

*alla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale ad oggetto:*

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

*(redatta ai sensi dell'art.18 della L.R.Toscana n° 65/2014)*

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO 45PP SA PER INDIVIDUAZIONE SUB  
COMPARTO FUNZIONALE – MODIFICA SCHEDA NORMA - PIANO PARTICOLAREGGIATO E  
OPERE CORRELATE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE – REITERAZIONE EX ART.55-  
ADOZIONE**

**INFORMAZIONI URBANISTICHE**

Premesso che:

- il Comune di San Giuliano Terme ha approvato, con deliberazione di C.C. n. 65 del 07.07.2000, esecutiva ai sensi di Legge, il Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale Toscana n. 5 del 16.01.1995, "Norme per il Governo del Territorio" e s.m.i., con il quale si completa l'iter di formazione del nuovo Piano Regolatore Generale, dopo l'approvazione del Piano Strutturale, avvenuta con delibera del Consiglio comunale n. 114 del 12.10.98, esecutiva ai sensi di Legge;
- in data 20.02.2004, con deliberazione di C.C. n. 23, esecutiva ai sensi di Legge, è stata approvata la Variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell' art. 30 della LR 5/2005 per l'individuazione del Comparto 3PP con destinazione multifunzionale all'interno del' UTOE 31 Carraia e approvazione della relativa Scheda Norma ad integrazione dell'Allegato 1 del Reg. Urb.;
- in data 16.09.2004, con delibera di C.C. n. 89, esecutiva ai sensi di Legge, è stata approvata la Variante al Comparto 3PP dell' UTOE 31 Carraia relativa ad un lieve ridimensionamento delle aree a standard richieste e attinenti al sub1;
- in data 29.11.2004 con delibera di C.C. n. 119, esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il Piano Particolareggiato relativo al Comp 3PP sub 1b) dell' UTOE 31 Carraia e lo schema di Convenzione avente ad oggetto la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione identificate come standard urbanistici dell'intero subcomparto 1);
- in data 22.12.2005, con deliberazione C.C. n. 110, esecutiva ai sensi di Legge, è stata approvata, ai sensi del combinato disposto degli artt. 55, comma 5, 6 e 17 della L.R.Toscana n. 1 del 03.01.2005, la Variante al Regolamento Urbanistico di conferma dei vincoli quinquennali, e contestualmente sono stata riadottate alcune previsioni modificate a seguito dell'accoglimento di osservazioni pervenute;
- in data 30.05.2006, con deliberazione C.C. n. 41, esecutiva ai sensi di Legge, sono state approvate le previsioni poste in riadozione con la deliberazione C.C. n. 110 del 22.12.2005;
- in data 31.03.2008, con deliberazione di C.C. n. 21, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la Variante al Piano Attuativo del Comp 3PP sub 1b) per determinare un aumento di volume, la modifica all'altezza max e introduzione di pergolato relativo alla realizzazione dell'edificio residenziale specialistico;
- in data 13.10.2011, con deliberazione C.C. . 81, esecutiva ai sensi di Legge, è stata adottata, ai sensi del combinato disposto degli artt. 55, comma 5, 6 e 17 della L.R.Toscana n° 1 del 03.01.2005, la Variante al Regolamento Urbanistico di conferma dei vincoli quinquennali;
- in data 25.07.2012, con deliberazione C.C. n. 60, esecutiva ai sensi di Legge, la Variante di cui al punto precedente è stata approvata e contestualmente sono state riadottate alcune previsioni modificate a seguito dell'accoglimento di osservazioni pervenute;
- che con deliberazione n°60 del 25 luglio 2012, esecutiva , il Consiglio Comunale all'interno del procedimento di approvazione ha assunto la dichiarazione di sintesi del processo di VAS redatta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 della L.R. Toscana 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) di valutazione d'impatto ambientale (VIA) e di Valutazione d'incidenza , il rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale di VAS ed ha altresì approvato il documento di VAS e Vi . Relazione di sintesi del Procedimento di VI , Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale.
- in data 21.03.2013, con deliberazione C.C. n. 10, esecutiva ai sensi di Legge, le previsioni riadottate sono state definitivamente approvate;
- in data 31.07.2013, con deliberazione C.C. n. 47, esecutiva ai sensi di Legge, è stata 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 29.10.2015, con deliberazione C.C. n.118 esecutiva , è stata adottata la Variante di manutenzione al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico per l'adeguamento del territorio rurale alla legge regionale 10 novembre 2014 n° 65 , e in data 07.06.2016 con deliberazione C.C. n. 28 la stessa variante è stata approvata, con presa d'atto delle osservazioni e approvazione del testo normativo;

Considerato che :

- Con deliberazione n °44 del 28.09.2017 è stata approvata la Variante al regolamento Urbanistico per inserimento rotonda e relative opere infrastrutturali ( Area ad approfondimento progettuale ) collegate al Piano Attuativo S.A. Ghezzano - Approvata ai sensi dell'articolo 19 della LR 65/2014 e s.m.i ;
- In data 30.03.2017 con delibera n °.63 la Giunta Comunale ha dato “Avvio del procedimento del Piano Operativo ai sensi dell'art.17 della L.R. 10 novembre 2014 n.65 “Norme per il Governo del Territorio” con definizione del Territorio Urbanizzato ai sensi art.224 della medesima legge ed avvio del procedimento ai sensi art.21 della Disciplina di Piano PIT/PPR di cui alla Delibera C.R. n.37/2015;
- Considerato che conseguentemente all'avvio del procedimento come sopra descritto, nelle more delle “Disposizioni transitorie “di cui al TIT IX CapoI della legge regionale n 65/2014 trova applicazione l'articolo 55 della legge regionale n 1/2005 per effetto del quale le previsioni di cui ai commi 5 e 6 perdono efficacia ;

Il Regolamento Urbanistico vigente , individua la scheda norma 45 PP SA – loc. Mezzana Colignola Allegato I al Regolamento Urbanistico, relativa al Comparto 45 Sistema Ambientale Ghezzano “Zona F4 – Servizi ed attrezzature di interesse generale a prevalente carattere privato, privato F4”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Per effetto dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma precedente per una porzione di Comparto risultano decadute le relative previsioni sottoposte a pianificazione operativa ;

Il territorio urbanizzato è stato individuato con delibera di G.M. n. 63 del 30.03.2017, esecutiva, con la quale si è dato Avvio al procedimento del Piano Operativo ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale 10 novembre 2014 , n° 65 "norme per il governo del territorio" con definizione del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224 della medesima legge ed avvio del procedimento ai sensi dell'articolo 21 della disciplina di piano PIT/PPR di cui alla delibera C.R. n° 37/2015 ;

Il Comparto 45 SA si trova esterno al territorio urbanizzato e per l'intervento in oggetto trova applicazione l'articolo 25 comma 2 lettera c) per effetto del quale gli interventi di ampliamento delle strutture esistenti artigianali , industriali o produttrici di beni e servizi purché finalizzati al mantenimento di funzioni produttive , non sono sottoposte al parere della Conferenza di copianificazione .

Per la formazione della variante in specie con deliberazione del 23 gennaio 2018 la Giunta Municipale con atto n 13 ha disposto l' “ Avvio del procedimento di variante al regolamento urbanistico Comparto 45 PP SA per individuazione di Sub Comparto Funzionale – Modifica a scheda Norma – con contestuale avvio del processo di verifica di Assoggettabilità articolo 5 comma 3-ter L.R.10/2012 ;

Successivamente è stato emesso il provvedimento motivato di esclusione a verifica di Assoggettabilità redatto dall'Autorità competente, Determina Dirigenziale n°del ai sensi e per gli effetti dell'articolo, art.5 comma 3- ter della Legge Regionale Toscana 25 febbraio 2016 n° 17 recante “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione alla l.r. 22/2015. Modifiche alla l.r.10/2010 ed alla l.r.65/2014 Allegato A ;

### **LA PROPOSTA DI ADOZIONE :**

#### **LA VARIANTE URBANISTICA**

La proposta di Variante ha pertanto l'obbiettivo di riproporre le previsioni decadute ed esplicitate nella scheda Norma e nel Piano Particolareggiato relativo , essa è composta da :

Allegato A - Provvedimento motivato di esclusione a verifica di assoggettabilità

Allegato B – Estratto Regolamento Urbanistico scala 1: 2000 / 1: 5000 – Scheda Norma di disciplina 45PP S.A ZONA F4 - stato attuale e modificato

## IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

In data 29.05.2003 il Consiglio Comunale, con Delibera n. 56 ha approvato il Piano Particolareggiato attuativo del Comparto 45;

- in data 07.11.2003 rep. 18078 racc n.8138 ai rogiti Notaio Valerio Varrati di Pisa, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica relativa al PP del comparto 45 del Sistema Ambientale tra il Comune di San Giuliano Terme e la Soc. Le Querciole srl, proprietaria dei terreni interni al comparto;
- in seguito alla suddetta stipula ed al rilascio della relativa Autorizzazione a Lottizzare n. N° 1 del 20.02.2004 nonché del Permesso di Costruire n.72 del 27/05/2004 e dal Permesso di Costruire in Variante n.16 del 15/02/2007 sono stati realizzati gli interventi previsti nel Piano Particolareggiato Approvato con Del. CC n. 56/2003;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.127 del 30.12.2010 avente ad oggetto: *"Variante al Piano Strutturale per il riordino e potenziamento del sistema insediativo - sub sistema di manufatti e degli insediamenti produttivi, con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico per il riordino e potenziamento di n° 4 insediamenti produttivi di beni e servizi e l'implementazione puntuale delle zone F (sottozone F2, F4, F6 ed art. 24 N.T.A.). Approvazione con contestuale riadozione n.2 previsioni modificate in conseguenza di accoglimento osservazioni e presa d'atto di n.18 osservazioni"*, è stato approvato l'ampliamento dell'area destinata al centro servizi sanitario e la conseguente modifica della scheda norma del comparto 45 del Sistema Ambientale - Ghezzano;
- in attuazione della Scheda Norma modificata come descritto al precedente punto, la Soc. "Le Querciole SRL" ha presentato, in qualità di proprietaria e di titolare del Contratto di Locazione finanziaria Immobiliare con la BNP PARIBAS LEASE GROUP con sede in Milano, dei terreni costituenti il comparto 45, in data 30.01.2013, prot. n° 4332 - Pratica Urbanistica n° 01/2013 e successive integrazioni, la proposta di Piano Particolareggiato del comparto 45 del Sistema Ambientale Ghezzano, a completamento dell'intervento già realizzato sul comparto 45 in attuazione del P.P. Approvato con Del. C.C. n. 56/2003 sopra citata;
- al fine di dare attuazione alla previsione di realizzazione dell'intersezione tra la Via Calcesana e la Via Cisanello come previsto dalle condizioni alla trasformazione di cui al punto 7 della Scheda Norma di dettaglio del comparto 45, con deliberazione n°44 del 28.09.2017 è stata approvata la Variante al regolamento Urbanistico per inserimento rotatoria e relative opere infrastrutturali ( Area ad approfondimento progettuale ) collegate al Piano Attuativo S.A. Ghezzano - Approvato ai sensi dell'articolo 19 della LR 65/2014 e s.m.i ;
- con la medesima delibera è stato preso atto che *"ai sensi dell'art.11 commi 1 e 2 del DPR 327/2001 e smi è stato comunicato l'Avviso di avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio della variante urbanistica in oggetto"* e che sono state formulate dal Responsabile del procedimento le controdeduzioni alle osservazioni presentate;
- con il suddetto atto è stato deliberato di apporre ai sensi dell'art.9 del DPR 327/2001 e smi, il vincolo preordinato all'esproprio sulle aree individuate dal Piano Parcellare di esproprio allegato ;

Il Piano risulta composto dai seguenti elaborati sottoelencati, costituenti la proposta di Piano Particolareggiato relativi al comparto 45 Sistema Ambientale Ghezzano, tutti depositati in atti presso il Settore 2 - Settore Tecnico, Assetto del Territorio e Opere Pubbliche:

- TAV.01 Inquadramento Urbanistico Territoriale;
- TAV.02 Rilievo plano-altimetrico dell'area;
- TAV.03.1 Stato di Progetto - Planivolumetrico;
- TAV.03.2 Individuazione UMI - Verifica Parametri Urbanistici;
- TAV.03.3 Stato di progetto - Sezioni Ambientali;
- TAV.03.4 Stato di progetto - Schema tipologico, distributivo e funzionale - Calcolo superfici e volumi;
- TAV.03.5 Stato diprogetto - Verifiche Urbanistiche;
- TAV.04 Stato di fatto - planimetria e sezioni ambientali;
- TAV.05 Opere di Urbanizzazione interne al comparto - Fognatura bianca;
- TAV.06 Opere di Urbanizzazione interne al comparto - Fognatura nera;
- TAV.07 Opere di Urbanizzazione interne al comparto - Illuminazione;
- TAV.08 Opere di Urbanizzazione interne al comparto - Sezioni;
- TAV.09 Opere di Urbanizzazione interne al comparto - Viabilità;

TAV.10 Opere di Urbanizzazione esterne al comparto – Rotatoria immissione della Via di Cisanello nella Via Calcesana;

Allegato 1 – Relazione Tecnica illustrativa (aggiornata);

Allegato 1/1 – Proposta per l'immissione della Via di Cisanello nella Via Calcesana – Relazione Tecnica Generale;

Allegato 7 – Norme Tecniche di Attuazione;

Allegato 9 – Pareri Enti Gestori;

Allegato 11 – Relazione Illuminotecnica;

Allegato 11/1 - Proposta per l'immissione della Via di Cisanello nella Via Calcesana - Preventivo sommario;

Allegato 12 – Opere di Urbanizzazione Interne al comparto – Computo metrico estimativo;

Allegato 5 – Indagine Geologico-Tecnica di fattibilità;

Allegato 5/1 – Integrazione all' Indagine Geologico-Tecnica di fattibilità;

Allegato 6 – Relazione Studio Idrogeologico Idraulico;

Allegato A – Suddivisione in UMI

Allegato B – conformazione del progetto di intersezione viaria alla Variante Urbanistica al R.U. adottata

lo Schema di Convenzione 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;

**Rilevato che :**

- a seguito della proposta di Piano Particolareggiato sono definite le modalità di realizzazione tecnico /finanziaria delle opere interne ed esterne al Comparto ovvero della modifica dell'intersezione stradale in corrispondenza della via Calcesana , opera stabilita come condizione alla trasformazione ( come meglio descritto nella relazione istruttoria al PP) ;

**Visti:**

- la scheda istruttoria redatta dalla Geom. Sabrina Valentini, relativa alla proposta in oggetto e depositata in atti del Settore 2;

- i pareri della Conferenza Interna di Pianificazione Territoriale:

CIPT del 06.03.2016 – Sospensivo con richiesta di integrazioni;

CIPT del 10.04.2013 – Favorevole a condizione;

- i pareri della Conferenza dei Servizi per l'acquisizione dei pareri interni:

del 10.07.2013 – Favorevole con richiesta di Integrazioni;

del 21.04.2016 - Favorevole di Fattibilità con richiesta di integrazioni riportante i pareri dei singoli uffici

interessati: Ufficio Gestione Aree Verdi , Ufficio Urbanistica; Ufficio Piani Attuativi, Ufficio Opere

Pubbliche, Ufficio Controllo Ambientale;

- l'avvenuto deposito delle indagini geologico-tecniche presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Livorno, Lucca, Pisa sede di Lucca

**Visti inoltre:**

- il Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione allegato sub lettera C) al presente atto a farne parte integrante e sostanziale;

Attestato che il Piano Particolareggiato relativo al comparto 45PP/sub 1 Sistema Ambientale Ghezzano

- si è formato nel rispetto della vigente LRT 65/2014 e smi;

- non ricade all'interno del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 LRT 65/2014 e che per tale intervento ricorrono le condizioni di cui all'articolo 25 comma 2 lettera c) ;

Dato atto che, secondo quanto disposto dal D. Lgs 42/2004 parte II e parte III e dal PIT approvato dal Consiglio Regionale 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 comparto 45 Sistema Ambientale Ghezzano non ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico;

In forza dell'articolo 107 comma 3 della Legge regionale 64/ 2015 e smi, si propone l'adozione del Piano e contestuale variante .

Il **“Piano Particolareggiato e Opere Correlate attuativo delle previsioni urbanistiche relative al comparto 45 PP /SUB 1 S.A.”ZONA F4** . proposto ai sensi della LR 65/2014 e smi, presentato in data 30.01.2013, prot. N° 4332 e successive integrazioni dalla Soc. “Le Querciole SRL” in qualità di proprietaria e di titolare del Contratto di Locazione finanziaria Immobiliare con la BNP PARIBAS LEASE GROUP con sede in Milano, dei terreni costituenti il comparto 45, a completamento dell'intervento già realizzato sul comparto 45 in attuazione del P.P. Approvato con Del. C.C. n. 56/2003.

Con la presente deliberazione si propone pertanto l'adozione della *VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO 45PP SA PER INDIVIDUAZIONE SUB COMPARTO FUNZIONALE – MODIFICA SCHEDA NORMA - PIANO PARTICOLAREGGIATO E OPERE CORRELATE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE – ADOZIONE*.

25.01.2018

ARCHITETTO MONICA LUPERI

