



# COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**DELIBERA N. 90 DEL 20/04/2018**

**OGGETTO:** PIANO PARTICOLAREGGIATO COMP 2B UTOE 27 - ASCIANO APPROVATO CON DEL. C.C. 9/2013 - VARIANTE PARTICOLARE AI SENSI ART.112 L.R.65/2014 COMPORTANTE MODIFICHE ALLA CONVENZIONE URBANISTICA.

L'anno il giorno venti del mese di Aprile alle ore 11.00 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	N
2	MARCHETTI FRANCO	VICESINDACO	S
3	BECUZZI MAURO	Assessore	S
4	BIANCHI BANDINELLI PAPARONI MARIA ELENA	Assessore	S
5	CIPRIANI LUCIANA	Assessore	N
6	GUELFY CARLO	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. MARCHETTI FRANCO, Vice 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:

- 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;

- 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";

- con deliberazione n° 55 del 01.03.2011, la Giunta Municipale ha avviato il processo di valutazione ambientale ai sensi e per gli effetti 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, nell'ambito della Verifica Quinquennale del Regolamento Urbanistico;

- con deliberazione n° 60 del 25 luglio 2012, esecutiva, il Consiglio Comunale all'interno del procedimento di approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.55 cc.5 e 6 della L.R.1/2005 – Norme per il Governo del Territorio - 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.

- 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 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;

- con deliberazione n. 47 del 28.09.2017, esecutiva, il Consiglio Comunale ha approvato l'“Aggiornamento degli elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico a seguito degli atti approvati entro il 31.07.2017 e di correzioni cartografiche”

- con delibera n. 63 del 30.03.2017, esecutiva, la Giunta Municipale ha 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 ;

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 ;

Preso atto:

- che il Regolamento Urbanistico individua, per il comparto in oggetto la seguente destinazione urbanistica: Comparto 2B UTOE 27 – ASCIANO - Zone F4 Attrezzature ricreative – Servizi a carattere privato (area attrezzata espositiva-fieristica), art. 24 delle Norme tecniche di Attuazione, all'interno del quale sono ammessi interventi di “riqualificazione dell'area con realizzazione di nuovi impianti e spazi a verde attrezzato, area attrezzata con annesse piccole strutture di servizio, farmacia, ristoro e impianto carburante da attuarsi attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa privata;

Visto

- la Deliberazione n° 109, in data 22/12/2011, esecutiva ai sensi di Legge con cui il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 69 della L.R.Toscana n° 1/2005 e s.m.i., ha adottato la proposta di Piano Particolareggiato Comparto 2b UTOE 27 Asciano e contestuale variante per modifiche interne alla scheda norma, presentata dai signori Gianfranco Grassini, Otello Tugnolo, Loretta Controzzi, S.R.L. LA PRIMAVERA, e dal Comune di San Giuliano Terme nella persona dell'Ing. Moreno Ceccotti, in data 16.10.2007, Prot. n° 41590, progetto depositato presso il Servizio Pianificazione Territoriale e Infrastrutture e costituito da n° 37/37 elaborati scritto grafici ;

- la Deliberazione n° 9, in data 21 marzo 2013, esecutiva ai sensi di Legge con cui il Consiglio Comunale ha approvato il suddetto “PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL COMPARTO 2B UTOE 27 ASCIANO E CONTESTUALE VARIANTE PER MODIFICHE INTERNE ALLA SCHEDA NORMA – APPROVAZIONE ;

- l'atto Autorizzativo n° 1 del 21.01.2014 con cui è stata autorizzata l'esecuzione del Piano;

- la Convenzione urbanistica relativa al Piano Particolareggiato approvato, tra il Comune di San Giuliano Terme e i proprietari attuatori stipulata in data 21 novembre 2013, ai rogiti Notaio Caccetta di Pisa, rep.74.275 racc.23.037 reg. a Pisa il 29.11.2013 n.6735, trascritto a Pisa il 02.12.2013 ai n.ri 17497.12299;

- la Variante Normativa al Piano Particolareggiato comp.2B UTOE 27 Asciano, ai sensi dell'art.112 della LR65/2014, presentata dai proprietari in data 24.11.2014, prot. 41406 e

successive integrazioni, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.8 del 28.01.2015;

- l'atto Autorizzativo n° 2 del 26.02.2015 con cui è stata autorizzata l'esecuzione della suddetta Variante;

- la Scheda Norma di comparto (Allegato 1 al Regolamento Urbanistico) che definisce gli interventi ammessi, i parametri e gli orientamenti per la formazione del progetto e l'attuazione degli interventi tramite Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata del comparto 2B UTOE 27 ASCIANO, approvata con con Deliberazione di C.C. n.110/2005 e modificata con Deliberazione di C.C. n.8/2015;

Vista la richiesta di Variante al Piano Particolareggiato approvato, presentata in data 21.11.2017 prot. n. 44137 e successive integrazioni dai proprietari: Impresa Costruzioni Filippi Renzo e figli, LaPrimavera SRL, Grassini Gianfranco, Tugnolo Otello, Cotrozzi Loretta, composta dai seguenti elaborati conservati agli atti dell'Ufficio Piani Attuativi;

1. Relazione Illustrativa;
2. Tav. 1VAR Inquadramento Urbanistico;
3. Tav. 2VAR Planimetria generale e sezioni ambientali;
4. Tav.3VAR – Verifiche urbanistiche del comparto;
5. Tav.4VAR – Parcheggi Pubblici P1 e P2 – stato approvato, stato di variante e sovrapposto;
6. Relazione Opere di Urbanizzazione;
7. Schema quotato relativo al parcheggio P1 variato;
8. Computo metrico Opere di Urbanizzazione;
9. Quadro comparativo OOUU
10. Tav.U1 – Inquadramento urbanistico;
11. Tav.U3 – OOUU Planimetria Generale, Stato di Progetto, Individuazione UMI;
12. Tav.U3.2 var – OOUU Aree interne al comparto, sistemazione stalli, dettaglio materiali e segnaletica orizzontale e verticale;
13. Tav.U4 var – OOUU – Acquedotto;
14. Tav.U6 var - OOUU – Fognatura Bianca;
15. Tav.U7 var - OOUU – Enel;
16. Tav.U8 var - OOUU – GAS;
17. Tav.U9 var - OOUU – Illuminazione Pubblica;
18. Tav.U10 var - OOUU – Telecom;
19. Tav.U12 var - OOUU – Aree da cedere A.C.;
20. Tav.U13 var – OOUU – Fontana Pubblica
21. Tav.U14 var – Sistemazione a verde aree da cedere A.C.

Verificato che le modifiche richieste consistono in:

1. Adeguamento al Codice del Commercio LRT 7 febbraio 2005 n.28 e Regolamento attuativo DPGR 1 aprile 2009 n.15/R che stabilisce per gli esercizi di vicinato una superficie di vendita non superiore a 300 mq anziché 200 mq come previsto nella vigente Scheda Norma di dettaglio;
2. Modifiche riguardanti il Parcheggio di previsione pubblica previsto in cessione all'Amministrazione Comunale indicato nelle tavole progettuali delle OOUU come Parcheggio Pubblico 1 e facente parte della UMI 1, per adeguamento alla previsione urbanistica in fase di approvazione per la realizzazione di rotatoria necessaria a facilitare gli innesti con la via Provinciale delle Sorgenti in prossimità dell'incrocio con Via dei Condotti;

3. Minor costo complessivo delle opere di urbanizzazione derivante dalla diversa realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto precedente;

Considerato che le modifiche proposte:

- non comportano variazioni negli indici urbanistici generali del comparto, né agli standard urbanistici richiesti dal D.M. 1444/68, né a quelli richiesti dalla scheda norma di dettaglio pari al 20% dell'intera area del comparto;
- non incidono sui parametri edilizi,
- soddisfano comunque le esigenze del comparto anche per quanto riguarda i servizi approvati e/o presi in carico dagli enti gestori;
- derivano in parte dall'adeguamento delle opere di urbanizzazione alle previsioni urbanistiche atte al miglioramento della viabilità funzionale al comparto in oggetto e alla frazione di Asciano;
- comportano un minor costo imputabile anche ad una diversa tipologia dell'arredo urbano utilizzato, in particolare riguardante la fontana da installare nel parcheggio indicato negli elaborati progettuali come "Parcheggio pubblico 1";

Verificato inoltre che la variante proposta rientra tra quelle previste dall'art. 112 della L.R.65/2014 "Particolari Varianti ai Piani Attuativi", in quanto non comporta :

- aumento della SUL, né dei volumi degli edifici;
- modifiche al perimetro del piano;
- riduzione complessiva di standard urbanistici;
- modifiche alle altezze degli edifici;

Ritenuto che le economie derivanti dalle variazioni apportate alle Opere di Urbanizzazione come descritte ai precedenti punti, e che ammontano ad un importo complessivo di €. 26.704,52 esclusa IVA possano essere utilizzate per eseguire opere di valorizzazione sul territorio ed in particolare possano integrare il progetto riguardante il miglioramento della situazione viaria funzionale al comparto in oggetto e più in generale alla frazione di Asciano;

Dato atto che le suddette modifiche, per le loro caratteristiche rilevano la necessità di apportare integrazioni alla Convenzione Urbanistica stipulata con il comune in data 21 novembre 2013, ai rogiti Notaio Caccetta di Pisa, rep.74.275 racc.23.037 reg. a Pisa il 29.11.2013 n.6735, trascritto a Pisa il 02.12.2013 ai n.ri 17497.12299;

Dato altresì atto che la Convenzione Urbanistica di cui sopra contiene riferimenti a normative superate e indica procedure che necessitano di essere adeguate ed in particolare:

- la procedura relativa al collaudo delle opere di urbanizzazione adeguandola alla vigente normativa (art.102 Dlgs 50/2016)
- la procedura relativa all'esecuzione delle opere di urbanizzazione adeguandola alla vigente normativa art. 45 comma 1 della Legge 22/12/2011 n.214, in materia di affidamento e di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e art. 16 comma 2 bis del TU Edilizia DPR 380/2001 e s.mi.

Visti i seguenti documenti, tutti conservati agli atti del Settore 2 – Settore Tecnico, Assetto del Territorio e Opere Pubbliche:

- il parere istruttorio dello Specialista Tecnico, Istruttore Geom. Sabrina Valentini;
- il parere rilasciato dal Servizio Opere Pubbliche;

Visti:

- la relazione del Responsabile del Procedimento Arch. Monica Luperi redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R.65 del 12.11.2014 e s.m.i., **allegata sub lett. A)** alla presente deliberazione a farne parte integrante;

- la comunicazione di deposito n. 2093 del 03.04.2018 delle indagini geologico-tecniche, con allegata certificazione sulla esenzione dall'effettuazione di nuove indagini geologiche, a cura dell'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio e la relativa archiviazione della pratica pervenuta in atti con prot.PEC n.15181 del 17.04.2018;

Dato atto che la proposta in approvazione non ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico ai sensi del D.Lgs. N° 42/2004, parte II e parte III;

Visti:

- la Legge Regionale 10 novembre 2014 n°65 “Norme per il governo del territorio “ ed in particolare gli articoli 111 e 112 ;
- l'art. 24 comma 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico;
- il D.P.R. n.380/2001;
- il Dlgs n.50/2016;
- l'art.49 D.lgs . 267/2000;
- l'art.134, comma 4 del D.Lgs 267/2000

Visto il parere di regolarità tecnica di cui all'art. 49 del d.lgs 267/2000 risultante dal prospetto allegato al presente atto;

Con voti unanimi;

## **DELIBERA**

1. Di approvare la Variante al Piano Attuativo del Comparto 2B UTOE 27 Asciano, ai sensi dell'art.112 della L.R. 65/2014, proposta con prot n° 44137 in data 21.11.2017 e successive integrazioni, dai proprietari: Impresa Costruzioni Filippi Renzo e figli, LaPrimavera SRL, Grassini Gianfranco, Tugnolo Otello, Cotrozzi Loretta, composta dai seguenti elaborati conservati agli atti dell'Ufficio Piani Attuativi;

1. Relazione Illustrativa;
2. Tav. 1VAR Inquadramento Urbanistico;
3. Tav. 2VAR Planimetria generale e sezioni ambientali;
4. Tav.3VAR – Verifiche urbanistiche del comparto;
5. Tav.4VAR – Parcheggi Pubblici P1 e P2 – stato approvato, stato di variante e sovrapposto;
6. Relazione Opere di Urbanizzazione;
7. Schema quotato relativo al parcheggio P1 variato;
8. Computo metrico Opere di Urbanizzazione;
9. Quadro comparativo OOUU
10. Tav.U1 – Inquadramento urbanistico;
11. Tav.U3 – OOUU Planimetria Generale, Stato di Progetto, Individuazione UMI;
12. Tav.U3.2 var – OOUU Aree interne al comparto, sistemazione stalli, dettaglio materiali e segnaletica orizzantale e verticale;
13. Tav.U4 var – OOUU – Acquedotto;
14. Tav.U6 var - OOUU – Fognatura Bianca;
15. Tav.U7 var - OOUU – Enel;
16. Tav.U8 var - OOUU – GAS;
17. Tav.U9 var - OOUU – Illuminazione Pubblica;
18. Tav.U10 var - OOUU – Telecom;
19. Tav.U12 var - OOUU – Aree da cedere A.C.;
20. Tav.U13 var – OOUU – Fontana Pubblica
21. Tav.U14 var – Sistemazione a verde aree da cedere A.C.

2. Di integrare la Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune in data 21 novembre 2013, ai rogiti Notaio Caccetta di Pisa, rep.74.275 racc.23.037 reg. a Pisa il 29.11.2013 n.6735, trascritto a Pisa il 02.12.2013 ai n.ri 17497.12299, secondo lo schema allegato alla presente **Allegato B)**;

3. Di ratificare lo schema di convenzione integrato e di allegarlo al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

4. Di incaricare dell'esecuzione del presente atto il Settore 4 ed il Settore 2, ognuno per la parte di rispettiva competenza, e di provvedere ai relativi adempimenti ed in particolare il Servizio Urbanistica – Ufficio Piani Attuativi - di provvedere ai seguenti adempimenti di cui all'art .111 della L.R.Toscana n° 65/2014.:

- Immediata pubblicizzazione dell'avvenuta approvazione mediante avviso sul B.U.R.T.;
- trasmissione dell'atto di approvazione alla Giunta Provinciale.;

5. Di dare atto che la presente Delibera non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata, né riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente pertanto non è richiesto parere di regolarità contabile ai sensi dell'art.49 D.lgs . 267/2000 e smi;

Inoltre, attesi i motivi di urgenza,

ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 267/2000

A voti unanimi, palesemente resi,

## **D E L I B E R A**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

**DELIBERA N. 90 DEL 20/04/2018**

**OGGETTO:** PIANO PARTICOLAREGGIATO COMP 2B UTOE 27 - ASCIANO APPROVATO CON DEL. C.C. 9/2013 - VARIANTE PARTICOLARE AI SENSI ART.112 L.R.65/2014 COMPORTANTE MODIFICHE ALLA CONVENZIONE URBANISTICA.

Verbale fatto e sottoscritto

F.to digitalmente  
IL VICE SINDACO  
**MARCHETTI FRANCO**

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