

alla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale ad oggetto:

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

(redatta ai sensi degli artt. 18 e 32 della L.R.Toscana n° 65/2014)

CONTESTUALE ADOZIONE DI VARIANTE AL R.U. AI SENSI
ART.30L.R.T. 65/2014 E PIANO DI LOTTIZZAZIONE AI SENSI ART.107
C.3 L.R.T. 65/2014 COMP.5 UTOE 34 GHEZZANO

Informazioni Urbanistiche

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.Tosca-

na 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 ;

- 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;

L'area oggetto di intervento – disciplina urbanistica

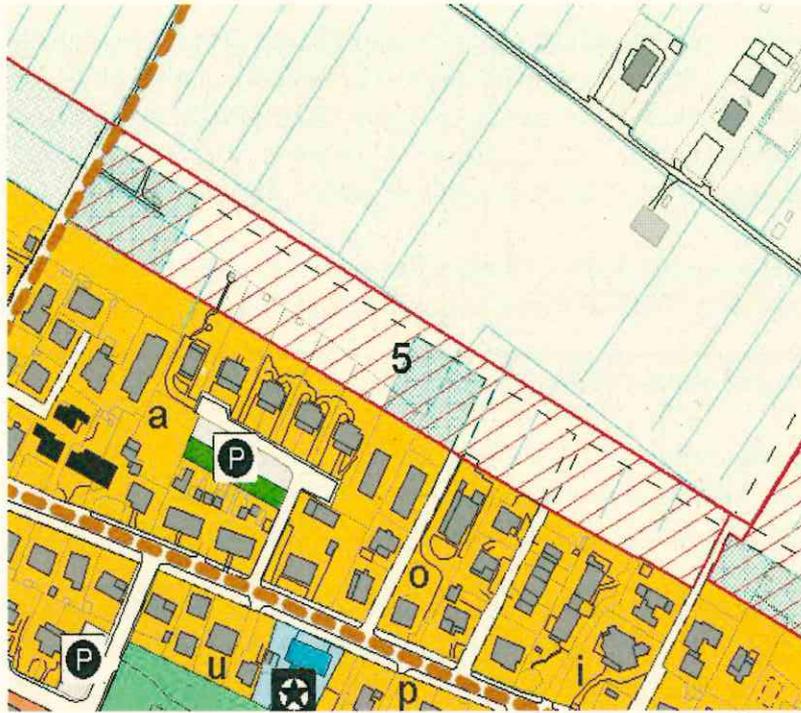
L'area di intervento è ubicata nella frazione Ghezzano (UTOE 34) in zona interna al territorio Urbanizzato, in un contesto edilizio-ambientale, residenziale tipico delle zone di recente formazione dal punto di vista tipologico e formale.

L'area si sviluppa, con forma irregolare a nord ed in posizione parallela alla strada Provinciale Calcesana, tra la fine di Via Pascarella ad ovest e la Via Salgari ad est, in adiacenza ad un area già edificata con destinazione residenziale (comparto 3).

Il comparto, per la sua conformazione, rappresenta l'occasione per realizzare una corretta connessione con il tessuto esistente, soprattutto attraverso la realizzazione di un sistema di circolazione viaria di raccordo alla Strada Provinciale Calcesana che si sviluppa a nord dell'intervento edilizio proposto. Attraverso la realizzazione di due distinti tronconi di strada si ottengono due anelli che consentono di scaricare la via principale nei momenti di maggior flusso veicolare. L'introduzione di aree verdi e spazi pubblici a parcheggio, consentono di implementare la dotazione di standard urbanistici della frazione e di migliorare il flusso di traffico sulle due viabilità pubbliche denominate via Gozzoli e via Benedetti .

Dal punto di vista urbanistico il comparto ha subito diverse variazioni dal Regolamento Urbanistico del 2000 ad oggi. Le fasi principali di modifica del suddetto comparto, indicate nella relazione del tecnico istruttore facente parte integrante della presente quale **Allegato1**, si riassumono di seguito sinteticamente:

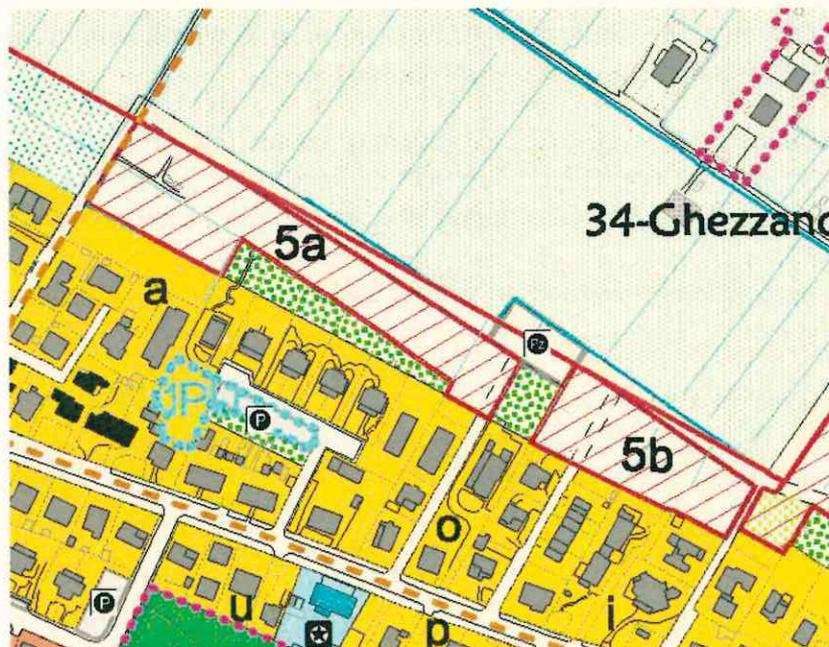
- Il comparto 5 è nato con il Regolamento Urbanistico approvato con Del.CC n. 65



Estratto Regolamento Urbanistico 2000- Variante ai vincoli 2005

del 07.07.2000 ed è stato successivamente confermato con la Variante di conferma dei vincoli quinquennali approvata con Del. CC n.110 del 22.12.2005.

Con la “Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.55 cc.5 e 6 della L.R.1/2005” approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 60 del 25 luglio 2012, a seguito di Osservazioni presentate da diversi proprietari interessati, il comparto ha subito la prima



modifica :

Estratto Regolamento Urbanistico 2012- Variante ai vincoli 2012

1. su richiesta di privati, sono state estrapolate alcune aree che hanno acquisito la destinazione a “verde Privato” con conseguente diminuzione della superficie totale del comparto che è passata da mq. 18.010 a mq. 13.061 ;;
2. sono stati individuati 2 sub comparti funzionali 5a di mq. 8.554 e 5b di mq. 4.507;

3. é stata individuata una viabilità sul lato nord, in parte esterna al comparto, con la previsione di realizzare una piazza per il raccordo dei due bracci stradali sfalsati;

In seguito a tale modifica, i sig.ri Sposito/Saccà proprietari di una porzione di terreno interessata dall'opera pubblica prevista hanno presentato ricorso al TAR Toscana numero di registro generale 1875 del 2012, per l'annullamento della variante al regolamento urbanistico, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale di San Giuliano Terme n. 81 del 13.20.2011 ed approvata con deliberazione dello stesso Consiglio Comunale n. 60 del 25.07.2012;

I proprietari del comparto, riunitisi in Consorzio Urbanistico hanno presentato in data 10.10.2012, prot. N° 36177 il Piano di Lottizzazione del comparto 5 che è stato approvato con Delibera CC n.91 del 17.12.2014 e successivamente convenzionato con atto del 03.11.2016 ai rogiti Notaio Mario Marinella di Pontedera.

Col medesimo atto è stato approvato il progetto di opera pubblica riguardante la viabilità di progetto esterna al comparto e successivamente si è dato corso al procedimento espropriativo per i terreni di proprietà di privati, interessati alla sua realizzazione.

L'iter relativo al procedimento espropriativo è stato portato a termine per tutti i terreni interessati ad esclusione del terreno di proprietà Sposito/Saccà individuato nel F.88 dalla particella 927 per cui non è stato possibile procedere con l'immissione in possesso;

In data 24.05.2018, con nota della Soprintendenza di Pisa in atti con prot.20471, il Soprintendente ha comunicato l'**Avvio del procedimento di "dichiarazione di interesse particolarmente importante"** nei confronti del bene denominato Giardino-Atelier dell'Artista Sposito con proposta alla Commissione Regionale del patrimonio Culturale per la dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art.10 c.3 e art.13 parte seconda del D.Lgs 42/2004;

L'avvio del suddetto procedimento ha di fatto sospeso la conclusione della procedura di esproprio, viste le disposizioni previste in via cautelare.

In data 15.02.2019 con prot. n. 6572 è pervenuta in atti la **"proposta di apposizione di vincolo paesaggistico ex art.136 c.1 lett b)"** sull'immobile denominato "Giardino Atelier Francesco Sposito identificato in catasto fabbricati nel Foglio 88 particelle 927 e 715 parte.

Attualmente i due suddetti procedimenti finalizzati all'apposizione dei relativi vincoli non si sono ancora conclusi;

In data **07.02.2019 il TAR Toscana** ha emesso la sentenza n.198 sul ricorso numero di registro generale 1875 del 2012, proposto da Antonina Saccà, per l'annullamento della variante al regolamento urbanistico, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale di San Giuliano Terme n. 81 del 13.20.2011 ed approvata con deliberazione dello stesso Consiglio Comunale n. 60 del 25.07.2012; con cui ha accolto la richiesta dei ricorrenti ed ha annullato il provvedimento impugnato.

Per effetto della Sentenza n. 198 del TAR toscana del 7.2.2019, le previsioni urbanistiche del comparto 5 UTOE 34 approvate con il provvedimento successivamente annullato, sono state rese nulle e di fatto **il comparto ha assunto la precedente disciplina urbanistica di dettaglio nonché il precedente perimetro;**

Per effetto a cascata, sono stati resi nulli tutti gli atti conseguenti alla Variante annullata pertanto anche il Piano di Lottizzazione approvato con Delibera CC n 91/2014 e la convenzione urbanistica hanno perso la loro efficacia;

Per effetto dell'avvio dei due procedimenti per l'apposizione di vincolo precedentemente descritti, pendenti sull'area denominata "Giardino Atelier dell'Artista Sposito", compresa nel progetto di opera pubblica per la realizzazione di viabilità connessa al PDL approvato, nonché delle conseguenti disposizioni in via cautelare previste dall'art.14 c.4 del Dlgs 42/2004 (obblighi relativi alla conservazione, collocazione, approvazione dei progetti delle opere da eseguirsi, denuncia degli atti di trasferimento della proprietà), **la medesima area è da considerarsi priva di pianificazione urbanistica, fino alla definizione dei suddetti procedimenti.**

Si precisa che il Piano Operativo Comunale, adottato in data 26/7/2018 con delibera di Consiglio Comunale n° 36, nelle more della definizione del ricorso al TAR e dei procedimenti suddetti, ha riproposto, per il comparto 5, la situazione urbanistica corrispondente ai contenuti Piano di Lottizzazione approvato e Convenzionato.

La Variante Urbanistica ed il contestuale Piano di Lottizzazione proposti

Per l'approvazione delle modifiche proposte si procederà attraverso una Variante ai sensi dell'art.30 della L.R.65/2014, prevista dall'articolo 222 comma 2bis della Legge Regionale n.65/2014 che consente la redazione di Varianti al P.S. e al R.U. nonché di varianti semplificate al P.S. e al R.U. ai sensi degli artt.29,30,31, co 3 e 35 della Legge regionale di governo del territorio;

Inoltre, **ai sensi dell'art.107 c.3 della LRT 65/20134** e smi la presente Variante, correlata a previsioni soggette a Pianificazione Attuativa, potrà essere adottata e approvata contestualmente al relativo Piano Attuativo – PdL comp.5 UTOE 34 GHEZZANO;

La Variante

- 1.** Allo scopo di attuare il comparto 5, è stata proposta dal "Nuovo Consorzio Ghezzano TRE" in data 13.03.2019 prot. 10651 una Variante al RU ai sensi dell'art.30 della LR65/2014, che si basa sui seguenti presupposti:
- 2.** L'esclusione dal comparto della porzione di terreno gravata dai provvedimenti sopra richiamati;
- 3.** L'esclusione dal comparto di altre aree che hanno acquisito la destinazione a "verde Privato";
- 4.** Con la conseguente diminuzione della Superficie totale del comparto da mq. 18.010 a mq.13.061;
- 5.** la suddivisione del comparto 5 in due sub comparti distinti 5a di mq. 8.554 e 5b di mq. 4.507 con la riproposizione del medesimo perimetro rispetto a quello approvato dalla variante annullata a seguito di sentenza TAR Toscana del 7.2.2019 ;
- 6.** la realizzazione della viabilità di progetto a nord del comparto in due tronconi distinti, rispettando il massimo ingombro previsto dalla variante 2012, con l'interessamento di una porzione di territorio rurale allo scopo di adeguare e completare le maglie stradali esistenti;
- 7.** la redazione di una nuova Scheda Norma di dettaglio.

La Variante in adozione è composta dai seguenti elaborati:

1. Allegato A – Estratto Regolamento Urbanistico scala 1: 2000 / 1: 5000
2. Allegato B - Scheda Norma di disciplina Comparto 5 sub 1 UTOE 21 Madonna Dell'Acqua - stato attuale e modificato;
3. Relazione di fattibilità geologica ai sensi del DPGR 53/R/2011 in materia di indagini geologiche;

Il Piano di Lottizzazione

La Scheda Norma proposta individua, per il comparto in oggetto la seguente destinazione urbanistica: Comparto 5 UTOE 34 – GHEZZANO - “Nuovi insediamenti residenziali (Zone C2)” - art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione, all'interno delle quali sono previsti interventi subordinati all'approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata (...).

In data 13.03.2019 prot. 10651 il “Nuovo Consorzio Ghezzeno TRE” ha presentato istanza di Piano di Lottizzazione relativo alla “Realizzazione di un insediamento residenziale (zona C2)”, attuabile in due sub compartimenti distinti sub 5a e sub 5b.

Parametri Urbanistici

St= mq. 13.061

Sub 5a = mq. 8554

Sub 5b = mq. 4507

Volume/carico urbanistico = mc. 7.204 così ripartito tra i due sub compartimenti:

sub 5a V = 5688,08 mc pari a circa 37 nuovi abitanti insediati.

sub 5b V = 1515,68 mc pari a circa 10 nuovi abitanti insediati

Standard urbanistici: dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie non inferiore al 30% della superficie totale dell'intero comparto.

L'area interessata dal comparto in oggetto, di forma irregolare, ha una superficie complessiva di mq 17493 di cui mq 13061 rappresentano la Superficie Territoriale dei due sub compartimenti 5a e 5b mentre i rimanenti mq 4432 sono la superficie delle opere di urbanizzazione esterne da realizzare costituite da strade per mq 2440.00; marciapiedi per mq 31.00; percorso ciclopedonale per mq 1053.00; verde pubblico per mq 908.00. In aggiunta a tali superfici le zone di via Pascarella da riqualificare sono circa mq 558, quelle di via Gozzoli sono circa mq.578 mentre quelle di via Benedetti sono mq.504.

Il progetto prevede la realizzazione di n° 8 lotti a carattere residenziale, di varie forme e dimensioni planimetriche e diverse tipologie edilizie, prevalentemente isolate, ripartiti tra i due sub compartimenti: nel 5a si ritrovano i lotti n°1, 2, 3, 4, 5a e 5b; nel 5b i lotti 6,7,8 e 9.

Ai vari lotti si accederà o dalla via Pascarella (lotto 1), o dalla strada di lottizzazione prevista (lotti 3, 4, 5a, 5b, 6 e 7).

Il Piano di Lottizzazione è composto dai seguenti elaborati:

1. Relazione Tecnica;
2. Norme Tecniche di Attuazione;
3. Relazione Opere di Urbanizzazione;
4. Relazione Tecnica asseverata per il superamento delle barriere architettoniche;
5. Tavola 0 – Scheda Norma vigente e Scheda Norma proposta;
6. Tavola 1 – Inquadramento Urbanistico catastale – Indicazione delle proprietà;
7. Tavola 2 - Planimetria d'inquadramento del sistema di circolazione veicolare per l'inserimento progettuale del comparto 5 Utoe 34 e segnaletica stradale;
8. Tavola 3 – Rilievo plano-altimetrico;
9. Tavola 4 – Planimetria generale;
10. Tavola 5 – Zonizzazione, distanze dai confini, Opere di urbanizzazione pubbliche oggetto di cessione al comune;
11. Tavola 6 – Unità Minime d'Intervento;
12. Tavola 7 – Tipologie dei fabbricati;
13. Tavola 8 – Sezioni stradali;
14. Tavola 9 – Impianti Tecnologici – schemi preliminari planimetrici: Enel, Gas metano, acquedotto, Telecom, Illuminazione Pubblica;

- 15.**Tavola 10 - Fognatura nera: planimetria, livelletta – schemi di smaltimento autonomo;
- 16.**Tavola 11 – Fognatura bianca: planimetria;
- 17.**Tavola 12 - Fognatura bianca: livellette;
- 18.**Tavola 13 – Planimetria delle essenze;
- 19.**Tavola 14 – Innesto Via Pascarella/Strada Provinciale – Stato Attuale e Stato Variato;
- 20.**Tavola 15 – Progetto Stradale – Planimetria;
- 21.**Tavola 16 - Progetto Stradale – Profili longitudinali;
- 22.**Tavola 17 – Progetto Stradale – Sezioni trasversali;
- 23.**Tavola 18 – Sezioni longitudinali del terreno;
- 24.**Punti di ripresa – Documentazione fotografica;
- 25.**Relazione di fattibilità Geologica;
- 26.**Verifica idraulica della portata della fognatura bianca;
- 27.**Relazione idrologica e idraulica;
- 28.**Computo Metrico Estimativo Opere Interne al comparto;
- 29.**Computo Metrico Estimativo Opere Esterne al comparto;
- 30.**Riferimenti Esterni e Stima dei costi della sicurezza.

Oltre allo Schema di Convenzione redatto ai sensi dell'art. 109 comma h) della LRT 65/2014 e smi e **allegato sub lett. B)** alla delibera di adozione a farne parte integrante e sostanziale;

LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La proposta progettuale si articola nel seguente modo: all'interno della St complessiva del Comparto 5 di mq 13061 (5a mq 8554 + 5b mq 4507) saranno ritrovati spazi a standard urbanistici in misura maggiore al 30% della superficie, per complessivi mq 4095.00 > 3918.30. La superficie residuale interna ai sub comparti sarà destinata alla formazione delle aree private e precisamente mq 6604.00 per il sub 5a e mq 2362.00 per il sub 5b.

Esternamente ai due sub comparti, lungo il lato nord, è prevista la realizzazione della viabilità di accesso, che dovrà estendersi rispettivamente, dalla via Salgari (Comparto Edilizio n.3 già realizzato) fino alla via Benedetti per il 5 b, mentre per il 5a collegherà la via Gozzoli con la via Pascarella. Tali viabilità comprensive dei percorsi ciclopedonali e delle aree a verde pubblico sommano la superficie di mq 4432.00, quale totale delle opere di urbanizzazione esterne ai due sub comparti.

Il progetto prevede anche l'allargamento e la riqualificazione di alcune porzioni di via Pascarella attestanti in parte il lato ovest della lottizzazione ed in parte riguardanti l'innesto della stessa via sulla strada provinciale Vicarese per una superficie complessiva di circa 558 mq, oltre alla riqualificazione di via Gozzoli (mq.578) e di via Benedetti (mq.504), superfici già interamente in disponibilità comunale.

Subcomparto 5a con St mq 8554.00:

1. Opere di urbanizzazione interne soggette a cessione mq 1950.00

- strade mq 701.00
- marciapiedi mq 444.00
- verde pubblico mq 805.00, di cui parcheggi pubblici (green parking) mq 205.00 (n°16 stalli)

Subcomparto 5b con St mq 4507.00

2. Opere di urbanizzazione interne soggette a cessione mq 2145.00 -

- strade mq 593.00
- marciapiedi mq 277.00
- parcheggi di uso pubblico mq 112.65 (n°9 stalli)

- verde pubblico mq 992.00
- percorso ciclopedonale mq 170.35

Opere esterne

- strade mq. 2440
- marciapiedi mq. 31
- percorso ciclopedonale mq. 1053
- Verde pubblico mq. 908

per un totale di mq. 4432

- via pascarella da riqualificare mq. 558
- via gozzoli da riqualificare mq. 578
- via benedetti da riqualificare mq. 504

COSTI

Come si evince dal Computo metrico estimativo allegato al Piano, le opere di Urbanizzazione come sopra descritte, hanno un importo complessivo di €. 241.838,58 così suddiviso:

- **Opere interne al comparto €. 371.101,67 esclusa IVA;**
- **Opere esterne al comparto €. 447.151,08 esclusa IVA.**

Vincoli

L'area in oggetto non ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico, di cui al D.Lgs 42/2004 parte II e parte III e dal PIT/PPR approvato e nello specifico dall'Elaborato 8B e relativi allegati.

Procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS

La presente variante urbanistica rientra nel campo di applicazione della procedura di Assoggettabilità semplificata di cui all'articolo 5 comma 3-ter così come previsto dalla L.R.Toscana 10/2010 e s.m.i. al fine di stabilire preliminarmente che tale variante non determina impatti sull'ambiente.

Durante il 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" conclusosi con la Delibera del Consiglio Comunale n. 60 del 25 luglio 2012, che ha portato alla configurazione urbanistica del comparto 5 UTOE 34, successivamente annullata con sentenza del TAR Toscana n.198 del 7.2.2019, il Consiglio Comunale 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.

La variazione del comparto 5 è stata determinata da cause esterne non incidenti sui contenuti ambientali valutati in sede di procedimento di VAS conclusosi con la Delibera CC n.60/2012, per cui si potrà procedere, ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS con una procedura semplificata ai sensi dell'articolo 5 comma 3-ter della L.R.Toscana 10/2010 e s.m.i. che verrà svolta in itinere.

Descrizione del Procedimento

La proposta di Variante art.30 LRT 65/2014 e contestuale **Piano di Lottizzazione** Comparto 5 UTOE 34 Ghezzano ai sensi art.107 c.3 LRT 65/2014, a seguito di istruttoria redatta dalla

- il Parere Favorevole con prescrizioni della Conferenza per l'espressione dei pareri interni del 28.03.2019 contenente i pareri :
- Servizio Urbanistica/Piani Attuativi;
- Servizio Programmazione, Manutenzioni e Rapporti con le partecipate;
- Ufficio Controllo Ambientale e aree verdi
- Comando Polizia Municipale
- pareri preventivi degli Enti preposti ;

Si è inoltre provveduto al deposito delle indagini geologico-tecniche presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Livorno, Lucca, Pisa sede di Lucca, iscritto nel registro dei depositi con il numero 2153 del 05/04/2019 come da comunicazione pervenuta per PEC in data 05.04.2019 prot.14375, 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;

Caratteristiche della variante e contestuale PDL

La variante si configura come: Variante ai sensi dell'art.30 della L.R.65/2014, prevista dall'articolo 222 comma 2bis della Legge Regionale n.65/2014 che consente la redazione di Varianti al P.S. e al R.U. nonché di varianti semplificate al P.S. e al R.U. ai sensi degli artt.29,30,31, co 3 e 35 della Legge regionale di governo del territorio;

Con la suddetta Variante Urbanistica si procederà ad apportare le modifiche la comparto 5 UTOE 34 Ghezzano anticipando la fase di approvazione del Piano Operativo Comunale.

Attestazioni

Attestato che il Piano di Lottizzazione relativo al Comparto 5 UTOE 34 Ghezzano:

- si è formato nel rispetto della vigente LRT 65/2014 e smi;
- ricade all'interno del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 LRT 65/2014;
- non essendo conforme al vigente regolamento Urbanistico ne costituisce "Variante correlata a previsioni soggette a pianificazione attuativa" e potrà essere adottato ed approvato contestualmente alla Variante ai sensi dell'art.107 c.3 della L.R.65/2014 e smi;

Dato atto che, secondo quanto disposto dal D. Lgs 42/2004 parte II e parte III e dal PIT/PPR approvato dal Consiglio Regionale in data 27 marzo 2015 con delibera n. 37, nello specifico dall'Elaborato 8B e relativi allegati, il Piano di Lottizzazione e contestuale Variante al R.U. relativi al Comparto 5 UTOE 34 Ghezzano non ricadono in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico;

Visti i seguenti articoli della Legge Regione Toscana n° 65 "Norme per il Governo del Territorio" e s.m.i.:

- art. 30 "Varianti al Piano Strutturale ed al Piano operativo e relativo termine di efficacia" ;
- art. 32 "Procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al Piano Strutturale ed al Piano operativo";
- art. 107 "Piani Attuativi" ed in particolare il c.3 che recita " *Le varianti al Piano Strutturale o al Piano Operativo, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo Piano Attuativo*";
- l'articolo 95 lettera a) recante disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- artt. 109, 110, 111 , 116 Titolo V capo II Sezione I;
- artt. 222, 224, 245, 246 Titolo IX Capo I
- art. 134 Titolo VI capo II.

Visto l'articolo 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente ;

Visto:

- la Legge Regionale Toscana n° 10/2010 art. 5, e s.m.i.;
- il DPGR del 11 novembre 2013, n. 64/R

In forza dell'articolo 107 comma 3 della Legge regionale 65/ 2014 e smi, si propone l'adozione del Piano di Lottizzazione e contestuale variante :

**CONTESTUALE ADOZIONE DI VARIANTE AL R.U. AI SENSI ART.30
L.R.T. 65/2014 E PIANO DI LOTTIZZAZIONE AI SENSI ART.107 C.3
ÙL.R.T. 65/2014 COMP.5 UTOE 34 GHEZZANO**

proposto ai sensi della LR 65/2014 e smi, presentato in data 13.03.2019 prot. 10651 dal Nuovo Consorzio Ghezzano TRE

Si allega: Allegato 1 – Relazione Tecnico Istruttore

San Giuliano Terme, 02.04.2019



Il Responsabile del Procedimento P.O.

Architetto Monica Luperi

Il Tecnico Istruttore

Geometra Sabrina Valentini



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

Settore 2 - Settore Tecnico, Assetto del Territorio e Opere Pubbliche

U.O. Piani Attuativi

Allegato 1

alla Relazione RP All.A

alla Delibera di Adozione del Comparto 5 Utoe 34

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO 5 UTOE 34 GHEZZANO – PROPRIETA' "CONSORZIO GHEZZANO TRE" – CRONOLOGIA DEI PRINCIPALI ATTI RELATIVI AL PIANO ATTUATIVO, AL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO, AL PROCEDIMENTO DI APPOSIZIONE DEI VINCOLI AMBIENTALI E ALLA SENTENZA DEL TAR TOSCANA

Elementi di carattere urbanistico

Scheda Norma del Comparto n° 5 – UTOE 34 Ghezzano (Comparto a destinazione residenziale C2) contenuta nell'allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, APPROVATA con deliberazione C.C. n° 65 del 07.07.2000 (approvazione R.U.), CONFERMATA con deliberazione C.C. n° 110 del 22.12.2005 (Variante verifica vincoli quinquennali) e MODIFICATA in occasione della Variante al Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione del C.C. n° 60 del 25.07.2012, che prevede come strumento di attuazione del Comparto il Piano di Lottizzazione;

Piano Attuativo e Procedimento espropriativo

Proposta di Piano di Lottizzazione presentata in data 10.10.2012, prot. n° 36177, integrata in data 26.07.2013, prot. n° 26697, e successive ulteriori integrazioni, dai proprietari delle aree facenti parte del Comparto in oggetto, costituitisi in Consorzio denominato "Consorzio Ghezzano TRE", con sede in Pisa, Loc. Ospedaletto, Via Bellatalla, 10 mediante atto ai rogiti Notaio Mario Marinella di Pontedera in data 14.05.2009, rep. N° 21761, registrato a Pontedera il 27.05.2009;

ADOZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE – AVVIO PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

Delibera Consiglio Comunale n. 30 del 10/04/2014 con cui:

1. si sono apportate modifiche alla Scheda Norma contenuta nell'allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, relativa al Comparto n° 5 – UTOE 34 Ghezzano (Comparto a destinazione residenziale C2), approvata con deliberazione del C.C. n° 60 del 25.07.2012 come di seguito indicato:
 - a) modificare il punto 7 "carico urbanistico previsto", attribuendo ai sub-comparti 5a e 5b i seguenti parametri urbanistici:
5a = mq. 8.554 V = mc. 4.729
5b = mq. 4.507 V = mc. 2.475.
 - b) modificare il punto 11 "Indicazioni e prescrizioni per la formazione del progetto" sostituendo l'indicazione "Al fine di un corretto inserimento paesaggistico, dovranno essere disposte alberature di alto fusto lungo la strada confinante col territorio agricolo" con la seguente indicazione "Al fine di un corretto inserimento paesaggistico, dovrà essere inserita

una siepe, posta oltre la pista ciclopedonale, a margine della strada confinante col territorio agricolo".

2. Si è dato atto che le modifiche alla Scheda Norma sopradescritte non incidono nè sui parametri urbanistici generali nè sulle previsioni urbanistiche del Comparto 5 e che pertanto non configurano una variante al R.U. ai sensi dell'art. 17 della L.R.Toscana n° 1/2005 e s.m.i..
3. Si è adottato il Piano di Lottizzazione relativo al Comparto 5 UTOE 34 Ghezzano, presentato in data 10.10.2012, prot. n° 36177, integrato in data 26.07.2013, prot. N° 26697 e succ. integr;
4. si è preso atto che, in ottemperanza a quanto riportato al punto 9 della Scheda Norma del Comparto 5 dell'UTOE 34 Ghezzano, il Progetto Definitivo delle Opere di Urbanizzazione prevede di sottoporre a procedura espropriativa aree non facenti parte del Comparto, di proprietà di soggetti diversi dai proponenti il Piano di Lottizzazione, sulle quali sarà realizzato l'ampliamento della via Pascarella, il completamento e l'acquisizione al demanio comunale delle via private Gozzoli e Benedetti, la nuova viabilità pubblica di progetto e la relativa rotatoria di raccordo, il tutto come dettagliatamente evidenziato negli elaborati progettuali.
5. Si è dato atto altresì che, ai sensi e per gli effetti degli artt. 7 e 16 del D.P.R. n° 327 del 08.06.2001, e s.m.i., è stato provveduto ad inviare ai proprietari delle aree suddette, in data 27.02.2014, prot. n° 7644, ed in data 12.03.2014, prot. n° 9294, la comunicazione di avvio del procedimento diretto alla dichiarazione di pubblica utilità delle opere, contenente l'indicazione che il Progetto Definitivo è visionabile in quanto depositato presso l'Ufficio Espropriazioni del Comune.
6. Si è dato atto che le osservazioni che saranno eventualmente presentate nei termini di Legge saranno esaminate dai competenti uffici comunali e sarà determinato in merito ad esse in sede di approvazione del Progetto Definitivo delle opere da realizzare, che avverrà contestualmente all'approvazione del Piano di Lottizzazione in oggetto, fase in cui sarà anche emessa la Dichiarazione di Pubblica Utilità delle opere finalizzata all'espropriazione delle aree di sedime.
7. Si è preso atto che, per quanto illustrato all'interno della relazione e certificazione di coerenza del Responsabile del Procedimento Ing. Moreno Ceccotti, redatta ai sensi dell'art. 16 della L.R.Toscana n° 1/2005 e s.m.i., **allegata sub lett. A)** alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale:
 - α) il Piano di Lottizzazione è inserito in zona classificata P.I.3 (*Aree a pericolosità idraulica elevata*) dal Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno ed è soggetto a rilascio di parere di competenza da parte della suddetta Autorità, come stabilito all'art. 7, lettera m, delle Norme Tecniche di Attuazione;
 - β) l'U.O. Piani Attuativi ha trasmesso all'Autorità di Bacino del Fiume Arno richiesta per il rilascio del Parere di competenza (prot. n° 7687 del 28.02.2014), ed a seguito di ciò è pervenuta al Comune richiesta di integrazioni tramite PEC, prot. n° 10816 del 24.03.2014, riguardante l'individuazione di una diversa soluzione per la compensazione dei volumi nonchè maggiori dettagli sul calcolo degli stessi;
 - χ) in data 31.03.2014 prot. n° 11747 l'U.O. Piani Attuativi ha provveduto a trasmettere il materiale integrativo richiesto al fine di addivenire al rilascio di Parere Favorevole prima dell'approvazione del Piano stesso;
 - δ) sulla base di quanto stabilito al sopracitato art. 7 lettera m delle N.T.A. del PAI Arno, l'acquisizione del previsto Parere Favorevole dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi di ritorno di 200 anni, è necessaria preventivamente alla realizzazione di detti interventi, non cogente durante la fase di adozione del piano attuativo e acquisibile prima dell'approvazione definitiva.

8. Si è preso atto che, ai sensi dell'art. 5 della L.R.Toscana n° 10/2010 e s.m.i. non si è proceduto alla Valutazione Ambientale Strategica e che l'attuazione del Piano di Lottizzazione potrà avvenire tramite Permesso di Costruire, ai sensi degli art. 78 e 83 della L.R.Toscana n° 1/2005 e s.m.i., in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione e alla specifica convenzione.
9. Si è adottato lo Schema di Convenzione, **allegato sub lett. B)** alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'ADOZIONE DEL P.D.L.

- trasmissione della proposta Piano di Lottizzazione Comparto 5 UTOE 34 Ghezzano, adottato con delibera di C.C. n. 30 del 10/04/2014 alla Provincia di Pisa in data 16/05/2014 protocollo n.18645;
- deposito della delibera di adozione e degli atti tecnici allegati, presso la sede comunale per 45 giorni consecutivi dal 14/05/2014 al 04/07/2014 per consentire a chiunque di prendere visione e presentare eventuali osservazioni;
- pubblicazione di estratto della delibera di adozione n. 30 del 10/04/2014 sul BURT n°19 del 14/05/2014 e sul BURT n.20 del 21/05/2014 "errata corrige" per errata intestazione degli avvisi del Comune pubblicati sul BURT n.19 del 14/05/2014;

OSSERVAZIONI al piano di Lottizzazione durante la fase di pubblicazione:

- osservazione da parte dei **Sig.ri Sposito Francesco e Saccà Antonina**, in qualità di proprietari di un terreno interessato dal procedimento espropriativo per causa di pubblica utilità, attivato nell'ambito del procedimento di approvazione del presente piano di lottizzazione

- osservazione da parte della U.O. Piani Attuativi;

l'esame delle suddette osservazioni e la proposta di esito da assegnare sono riportate nell'allegata scheda istruttoria sub. lett. C) alla deliberazione di approvazione CC n.91 del 17.12.2014.

APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E PRESA D'ATTO DI N.2 OSSERVAZIONI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI OPERA PUBBLICA E PRESA D'ATTO DI N.8 OSSERVAZIONI DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA'

Delibera Consiglio Comunale n. 91 del 17.12.2014 con cui:

- 1) si è dato atto delle osservazioni pervenute;
- 2) si è approvato e recepito il contenuto della scheda istruttoria, allegata sub. lett. C);
- 3) si è approvato il Piano di Lottizzazione del Comparto 5 UTOE 34 Ghezzano;
- 4) si è approvato l'adeguamento della Scheda Norma;
- 5) si è dato atto che le modifiche alla Scheda Norma sopra descritte non incidono nè sui parametri urbanistici generali nè sulle previsioni urbanistiche del Comparto 5 e che pertanto non configurano una variante al R.U. ai sensi dell'art. 17 della L.R.Toscana n° 1/2005 e s.m.i.;
- 6) si è dato atto che, in ottemperanza a quanto riportato al punto 9 della Scheda Norma del Comparto 5 dell'UTOE 34 Ghezzano, il Progetto Definitivo delle Opere di Urbanizzazione prevede di sottoporre a procedura espropriativa aree non facenti parte del Comparto, di proprietà di soggetti diversi dai proponenti il Piano di Lottizzazione, sulle quali sarà realizzato l'ampliamento della via Pascarella, il completamento e l'acquisizione al demanio

comunale delle via private Gozzoli e Benedetti, la nuova viabilità pubblica di progetto e la relativa rotatoria di raccordo, il tutto come dettagliatamente evidenziato negli elaborati progettuali;

- 7) si è dato atto che, ai sensi e per gli effetti degli artt. 7 e 16 del D.P.R. n° 327 del 08.06.2001, e s.m.i., è stato provveduto ad inviare ai proprietari delle aree suddette, in data 27.02.2014, prot. n° 7644, ed in data 12.03.2014, prot. n° 9294, la comunicazione di avvio del procedimento diretto alla dichiarazione di pubblica utilità delle opere;
- 8) si è preso atto che nei termini di legge sono pervenute n° 8 osservazioni relative al procedimento espropriativo ed al progetto di opera pubblica, relativamente alle quali il Responsabile del Procedimento ha espresso le proprie motivate valutazioni, allegate sub lett. D) al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, rispetto alle quali con la presente si esprime la pronuncia favorevole, prendendo atto altresì che non comportano modificazioni al Progetto Definitivo delle Opere di Urbanizzazione afferenti al Comparto, quali previste negli atti depositati.
- 9) si è approvato il Progetto Definitivo delle opere da realizzare, contenente l'elencazione dei terreni di cui e' prevista l'espropriazione, l'indicazione dell'estensione e i dati identificativi catastali con il nome ed il cognome dei proprietari iscritti nei registri catastali.
- 10) si è dato atto che il vincolo preordinato all'esproprio per i terreni di che trattasi è stato apposto con l'approvazione del Regolamento Urbanistico, avvenuta con deliberazione del C.C. n° 65 del 07.07.2000, e successivamente reiterato con deliberazioni del C.C. n° 110 del 22.12.2005 e n° 60 del 25.07.2012, tutte esecutive ai sensi di Legge.
- 11) si è dato atto altresì che con la presente approvazione del Progetto Definitivo dell'opera da realizzare ne viene dichiarata la pubblica utilità.
- 12) si è preso atto che, ai sensi dell'art. 5 della L.R.Toscana n° 10/2010 e s.m.i. non si è proceduto alla Valutazione Ambientale Strategica e che l'attuazione del Piano di Lottizzazione potrà avvenire tramite Permesso di Costruire, ai sensi degli art. 78 e 83 della L.R.Toscana n° 1/2005 e s.m.i., in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione e alla specifica convenzione.
- 13) si è approvato lo schema di convenzione, **allegato sub lett. B)** alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.

A seguito dell'approvazione del Piano di Lottizzazione e del Progetto di opera pubblica si è proseguito nell'iter della pratica urbanistica nel modo seguente:

- con delibera di G.C. n.212 del 09/12/2015 è stato integrato lo schema di convenzione approvato con la Delibera CC 91/2014 inserendo **l'impegno da parte dell'attuatore a corrispondere all'Amministrazione Comunale, all'atto della stipula della Convenzione la somma di €.71.360,00** quale importo occorrente al pagamento delle indennità di esproprio delle aree determinato ai sensi art.20 del DPR 327/2001.
- con atto ai rogiti Notaio Mario Marinella di Pontedera, in data 03.11.2016 rep. n.30.259 Racc. n.21.424, registrato a Pontedera il 10.11.2016 n.4406 serie IT, trascritta a Pisa il 11.11.2016 al n.ord. 19344 e n.form. 13167 è stata stipulata la Convenzione urbanistica relativa al "Piano di Lottizzazione Comparto 5 UTOE 34 Ghezzano" tra il Comune di San Giuliano Terme e :
 - Gentili Rita, C.F. GNT RTI 39L52 L833V;
 - Sabatini Roberto, C.F. SBT RRT 39H29 A562V ;
 - Zanobini Paolo, C.F. ZNB PLA 45T16 A562T;
 - Zanobini Paola, C.F. ZNB PLA 50E68 G702A;
 - Gubellini Aurora, C.F. GBL RRA 41D69 A944T;
 - Mazzoni Nevio, C.F. MZZ NVE 39D02 A558C;
 - Sabatini Stefano Luca, C.F. SBT SFN 56M16 G702W;
 - Sabatini Francesco, C.F. SBT FNC 69C25 G702W;
 - Innocenti Umiliano, C.F. NNC MLN 52A12 G804T;

- Giovannetti Lucia, C.F. GVN LCU 52H44 G702J;
- EDIFOR srl, C.F. 01601520503
- Lottizzanti costituitisi in Consorzio Urbanistico denominato “**Nuovo Consorzio Ghezzano TRE**” con sede in Pisa, loc. Ospedaletto, Via Bellatalla, con atto autentificato dal Notaio Mario Marinella di Pontedera in data 24.06.2016, rep. n. 29939;

In parallelo si è proceduto nell'iter relativo al procedimento espropriativo ad oggi conclusosi per tutte le aree interessate esclusa la particella 927 del Foglio 88 di proprietà Sposito /Saccà per la quale non è stato possibile eseguire il Decreto di Esproprio emesso con “riserva” .

Relativamente a questo procedimento sono stati eseguiti i seguenti adempimenti:

1. Comunicazione indennità in data 11.05.2016 prot.18056, notificata in data 17.05.2016;
2. Emissione Decreto di esproprio n.13 del 07.02.2018 e successivo Deposito indennità;
3. Avvisi immissione in possesso.

All'ultima data stabilita, 30 maggio 2018, l'immissione in possesso non è stata eseguita a causa di problemi di salute della Sig.ra Saccà che ha esibito un certificato medico (in atti) e per l'impossibilità di accesso alla proprietà Sposito/Saccà.

Documentazione pervenuta in merito all'Esecuzione del Decreto di Esproprio (vedi documentazione allegata)

16.04.2018 prot. - Soprintendente;
 17.04.2018 prot 15074 – Nota Avvocati
 11.05.2018 prot. 18513 – Soprintendente
 11.05.2018 prot. 18513 – UDBC Curia Arcivescovile;
 15.05.2018 prot. 18924 – Forza italia

IL PROCEDIMENTO PER L'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PER IMMOBILE DI INTERESSE PARTICOLARE

In data 24.05.2018, con nota della Soprintendenza di Pisa in atti con prot.20471, il Soprintendente ha comunicato l'Avvio del procedimento di “dichiarazione di interesse particolarmente importante” nei confronti del bene denominato Giardino-Atelier dell'Artista Sposito con proposta alla Commissione Regionale del patrimonio Culturale per la dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art.10 c.3 e art.13 parte seconda del D.Lgs 42/2004;

Nella medesima nota sono contenuti i termini per la conclusione del procedimento pari a 120 gg dalla data di avvio del medesimo e quelli per la presentazione di eventuali osservazioni consistenti in 30 gg dalla ricezione della comunicazione. Inoltre la stessa comunicazione comporta l'applicazione, in via cautelare delle disposizioni previste dall'art.14 c.4 del Dlgs 42/2004 (obblighi relativi alla conservazione, collocazione, approvazione dei progetti delle opere da eseguirsi, denuncia degli atti di trasferimento della proprietà)

L'avvio del suddetto procedimento ha di fatto sospeso la conclusione della procedura di esproprio, viste le disposizioni previste in via cautelare.

In data 25.05.2018 con prot. 20496 è pervenuta la nota della Prefettura di Pisa con cui, a seguito degli atti del Ministero e della Soprintendenza nonché dell'interessamento da parte di esponenti politici e Curia diocesana, con cui si chiede al Sindaco di voler far conoscere gli intendimenti dell'A.C. E riferire in merito al procedimento espropriativo;

In data 30 maggio 2018 con prot.21019 il Comune ha comunicato agli espropriandi interessati e alla Soprintendenza di Pisa la “sospensione dell'esecuzione del Decreto di Esproprio n.13 del 07.02.2018”;

In data 18.06.2018 con prot.23622 è pervenuto in atti il Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica contro il Comune di S.Giuliano T. e nei confronti del Consorzio Ghezzano TRE per l'annullamento del decreto di Esproprio, a Firma Avv. D'Antone;

Relativamente al procedimento di apposizione del vincolo sono state presentate le seguenti osservazioni:

1. In data 22.06.2018 con prot.24500 è pervenuto in atti da parte dello studio legale CHITI ANGOTTI BERTINI la nota inviata alla Soprintendenza di Pisa e al Ministero con cui sono state presentate le Osservazioni all'Avvio del procedimento di apposizione del vincolo di “interesse particolarmente importante” e con cui si chiede di definire il procedimento dichiarando la non sussistenza di un interesse storico artistico previsto dall'art.10 c.3 e quindi la non apposizione del vincolo. A tale istanza sono allegati:

- 1) Relazione del Critico d'Arte Luca Nannipieri;
- 2) Perizia Esperto d'arte e gallerista Giampaolo Fioretto.

2. Il Comune di San Giuliano T. con nota prot. 24523 del 22.06.2018, in riferimento al procedimento di apposizione del vincolo, ha inoltrato una relazione a firma Filippo Pananti titolare della Galleria Pananti Casa D'Aste, pervenuta in atti il 19.06.2018 con prot. 23879;

Il Nuovo Consorzio Ghezzano TRE, in data 5.7.2018 ha inoltrato alla Soprintendenza, al Sindaco, alla Segreteria del MIBACT al Prefetto di Pisa, Al Vescovo di Pisa, al Presidente Unione Industriali di Pisa una nota con allegata la Relazione a firma del critico d'Arte Luca Nannipieri;

Scaduto il termine per la conclusione del procedimento (120 gg dal 24.05.2018) il Comune di San Giuliano, con istanza prot.36124 del 29.09.2018 ha chiesto notizie in merito all'eventuale esito del procedimento emesso da parte della commissione regionale e in assenza di risposta ha sollecitato detta richiesta con prot.41492 del 06.11.2018 ;

Il Nuovo Consorzio Ghezzano TRE, in data 30.10.2018, con prot.40622, anche in riferimento alla procedura in corso per l'approvazione del POC, ha richiesto al Comune di adoperarsi per mettere in atto quanto possibile e nel più breve tempo, soluzioni del problema che vede al momento l'impossibilità di attuare il PDL approvato da quasi due anni e la sospensione del procedimento espropriativo, con oneri a carico dello stesso Consorzio consistenti nell'effettuato versamento dell'importo relativo alle indennità espropriative e nel costo delle fidejussioni emesse ed allegate alla Convenzione Urbanistica;

La Soprintendenza di Pisa, in riferimento alle richieste del Comune in merito all'esito della commissione regionale, il 13.11.2018 con prot. 42483 ha comunicato al Sindaco che il Segretariato Regionale per i beni e le attività culturali della Toscana ha inviato una nota con cui ha informato la stessa Soprintendenza che la Commissione CO.RE.PA.CU. Ha ritenuto necessario acquisire il parere del Comitato di Settore in merito al procedimento di apposizione del vincolo, ciò si evince anche dalla nota in atti prot.43938 del 22.11.2018 e allegati;

Il Nuovo Consorzio Ghezzano TRE, in data 27.11.2018 ha fatto pervenire alla soprintendenza di Pisa e alla CO.RE.PA.CU., e p.c. Al capo di gabinetto Ministero beni culturali Tiziana Coccoluto, alla segreteria del Ministro MIBACT Stefania Carconi, al ministro dei Beni Culturali Alberto Bonisoli, alla Senatrice Lucia Bergonzoni, all'Onorevole Gianluca Vacca e al Sindaco Di Maio, una

Comunicazione Urgente con cui, dopo aver ripercorso l'iter della questione legata al Giardino -Atelier di Sposito e, chiede che "la procedura amministrativa si concluda al più presto e che la proposta di notifica venga rigettata per carenza dei presupposti di legge". In subordine chiede all'A.C.di San Giuliano T. che siano considerate le alternative possibili per la salvaguardia di entrambi gli interessi in gioco (del Consorzio e del Comune stesso). Allegati alla suddetta comunicazione si trovano:

- documentazione fotografica risalente al 2015;
- planimetrie che chiariscono l'attenzione che il Consorzio e l'A.C. Hanno dimostrato nei confronti della proprietà Sposito

Con nota del 04.12.2018 prot. n. 45383, il Comune di San Giuliano Terme ha inviato delle precisazioni in merito alla richiesta di parere del Comitato Tecnico Scientifico inoltrata dal Segretariato Regionale del Ministro per i beni culturali alla Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. Dette precisazioni riguardano l'entità della superficie soggetta ad esproprio che nella suddetta richiesta di parere viene indicata come i 2/3 del giardino di proprietà, mentre, come risulta dal materiale inoltrato da parte del Comune, corrisponde a circa il 44,5% della superficie complessiva. Successivamente il Comune ha inviato un'integrazione prot.45851 del 06.12.2018 alla suddetta nota di precisazione in cui ha informato i soggetti interessati che "la Giunta Comunale di San Giuliano T. con informativa del 06.03.2018 ha assunto la decisione di avviare un percorso collaborativo con la famiglia dell'Artista finalizzato alla progettazione e realizzazione di parco tematico all'interno delle aree verdi pubbliche comprese tra la proprietà Sposito/Saccà e la viabilità in progetto" e che tale decisione, comunicata alla famiglia con prot. 14732 del 12.04.2018 non ha avuto seguito;

IL PROCEDIMENTO PER L'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PAESAGGISTICO ex art.136 c.1 lett b)

In data 15.02.2019 con prot. n. 6572 è pervenuta in atti la "proposta di apposizione di vincolo paesaggistico ex art.136 c.1 lett b)" sull'immobile denominato "Giardino Atelier Francesco Sposito identificato in catasto fabbricati nel Foglio 88 particelle 927 e 715 parte.

Detto avviso rimane pubblicato per 30 giorni consecutivi all'albo pretorio comunale. La Regione Toscana è invitata entro e non oltre 30 gg dal ricevimento a esprimere parere e a dare notizia sul proprio sito .

I documenti allegati alla proposta, trasmessi al MBAC – Direzione generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio sono stati richiesti alla soprintendenza che li ha trasmessi al comune solo in un secondo tempo e consistono in:

ALLEGATI da inviare al MBAC - Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio

- *Relazione tecnico-scientifica giustificativa della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico;*

- *Estratto di mappa riportante la perimetrazione della zona oggetto del provvedimento di tutela paesaggistica;*

- *Documentazione fotografica*

LA SENTENZA DEL TAR n. 198 DEL 07.02.2019

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1875 del 2012, proposto da Antonina Saccà, rappresentata e difesa dagli avvocati Enrico Bottone, Carmelo D'Antone, Andrea Marchetti, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di San Giuliano Terme, rappresentato e difeso dagli avvocati Sandra Ciaramelli e Aldo Fanelli, digitalmente domiciliato presso i registri di giustizia PEC

nei confronti

Luigi Doveri, Consorzio Ghezzano Tre non costituiti in giudizio; Società Edifor S.r.l., rappresentata e difesa dagli avvocati Mario Pilade Chiti, Francesco Bertini, con domicilio eletto presso lo studio Mario Pilade Chiti in Firenze, via

Lorenzo il Magnifico n. 83;

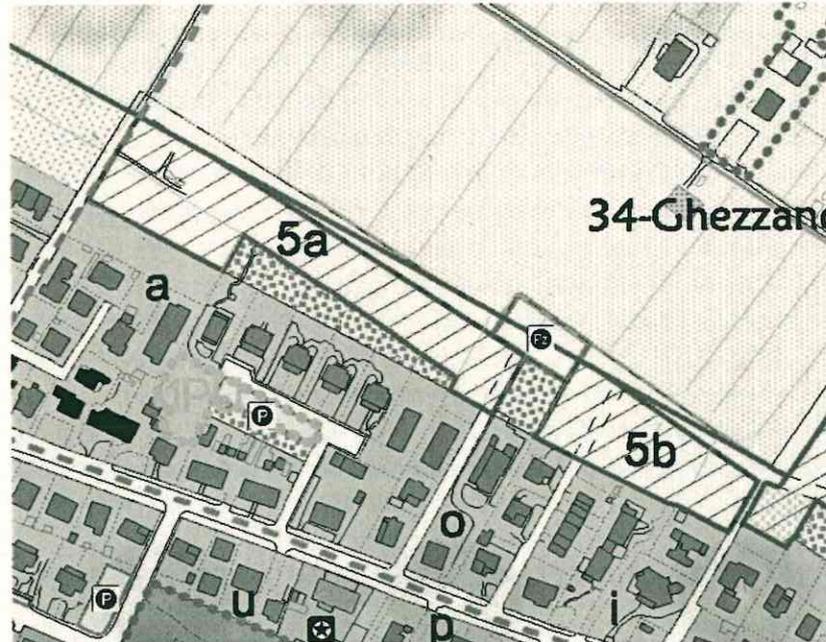
per l'annullamento:

della variante al regolamento urbanistico, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale di San Giuliano Terme n. 81 del 13.20.2011 ed approvata con deliberazione dello stesso Consiglio Comunale n. 60 del 25.07.2012, il cui avviso di avvenuta approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 38 del 19.09.2012;

P.Q.M.

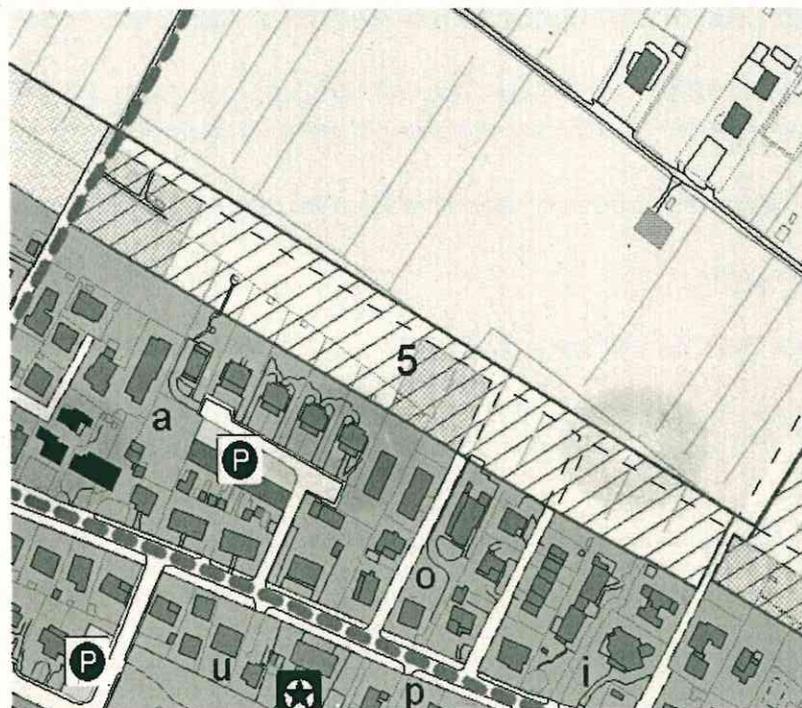
Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana, Sezione I, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, **annulla il provvedimento impugnato.**

Condanna la Amministrazione e le parti controinteressate in via fra di loro solidale alla refusione delle spese di lite che si liquidano in Euro 3.000 oltre IVA e c.p.a. Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.



Estratto Regolamento Urbanistico 2012- Variante ai vincoli 2012

Con la suddetta sentenza è stata annullata la Variante urbanistica approvata con delibera CC n.60/2012 con cui era stato modificato il comparto 5 che di conseguenza torna ad assumere la precedente disciplina di dettaglio ed il precedente perimetro urbanistico.



Estratto Regolamento Urbanistico 2000- Variante ai vincoli 2005

Per effetto a cascata, sono resi nulli tutti gli atti conseguenti alla Variante annullata per cui il Piano di Lottizzazione approvato con Delibera CC n 91/2014 ha perso efficacia

ADOZIONE DEL POC E OSSERVAZIONI RIGUARDANTI IL COMPARTO 5

A seguito di Adozione del Piano Operativo Comunale, nel periodo di pubblicazione è stata presentata un'osservazione n.293 da Antonina Saccà, Davide Sposito e Roberto Sposito con cui si rinnovano le richieste effettuate già in precedenza in opposizione a tutti gli atti di natura urbanistica che hanno riguardato direttamente la proprietà Sposito/Saccà, oggi denominata Giardino-Atelier;

L'osservazione N.113 è stata invece presentata dal Nuovo Consorzio Ghezzano tre, proprietario del Comparto 5 Utoe 34, con cui si chiede di velocizzare l'attuazione del PDL approvato e convenzionato.

In sintesi, attualmente il PDL approvato e convenzionato ha perso efficacia per effetto della Sentenza TAR Toscana n.198 del 7.2.2019; inoltre sull'area denominata Giardino Atelier, compresa nel progetto di opera pubblica per la realizzazione di viabilità connessa al suddetto PDL sono pendenti ben due procedimenti di apposizione di vincolo: il primo per “dichiarazione di interesse particolarmente importante” ai sensi dell'art.10 c.3 e art.13 parte seconda del D.Lgs 42/2004 e il secondo “proposta di apposizione di vincolo paesaggistico ex art.136 c.1 lett b)”

L'Avvio del procedimento di apposizione di vincolo per “dichiarazione di interesse particolarmente importante” ha di fatto impedito fino ad oggi il perfezionamento del decreto di Esproprio n.13 emesso il 07.02.2018 con riserva, nei confronti dei beni di proprietà Sposito/Saccà, che per effetto delle disposizioni in via cautelare previste dall'art.14 c.4 del Dlgs 42/2004 (obblighi relativi alla conservazione, collocazione, approvazione dei progetti delle opere da eseguirsi, denuncia degli atti di trasferimento della proprietà), non sono mai stati definitivamente trasferiti al Comune.

San Giuliano Terme, 12.03.2019

IL TECNICO ISTRUTTORE
Geom. Sabrina Valentini



Sabrina Valentini

