  
16/17- Allegato Bi – Quadro di raffronto, computo metrico estimativo (opere interne al comparto)  
17/17- Studio geologico, geotecnico e sismico

Di **ADOTTARE** lo Schema di Convenzione integrativo di quella in essere stipulata in data 20.06.2006 e rogata dal dott. Angelo D' Errico, Notaio in Ponsacco (rep n. 32.955 racc, n. 6.388) e registrata a Pontedera in data 29.06.2006 al n. 916-1 quale **allegato sub lett. B)** al presente atto a farne parte integrante e sostanziale.

Di incaricare, per la parte di rispettiva competenza, il Settore N.2 – Settore tecnico, assetto del territorio e opere pubbliche, di provvedere agli adempimenti di cui all'art. 111 comma 3 della L.R.Toscana n. 65/2014 e s.m.i.:

- pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione della variante al Piano Particolareggiato comp 7 UTOE 32 La Fontina Praticelli con contestuale comunicazione 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.

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

- aggiornare degli elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico afferenti al presente provvedimento;
- intervenire alla stipula dell'Atto di Convenzione in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale.

Inoltre, attesi i motivi di urgenza,  
ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 267/2000  
A voti unanimi, palesemente resi,

## **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

VARIANTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO COMP 7 UTOE 32 LA FONTINA-PRATICELLI (COMPARTO A DESTINAZIONE MISTA) APPROVATO DAL C.C. IN DATA 30.03.2006 CON DELIBERA N. 21 – ADOZIONE

**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**

In data:

- 30.03.2006 con delibera di C.C. n. 21, esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il Piano Particolareggiato relativo al Comparto 7 UTOE 32 La Fontina Praticelli (*Comparto a destinazione mista – art. 22 delle NTA del Reg. Urb.*) nonché lo schema di Convenzione (allegato alla suddetta delibera di C.C.) avente ad oggetto la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione identificate come standard urbanistici di comparto;
- 03.05.2006 è stato pubblicato sul BURT del 03.05.2006 l'avviso di approvazione;
- 20.06.2006, precedentemente al rilascio dell'autorizzazione ad attuare il Piano Particolareggiato, è stata stipulata la relativa Convenzione tra l'Amministrazione Comunale e i signori: Biondi Danilo, Biagi Giuliana, Biondi Stefano e Biondi Michele, questi ultimi, in qualità di unici amministratori e legali rappresentanti della Società "Elettroforniture Pisane srl" con sede a Cecina (LI). la e rogata dal dott. Angelo D' Errico, Notaio in Ponsacco (rep n. 32.955 racc n. 6.388), nonché registrata a Pontedera in data 29.06.2006 al n. 916-1;
- 27.07.2006 l'amministrazione Comunale ha rilasciato l'Autorizzazione, n. 5 per all'attuazione del Piano Particolareggiato.

In conformità al Regolamento Urbanistico vigente e nello specifico alla Scheda Norma di Comparto, Allegato 1 del Reg. Urb (che definisce complessivamente i parametri e gli orientamenti per la formazione degli interventi ammessi attuabili), il Piano Particolareggiato approvato prevede la costruzione di un nuovo fabbricato, previa demolizione del fabbricato esistente, ad uso commerciale-direzionale (media struttura di vendita) e la realizzazione di opere di pubbliche interne ed estere al comparto.

Le opere di urbanizzazione, specificatamente richiamate in convenzione, consistono in:

- internamente al comparto: spazi a verde e a parcheggio per circa 6753 mq
- esternamente al comparto: viabilità di accesso da via G. Giusti e realizzazione di parcheggio pubblico già individuato dal RU vigente su via Lorenzo il magnifico antistante la scuola adiacente al comparto.

Ad oggi, ai sensi della Legge 98/2013 e smi, è ancora in essere e prorogata di tre anni la Convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato stipulata in data 20.06.2006.

In data 21.12.2015 con prot. 48596 è stata presentata, e successivamente integrata, la proposta di Variante al Piano Particolareggiato comp 7 UTOE 32 La Fontina Praticelli, dal signor Luca Della Serra, in qualità di Procuratore speciale della società LIDL Italia srl, attuale proprietaria degli immobili in oggetto in forza dell' atto di compravendita del 02.08.2006 rogato dalla Dott. ssa Eliana Chiarugi notaio in Firenze (rep 26625 racc. 6668) e registrato a Firenze il 03.08.2016 al n. 5949.

**STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI PARTICOLAREGGIATO APPROVATO IN DATA 30.03.2006  
CON DEL DI CC N 21 E CONTENUTI DELLA VARIANTE**

La vigente Scheda Norma di comparto (Allegato 1 del RU), comp 7 UTOE 32 La Fontina Praticelli, comparto a destinazione mista (art. 22 delle NTA), prevede la riorganizzazione dei volumi esistenti per la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale-direzione (media struttura di vendita) e la realizzazione di spazi pubblici in quantità pari al 40% della sup territoriale.

Ad oggi il comparto è complessivamente attuato in quanto:

- il fabbricato principale (supermercato LIDL) e relative pertinenze è stato realizzato con PC n. 66/2006 e relativa variante;
- le opere di urbanizzazione, interne ed esterne al comparto, per mq 6375 e per un costo complessivo pari a euro 315.590,98 secondo quanto previsto dalla Convenzione stipulata in data 20.06.2006 consistenti in:
  - parcheggio e viabilità per mq 3700
  - verde alberato e attrezzato con pista ciclabile mq 2675
  - parcheggio e viabilità (lato chiesa) per mq 3700 (parcheggio in Via Lorenzo il Magnifico)sono state in gran parte realizzate con PC n. 65/2006 e sono in corso le procedure di collaudo e cessione;

L'Amministrazione Comunale, come da convenzione in essere, sta inoltre procedendo a mettere a disposizione l'area relativa alla strada (lato chiesa) al fine di completare le opere previste a carico degli Attuatori.

La Variante in oggetto pervenuta 21.12.2015 con prot. 48596 e composta dai seguenti n. 17 elaborati, tutti depositati in atti presso il Settore N. 2 – Settore tecnico, assetto del territorio e opere pubbliche

- 01/17- Tav. 1 Inquadramento Urbanistico e catastale 1:2000
- 02/17- Tav. 2 Stato attuale, planimetria 1:1000-1:500
- 03/17- Tav. 3i Stato modificato, planimetria 1:1000-1:500
- 04/17- Tav. 4 Stato attuale, verifiche urbanistiche 1:500
- 05/17- Tav. 5i Stato modificato, verifiche urbanistiche 1:500
- 06/17- Tav. 6 Stato attuale, planimetria generale, pianta e prospetti 1:500 – 1:200
- 07/17- Tav. 7i Stato modificato, planimetria generale, pianta e prospetti 1:500 – 1:200
- 08/17- Tav. 8i Stato sovrapposto, planimetria generale, pianta e prospetti 1:500 -1:200
- 09/17- Tav. 9 Stato attuale, progetto di verde privato 1:500
- 10/17- Tav. 10i Stato modificato, progetto verde privato 1:500
- 11/17- Tav. 11i Stato modificato, sistemazione area giochi bambini e parcheggio pubblico 1:100
- 12/17- Tav. 12i Particolare accesso, proprietà della chiesa 1:200
- 13/17- Tav. 13i Sovrapposto planimetrie, stato attuale e stato di progetto con confine catastale 1:500
- 14/17- Allegato Ai – Relazione tecnica, documentazione fotografica
- 15/17 – Norme Tecniche di Attuazione
- 16/17- Allegato Bi – Quadro di raffronto, computo metrico estimativo (opere interne al comparto)
- 17/17- Studio geologico, geotecnico e sismico

mira ad adeguare alcuni spazi interni alle attuali necessità lavorative nonché standardizzare l'aspetto estetico del fabbricato al resto dei punti vendita del territorio nazionale, sostanzialmente prevede:

- la ristrutturazione e ampliamento del fabbricato commerciale (LIDL), fino alla completa demolizione e ricostruzione, al fine di riorganizzare gli spazi interni e realizzare nuovi locali ad uso del personale, per una superficie coperta totale pari a 1820 mq;
- sostituzione degli attuali rivestimenti in lamiera grecata con nuovo materiale
- la modifica e completamento delle opere di urbanizzazione, con lieve riorganizzazione delle aree a standard prevista in cessione alla AC; ciò al fine di modificare l'area di manovra, carico e scarico, dei mezzi di servizio alla LIDL con un leggero decremento della superficie a standard ritrovata dal Piano Particolareggiato approvato ma mantenendo la quota minima prevista della Scheda Norma.
- Reintegrazione dell'area giochi nel verde pubblico eliminato con la variante al pc (PC n. 65/2006)

	PP approvato	Variante PP	Diff.
<b>STANDARD</b>			
<b>Parcheggio e viabilità</b>	3700 mq	3738 mq	+ 38 mq
<b>Verde alberato e percorso pedonale/ciclabile</b>	2650 mq	2419 mq	- 231 mq
<b>tot</b>	<b>6350 mq</b>	<b>6157 mq &gt; 5428 (40% St)</b>	<b>- 193 mq</b>
<b>AREE CESSIONE OLTRE STANDARD</b>			
<b>Ampliamento provinciale</b>	120 mq	220 mq	+ 100 mq
<b>tot</b>	<b>6470 mq</b>	<b>6377 mq</b>	<b>- 93 mq</b>

Viene pertanto proposto uno schema di Convenzione, redatto ai sensi dell'art. 109 comma h) della LRT 65/2014 e smi, **allegato sub lett. B)** al presente atto, a farne parte integrante e sostanziale, integrativo di quello in essere per la modifica delle superfici parziali degli standard e la modifica degli importi di riferimento. Poichè:

- diminuisce lievemente la superficie a standard;
- in base al rilievo dello stato attuale del lotto la modifica la superficie in cessione, via Provinciale Vicarese con via Lorenzo il Magnifico;
- vengono reintrodotti i giochi bambini nell'area a verde.

	PP approvato	Variante PC n. 65 del 28.07.2006 PC n. 17 del 19.03.2009	Variante al Piano approvato	
<b>OPERE INTERNE</b>	<b>228.484,64 euro</b>	<b>204.996,91 euro</b>	<b>226.146,09 euro</b>	
<b>OPERE ESTERNE</b>	<b>87.106,34 euro</b>	<b>111.394,22 euro</b>	<b>111.394,22 euro</b>	differenza
	<b>315.590,98 euro</b>	<b>316.391,13 euro</b>	<b>337.540,31 euro</b>	<b>+ 21.149,18 euro</b>

### ATTESTAZIONI E CERTIFICAZIONI

La proposta di variante in oggetto, rispetto al PP approvato, che:

- non aumenta la superficie coperta massima prevista dal PP approvato e dalla Scheda Norma di comparto;
- non modifica il perimetro di Piano;
- comporta una lieve riduzione degli standard nel rispetto del limite minimo previsto pari al 40%.

si è formata nel rispetto e ai sensi della LRT del 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il Governo del Territorio" e smi e dei relativi regolamenti di attuazione nonché delle norme ad essi correlate. Altresì nella piena coerenza:

- del Piano di Indirizzo Territoriale PIT;
- del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTC;
- del Piano Strutturale del Comune PS;

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 inoltre atto che per quanto disposto dal D. Lgs 42/2004 parte II e parte III e dal PIT approvato in data 27.03.2015 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.

### 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 acquisito i seguenti pareri:

- parere istruttorio dello Specialista Tecnico, Istruttore Arch. Michela Luperini;
- parere Favorevole di fattibilità della Conferenza dei Servizi del 21.04.2016;
- parere della Polizia Municipale, Comandante Grazia Angiolini del 09.06.2016
- parere del Servizio Opere Pubbliche e Ufficio Ambiente del 03.08.2016.

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 Toscana Nord, sede di Lucca, iscritto nel registro dei depositi con il numero 2020 del 04.08.2016, come da comunicazione pervenuta per PEC in data 09.04.2015 con prot 12414;

Per quanto sopradetto si propone pertanto l'approvazione della Variante in oggetto ai sensi dell'art. 111 e della LRT 65/2014 smi in unico atto.

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

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Sulla Proposta di Delibera del **01/09/2016** ad oggetto:

**VARIANTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO COMP 7 UTOE 32 LA FONTINA PRATICELLI (COMPARTO A DESTINAZIONE MISTA) APPROVATO DAL CC IN DATA 30.03.2006 CON DELIBERA N 21- 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 01/09/2016

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 **01/09/2016** ad oggetto :

**VARIANTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO COMP 7 UTOE 32 LA FONTINA PRATICELLI  
(COMPARTO A DESTINAZIONE MISTA) APPROVATO DAL CC IN DATA 30.03.2006 CON DELIBERA  
N 21- ADOZIONE**

X Non è richiesto esprimere parere di regolarità contabile.

Data 02/09/2016

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

**DELIBERA N. 181 DEL 06/09/2016**

**OGGETTO:** VARIANTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO COMP 7 UTOE 32 LA FONTINA PRATICELLI (COMPARTO A DESTINAZIONE MISTA) APPROVATO DAL CC IN DATA 30.03.2006 CON DELIBERA N 21- ADOZIONE

Verbale fatto e sottoscritto

IL SINDACO  
**F.to DI MAIO SERGIO**

IL SEGRETARIO GENERALE  
**F.to BERTOCCHI STEFANO**