

*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 VARIANTE AL R.U. ART.30 L.R.T. 65/2014 E PIANO  
DI LOTTIZZAZIONE AI SENSI ART.107 C.3 L.R.T. 65/2014 COMP.5  
UTOE 34 GHEZZANO - PRESA D'ATTO DI MANCATE OSSERVAZIONI  
ALLA DELIBERA DI ADOZIONE C.C. N. 20 DEL 10/04/2019**

**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.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 ;

- 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;

- Con verbale del 16.07.2019 pervenuto in atti il 18.07.2019 prot. n.28557, la Conferenza Paesaggistica convocata ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR relativa alla conformazione del Piano Operativo Comunale, ha ritenuto il POC del Comune di San Giuliano Terme conforme al PIT/PPR;

### **L'area oggetto di intervento – disciplina urbanistica**

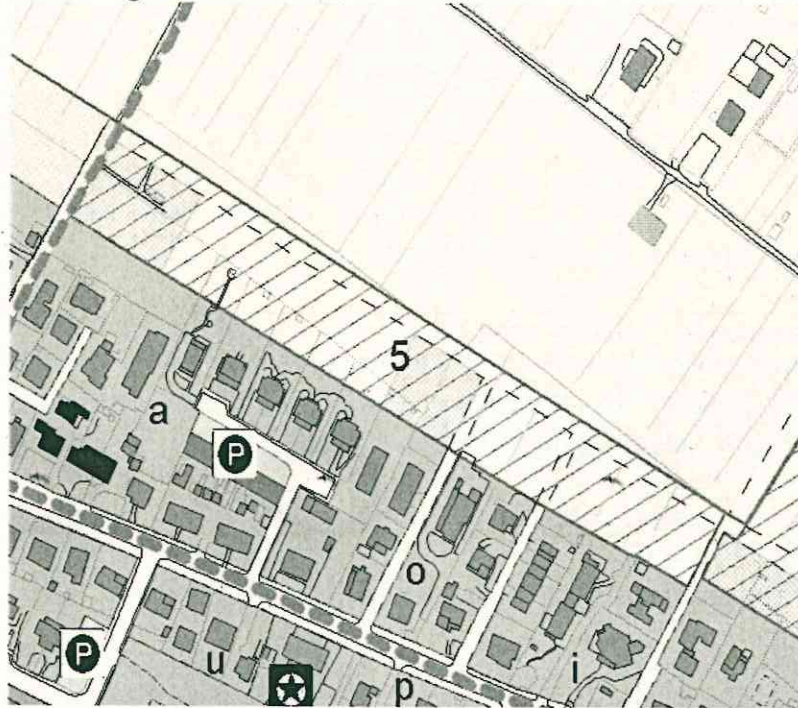
L'area di intervento è ubicata nella frazione Ghezzano (UTOE 34) in zona interna al territorio Urbanizzato, in un contesto edilizio-ambientale, residenziale tipico delle zone di recente formazione dal punto di vista tipologico e formale.

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).

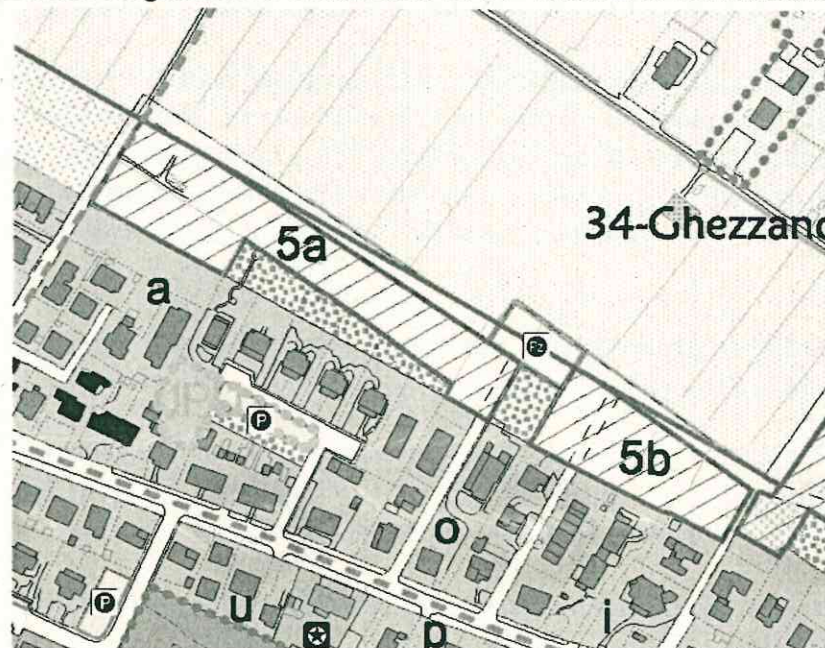
Il comparto, per la sua conformazione, rappresenta l'occasione per realizzare una corretta connessione con il tessuto esistente, soprattutto attraverso la realizzazione di un sistema di circolazione viaria di raccordo alla Strada Provinciale Calcesana che si sviluppa a nord dell'intervento edilizio proposto. 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, si riassumono di seguito sinteticamente:

Estratto Regolamento Urbanistico 2000- Variante ai vincoli 2005



Estratto Regolamento Urbanistico 2012- Variante ai vincoli 2012



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

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 adottati con Delibera di Consiglio Comunale n.20 del 10/04/2019**

Per l'approvazione delle modifiche proposte si è proceduto 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, è stata adottata contestualmente al relativo Piano Attuativo – PdL comp.5 UTOE 34 GHEZZANO **con Delibera di Consiglio Comunale n.20 del 10/04/2019** ;

#### **La Variante adottata**

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:

1. L'esclusione dal comparto della porzione di terreno gravata dai provvedimenti sopra richiamati;
2. L'esclusione dal comparto di altre aree che hanno acquisito la destinazione a "verde Privato";
3. Con la conseguente diminuzione della Superficie totale del comparto da mq. 18.010 a mq.13.061;
4. 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 ;

5. 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;
6. la redazione di una nuova Scheda Norma di dettaglio.

**La Variante 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 adottato**

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 Ghezzano 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 piano-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, livelleta – 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 è stata svolta in itinere e si è **conclusa con l'esclusione della variante stessa dall'Assoggettabilità a VAS, contenuta nella Determinazione Dirigenziale n.264 del 09.04.2019;**

### **Descrizione del Procedimento**

La 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 Geom. Sabrina Valentini, relativa alla proposta in oggetto e depositata agli atti del Settore 2, ha ottenuto i seguenti pareri:

- 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 ;

E' stata adottata **con Delibera di Consiglio Comunale n.20 del 10/04/2019** ;

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;

Successivamente all'adozione da parte del Consiglio Comunale del Piano di Lottizzazione e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico , sono stati eseguiti tutti gli adempimenti previsti:

- pubblicazione sul BURT n.17 del 24.04.2019 del relativo avviso di adozione e deposito presso la sede comunale del provvedimento adottato per la durata di trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione;
- comunicazione alla Regione Toscana - Settore Pianificazione del Territorio - ed alla Provincia di Pisa – Area territorio - del provvedimento adottato e trasmissione dei relativi atti in data 18.04.2019 ns prot. 16670, ai sensi dell'art.32 c.1 della L.R.Toscana 65/2014 ;
- pubblicazione sul sito istituzionale del comune.

Nei termini stabiliti dal comma 2 dell'art. 32 della L.R.Toscana n° 65/2014 e s.m.i., **non sono pervenute osservazioni;**

Successivamente all'adozione del Piano di Lottizzazione comp.5 UTOE 34 e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico, in data 01.07.2019, con nota prot. n. 26047, la Soprintendenza di Pisa ha comunicato a questo Comune un **nuovo Avvio del procedimento di “dichiarazione di interesse particolarmente importante”** ai sensi dell'art.10 c.3 e art.13 parte seconda del D.Lgs 42/2004 nei confronti del medesimo bene denominato “Giardino-Atelier dell'Artista Sposito” di proprietà Sposito/Saccà, individuato nel F.88 dalla particella 927 e 715 in parte, con proposta alla Commissione Regionale del patrimonio Culturale per la dichiarazione di interesse culturale;

Il suddetto “Avvio del Procedimento di Vincolo”, nei contenuti e nei presupposti identico a quello già avviato con comunicazione del 24.05.2018 prot. n. 20471, non interferisce ulterior-

mente sulla disciplina urbanistica dell'area e non rileva la necessità di effettuare modifiche allo strumento di dettaglio adottato;

### **Le modifiche apportate a seguito del contributo del Genio civile di Lucca in merito alla pericolosità idraulica**

- A seguito dell'avvenuto deposito delle indagini geologiche il genio Civile di Lucca con prot. 20988 del 23.05.2019 ha richiesto documentazione a completamento del deposito stesso che l'ufficio ha trasmesso in data 24.05.2019 con prot.21258;

Lo stesso Genio Civile di Lucca, successivamente ha trasmesso un contributo pervenuto in atti 26/05/2019 con prot. 21616, con cui si chiedevano le seguenti integrazioni:

- verifiche della pericolosità idraulica anche in rapporto al reticolo idrografico e le aree di demanio idrico;
- valutazioni quantitative specifiche sul dimensionamento e individuazione delle opere di compensazione secondo i criteri della Legge regionale 41/2018;
- valutazioni sul raggiungimento di un minor livello di rischio in corrispondenza della viabilità e parcheggi;
- richiesta di rappresentare le condizioni di attuazione di quanto previsto nelle NTA del Piano;

La documentazione integrativa pervenuta in atti il 25.07.2019 prot. 29498, atta a soddisfare le richieste di cui sopra, valutata dall'ufficio è stata trasmessa al Genio Civile di Lucca in data 05.08.2019 con prot. 30642,

L'archiviazione della pratica da parte del Genio Civile di Lucca del deposito n.2153/2019, che ne ha verificato la sostanziale coerenza con le normative in materia è pervenuta in atti il 21.08.2019 con prot.PEC31932, a condizione che:

- anche per le aree destinate a parcheggio si adotti la quota minima di m.2,65 slm come indicato al §2<sup>a</sup> "Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici" dell'elaborato Relazione di fattibilità geologica (Rev.1);

Il contributo in materia di pericolosità idraulica da parte del genio civile di Lucca ha reso necessario implementare e sostituire alcuni elaborati progettuali del Piano di Lottizzazione adottato con Delibera C.C.n.20/2019 e più precisamente:

elaborati sostituiti:

- Relazione di fattibilità geologica;
- Tavola 10 - Fognatura nera: planimetria, livelleta - schemi di smaltimento autonomo;
- Tavola 12 - Fognatura bianca: livellette;
- Tavola 14 - Innesto Via Pascarella/Strada Provinciale - Stato Attuale e Stato Variato;
- Tavola 16 - Progetto Stradale - Profili longitudinali;
- Tavola 17 - Progetto Stradale - Sezioni trasversali;
- Tavola 18 - Sezioni longitudinali del terreno;

elaborati trasmessi ad implementazione del progetto adottato:

- Relazione metodi adottati per la gestione del rischio alluvioni;
- Tavola 19 - Planimetria inerente il rischio idraulico con indicazione dei bacini di invaso;
- Tavola 20 - Sovrapposto tra Progetto e carta della Pericolosità Idraulica;

Le integrazioni apportate al progetto adottato, rappresentano un adeguamento alle prescrizioni impartite dal Genio civile in materia di pericolosità idraulica senza apportare modifiche sostanziali:

- all'assetto planivolumetrico delle opere pubbliche del comparto, inteso come dimensionamento e posizionamento di strade, percorsi ciclopedonali, parcheggi, verde;

- agli allineamenti dei fabbricati e delle recinzioni dei lotti tra di loro e rispetto alle strade;
- alle tipologie adottate per gli edifici;
- alla quantificazione delle volumetrie e delle superfici di progetto degli edifici;
- ai parametri edilizi ed urbanistici complessivi del comparto;

### 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*";
- 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 "Nuovi insediamenti residenziali (zone C)";

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

1. decorso il termine previsto dal comma 3 dell'art. 111 della L.R. Toscana n° 65/2014 e s.m.i., **non sono state presentate osservazioni**;
2. a seguito del contributo in materia di pericolosità idraulica da parte del genio civile di Lucca pervenuto in atti 26/05/2019 con prot. 21616 che ha reso necessario implementare e sostituire alcuni elaborati progettuali del Piano di Lottizzazione adottato, la suddetta Variante e contestuale Piano di Lottizzazione risulta composta dai seguenti elaborati:

### **Elaborati della Variante art.30 L.R.65/2014**

1. Allegato A – Estratto Regolamento Urbanistico scala 1: 2000 / 1: 5000
2. Allegato B - Scheda Norma di disciplina Comparto 5 UTOE 34 GHEZZANO - stato attuale e stato modificato;
3. Relazione di fattibilità geologica ai sensi del DPGR 53/R/2011 in materia di indagini geologiche (sost);

## Elaborati del Piano di Lottizzazione comp.5 Utoe 34, art.107c.3 L.R.65/2014

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, livelleta – schemi di smaltimento autonomo (sost);
16. Tavola 11 – Fognatura bianca: planimetria;
17. Tavola 12 - Fognatura bianca: livellette (sost);
18. Tavola 13 – Planimetria delle essenze;
19. Tavola 14 – Innesto Via Pascarella/Strada Provinciale – Stato Attuale e Stato Variato (sost);
20. Tavola 15 – Progetto Stradale – Planimetria;
21. Tavola 16 - Progetto Stradale – Profili longitudinali (sost);
22. Tavola 17 – Progetto Stradale – Sezioni trasversali (sost) ;
23. Tavola 18 – Sezioni longitudinali del terreno (sost) ;
24. Tavola 19 - Planimetria inerente il rischio idraulico con indicazione dei bacini di invaso (impl.);
25. Tavola 20 – Sovrapposto tra Progetto e carta della Pericolosità Idraulica (impl.);
26. Punti di ripresa – Documentazione fotografica;
27. Relazione di fattibilità Geologica (sost);
28. Relazione metodi adottati per la gestione del rischio alluvioni (impl.);
29. Verifica idraulica della portata della fognatura bianca;
30. Relazione idrologica e idraulica;
31. Computo Metrico Estimativo Opere Interne al comparto;
32. Computo Metrico Estimativo Opere Esterne al comparto;
33. Riferimenti Esterni e Stima dei costi per la sicurezza.;

San Giuliano Terme,



La Responsabile del Procedimento P.O.

Architetto Monica Luperi

Il Tecnico Istruttore

Geometra Sabrina Valentini