



## COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DELIBERA N° 94 del 30/04/2019

**OGGETTO: VARIANTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO COMP 14 (A DESTINAZIONE MISTA) UTOE 9 PONTASSERCHIO APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 74 DEL 19.12.2013 E SUCCESSIVE VARIANTI ART.112 L.R.65/2014 - APPROVAZIONE AI SENSI ART.112 L.R.65/2014**

L'anno duemiladiciannove il giorno trenta del mese di Aprile 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:**

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	Sindaco	DI MAIO SERGIO	X	
<u>2</u>	Vice Sindaco	MARCHETTI FRANCO	X	
<u>3</u>	Assessore	BECUZZI MAURO		X
<u>4</u>	Assessora	BIANCHI BANDINELLI PAPARONI MARIA ELENA	X	
<u>5</u>	Assessora	CIPRIANI LUCIANA		X
<u>6</u>	Assessore	GUELFY CARLO		X
<u>7</u>	Assessora	VANNI DANIELA	X	

**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, Dr. Stefano Bertocchi, con funzioni di verbalizzante.**

**Presiede il Sig. Sergio Di Maio, 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 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 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 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 ;
- In data 26/7/2018 con delibera di Consiglio Comunale n° 36 "ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 19 DELLA LEGGE REGIONALE 10 NOVEMBRE 2014 N° 65 "NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO" è stato adottato il Piano Operativo Comunale;
- Con Delibera n.13 del 04/04/2019 il Consiglio Comunale ha provveduto all'APPROVAZIONE delle CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE ALLA DELIBERA CONSILIARE N ° 36 DEL 26.07.2018 DI ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE E CONTESTUALE AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI CONFORMAZIONE AL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO AI SENSI DELL'ARTICOLO 21 DELLA DISCIPLINA DEL PIT/PPR NONCHÈ DELL'ARTICOLO 31 DELLA LEGGE REGIONALE TOSCANA 65/2014;

Visto:

- la Scheda Norma di dettaglio (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 del comparto 14 UTOE 9 Pontasserchio;
- il Piano Particolareggiato relativo al Comp 14 UTOE 9 Pontasserchio (Comparto a Destinazione Mista, art. 22 delle NTA del Reg. Urb.) approvato con delibera di C.C. n. 74 del 19.12.2013, esecutiva ai sensi di Legge, e lo schema di Convenzione allegato alla suddetta delibera avente ad oggetto la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione identificate come standard urbanistici di comparto;
- l'avviso di approvazione del Piano Particolareggiato pubblicato sul BURT n. 4 in data 29.01.2014;
- La Variante approvata ai sensi dell'art.112 della L.R.65/2014 e s.m.i con Delibera di Consiglio Comunale n. 110 del 08.10.2015;
- La Convenzione Urbanistica tra il Comune di San Giuliano ed i proprietari del Comparto 14 UTOE 9 Pontasserchio, stipulata in data 27/09/2016 ai rogiti Notaio Annalisa Di Perna di Vecchiano, rep.n.21.821 racc. n. 10.096, registrata a Pisa il 07.10.2016 n.6274 serie IT e trascritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Pisa il 07.10.2016 n. 17143 reg.gen. d'ordine e n. 11639 part.
- L'Autorizzazione n. 9 ad Attuare il Piano, rilasciata dal Comune di San Giuliano T. in data 14.10.2016;
- La Variante approvata ai sensi dell'art.112 della L.R.65/2014 e s.m.i con Delibera di Giunta Comunale n. 127 del 31/05/2017;
- L'Autorizzazione n. 7 ad Attuare la Variante, rilasciata dal Comune di San Giuliano T. in data 04.10.2017;

Preso atto :

– che in data 25.10.2018 con prot. n. 39814 e successive integrazioni del 28/02/2019 prot. n.8294, è stata presentata la proposta di variante al Piano Particolareggiato del comparto 14 interno all' UTOE 9 Pontasserchio, dagli attuali proprietari degli immobili ricompresi all'interno del comparto quali:

- Soc. Costruzioni Edili Duepi srl con sede in S.Martino U. Via Carlo Marx n.46;

- Benvenuti Maurizio residente in S.Martino U. Via Carlo Marx n. 41;

– che la Variante proposta prevede modifiche ai lotti 1 e 2 ancora da realizzare, consistenti in: :

- variazioni alle tipologie approvate e introduzione di nuove tipologie per il LOTTO 1:
- soluzione 1) edificio in linea composto da n.4 unità immobiliari su due piani;
- soluzione 2) edificio condominiale su due piani composto da n.5 appartamenti;
- la possibilità di interscambiare le due diverse tipologie all'interno del lotto 1 così come riportato nelle tavole di progetto 4/b e 4/c;
- adeguamento NTA
- leggere modifiche agli standard pubblici Verde e Parcheggi senza modificare le superfici complessive approvate e richieste dalla scheda norma e nel rispetto del DM 1444/68

e che le modifiche introdotte 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 50% dell'intera area del comparto;

- che, salvo leggere modifiche derivanti dalle variazioni tipologiche proposte da non considerarsi sostanziali, la volumetria e la superficie coperta complessive rimangono sostanzialmente inalterate sia rispetto al Piano Particolareggiato approvato con Delibera C.C.74/2013 che alle Varianti ai sensi art.112 L.R.65/2014 approvate rispettivamente con Delibera di C.C. n.110/2015 e con Delibera G.C. n.127/2017;

- che le opere pubbliche previste in cessione all'Amministrazione Comunale, nel pieno rispetto della quantità di standard pubblici richiesti dalla scheda norma di dettaglio, pari al 50% dell'intera area del comparto, non subiscono modifiche né riguardo alle quantità né agli importi, pertanto non si rende necessario modificare la Convenzione Urbanistica stipulata tra il Comune di San Giuliano ed i proprietari del Comparto 14 UTOE 9 Pontasserchio il 27/09/2016 ai rogiti Notaio Di Perna, precedentemente citata.

Visti gli elaborati, costituenti la proposta di Variante al Piano Particolareggiato relativo al comp. 14 UTOE 9 Pontasserchio, presentati in data 25.10.2018 con prot. n. 39814 e successive integrazioni del 28/02/2019 prot. n.8294, di seguito elencati:

1/9 - Relazione Descrittiva dell'Intervento;

2/9 - Norme Tecniche di Attuazione stato approvato e stato variato;

3/9 - TAV.3a – Stato Approvato - Planimetria Generale e unità Minime di Intervento (UMI) sc

4/9 - TAV.3b – Stato di Variante - Planimetria Generale e unità Minime di Intervento (UMI) sc

5/9 - TAV.4a - Stato approvato - Urbanizzazioni, Distanze e confini – Parametri Urbanistici – Aree in cessione;

6/9 - TAV.4b - Stato di Variante - Urbanizzazioni, Distanze e confini – Parametri Urbanistici Aree in cessione – (SOLUZIONE 1);

7/9 - TAV.4C - Stato di Variante - Urbanizzazioni, Distanze e confini – Parametri Urbanistici Aree in cessione – (SOLUZIONE 2);

8/9 – TAV5/a – Stato approvato - Tipologie dei fabbricati (Lotti 1-2-4-5-7) ;

9/9 - TAV.5/b – Stato di Variante - Tipologie dei fabbricati (lotti 1-2) ;

Attestato che la Variante in oggetto è conforme al Regolamento Urbanistico vigente e che altresì, non comportando:

- aumento di volume degli edifici;
- modifica del perimetro del Piano;
- riduzione degli standard previsti dalla scheda norma di dettaglio;
- modifiche alle altezze degli edifici;

si configura come “particolare variante a Piano Attuativo” secondo quanto previsto dall'art. 112 della LRT del 10 novembre 2014, n. 65 e viene approvata con unico atto;

Visti altresì i seguenti documenti, tutti conservati agli atti del Settore 2 -Territorio Ambiente e Grandi Opere Pubbliche:

- il parere istruttorio dello Specialista Tecnico, Istruttore Geom. Sabrina Valentini;

Dato atto che in data 29/04/2019 è stata trasmessa alla Direzione Regionale Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Toscana Nord, sede di Lucca, la documentazione relativa alla esenzione dall'effettuazione di nuove indagini geologiche;

Vista 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)** alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale; Dato atto che, secondo quanto disposto dal D. Lgs 42/2004 parte II e parte III e dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R.Toscana n. 37 del 27.03.2015 e pubblicato sul B.U.R.T. il 20.05.2015, nello specifico dall' Elaborato 8B e relativi allegati, la proposta di adozione della Variante al Piano Particolareggiato in oggetto, 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. 107, 110, 111, 112, Titolo V capo II Sezione I;
- art. 115 Titolo V capo II Sezione III;
- artt. 224, 228, 245 246 Titolo IX Capo I
- art. 134 Titolo VI capo II.

Visto:

- la Legge Regionale Toscana n° 10/2010 art. 5, e s.m.i.;
- la Legge Regionale Toscana n° 21/2012 art. 2, e s.m.i.;
- l'art. 22 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico;

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, palesemente espressi ai sensi di legge.

### **DELIBERA**

1. Di APPROVARE, ai sensi dell'art.112 della L.R.65/2014 e s.m.i, la Variante al Piano Particolareggiato approvato con Del. C.C. n.74/2013 e successive Varianti approvate rispettivamente con Delibera di C.C. n.110/2015 e con Delibera G.C. n.127/2017, relativa al Comparto 14 (Comparto a destinazione mista) UTOE 9 Pontasserchio.
2. Di dare atto che la Variante al Piano Particolareggiato comp 14 UTOE 9 Pontasserchio è composta dai seguenti n. 9 elaborati, tutti depositati in atti presso il Settore 2:
  - 1/9 - Relazione Descrittiva dell'Intervento;
  - 2/9 - Norme Tecniche di Attuazione stato approvato e stato variato;
  - 3/9 - TAV.3a – Stato Approvato - Planimetria Generale e unità Minime di Intervento (UMI) sc
  - 4/9 - TAV.3b – Stato di Variante - Planimetria Generale e unità Minime di Intervento (UMI) sc
  - 5/9 - TAV.4a - Stato approvato - Urbanizzazioni, Distanze e confini – Parametri Urbanistici – Aree in cessione;
  - 6/9 - TAV.4b - Stato di Variante - Urbanizzazioni, Distanze e confini – Parametri Urbanistici Aree in cessione – (SOLUZIONE 1);
  - 7/9 - TAV.4C - Stato di Variante - Urbanizzazioni, Distanze e confini – Parametri Urbanistici Aree in cessione – (SOLUZIONE 2);
  - 8/9 – TAV5/a – Stato approvato - Tipologie dei fabbricati (Lotti 1-2-4-5-7) ;
  - 9/9 - TAV.5/b – Stato di Variante - Tipologie dei fabbricati (lotti 1-2) ;
3. Di dare atto che la presente Delibera non comporta impegno di spesa diminuzione di entrata, né oneri 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.
4. Di incaricare dell'esecuzione del presente atto il Settore IV ed il Settore II, ognuno per la parte di rispettiva competenza, stabilendo in particolare che il Settore II dovrà provvedere agli adempimenti di cui all'art. 111, comma 3, della L.R.Toscana n. 65/2014 e s.m.i.:
  - immediata pubblicizzazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.T. ;
  - pubblicazione sul sito istituzionale del Comune.
5. Di dare mandato al dirigente del Settore 2, Settore Tecnico - Assetto del Territorio e Opere Pubbliche di provvedere all'aggiornamento degli elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico afferenti al presente provvedimento.

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.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
Sergio Di Maio

(atto sottoscritto digitalmente)

Il Segretario Generale  
Dr. Stefano Bertocchi