



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DELIBERA N° 22 del 02/02/2023

**OGGETTO: VARIANTE A PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMP 5 UTOE 34
GHEZZANO (ZONA OMOGENEA C SOTTOZONA C2) APPROVATO CON
DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 3 DEL 30/01/2020 - APPROVAZIONE AI
SENSI ART.112 L.R.65/2014**

L'anno duemilaventitre il giorno due del mese di Febbraio alle ore 14:00 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	SCATENA LUCIA	X	
<u>3</u>	Assessore	PANCRAZZI FILIPPO	X	
<u>4</u>	Assessore anziano	CECHELLI MATTEO	X	
<u>5</u>	Assessore	MEUCCI GABRIELE	X	
<u>6</u>	Assessore	PAOLICCHI ROBERTA	X	
<u>7</u>	Assessora	CECCARELLI LARA	X	
<u>8</u>	Assessore	CORUCCI FRANCESCO	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, il Segretario Generale Dott.ssa Paola Maria La Franca, 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:

- ☞ con deliberazione di Consiglio Comunale n. 114 del 12/10/1998, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), ai sensi dell'art. 24 della L.R. 5/1995;
- ☞ con deliberazione di Giunta Comunale n. 250 del 25/11/2019 è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano strutturale comunale (PSC) ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e dell'art. 21 del PIT/PPR con contestuale avvio del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;

Premesso, altresì, che:

- ☞ con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019 è stato approvato, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e s.m.i., il Piano operativo comunale (POC), con contestuale adozione delle nuove previsioni conseguenti l'esito delle controdeduzioni e conclusione del processo di Valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;
- ☞ l'avviso relativo alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019 è stato pubblicato sul BURT n. 2 del 08/01/2020 e dalla data del 06/02/2020 le previsioni sono divenute efficaci ad esclusione delle parti poste in nuova adozione;
- ☞ in data 18/12/2019 si è conclusa la Conferenza Paesaggistica, tenutasi ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR presso la Regione Toscana, ritenendo il POC conforme al PIT-PPR con le integrazioni e le modifiche riportate nei pareri allegati alla suddetta Conferenza e depositati in atti;
- ☞ con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020, sono state approvate, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e s.m.i., le previsioni poste in adozione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019;
- ☞ l'avviso relativo alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020 è stato pubblicato sul BURT n. 25 del 17/06/2020 e alla data del 10/06/2020 le previsioni approvate ma non sottoposte all'esame della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR sono divenute efficaci;
- ☞ in data 30/06/2020 si è svolta e conclusa con esito positivo la Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR per l'esame delle sopra dette previsioni;
- ☞ in data 02/09/2020, con pubblicazione sul BURT n. 36, a seguito dell'esito favorevole della Conferenza Paesaggistica, si è conclusa la pubblicazione relativa alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020;

Premesso, infine, che con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020 e n. 56 del 30/11/2020 sono stati approvati l'aggiornamento rispettivamente ai mesi di maggio e novembre 2020 del quadro conoscitivo con rettifica di errori materiali degli elaborati costituenti il POC, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;

Visto:

- ☞ il Piano di Lottizzazione relativo al Comp 5 UTOE 34 Ghezzano (Zona omogenea C – sottozona C2 art.20 NTA) approvato con delibera di C.C. n. 3 del 30/01/2020, esecutiva ai sensi di Legge;
- ☞ Vista la Convenzione Urbanistica ai rogiti Notaio Mario Marinella di Pontedera, in data 11 novembre 2020, Registrata a Pontedera il 25/11/2020 al n. 3985 serie IT e trascritta a Pisa il 25/11/2020 n.19264 d'ordine e n. 13118 di formalità, tra il Comune di San Giuliano Terme e il “Nuovo Consorzio Ghezzano TRE” con sede in Pisa, Località Ospedaletto, Via Bellatalla n.10 rappresentato dai sig.ri:
- ☞ GENTILI Rita, nata a Viareggio (LU) il 12 luglio 1939, C.F. GNT RTI39L52 L833V;
- ☞ SABATINI Cristina, nata a Pisa il 15 settembre 1965, C.F. SBT CST 65P55 G702Z;

- ☞ SABATINI Michela, nata a Pisa il 31 luglio 1969, C.F. SBT MHL 69L71 G702A;
- ☞ MORI Mery Ottavia, nata a San Giuliano Terme (PI) il 13 novembre 1944, C.F. MRO MYT 44S53 A562G;
- ☞ ZANOBINI Paola, nata a Pisa il 28 maggio 1950, C.F. ZNB PLA 50E68 G702A;
- ☞ GUBELLINI Aurora, nata a Bologna il 29 aprile 1941, C.F. GBL RRA 41D69 A944T;
- ☞ MAZZONI Nevio , nato Porretta Terme (BO) il 2 aprile 1939, C.F.MZZ NVE 39D02 A558C;
- ☞ INNOCENTI Umiliano, nato a Pomarance (PI) il 12 gennaio 1952, C.F. NNC MLN 52A12 G804T;
- ☞ GIOVANNETTI Lucia, nata a Pisa il 4 giugno 1952, C.F. GVN LCU 52H44 G702J;
- ☞ EDIFOR SRL, con sede in Pisa Via Bellatalla n.10, CF e n.iscrizione registro imprese di Pisa 01601520503, REA n. PI-139824, rappresentata dall'A.U. E L.R. DANIELLI Jacopo, nato a Pisa il 3 dicembre 1972:
in qualità di Lottizzanti del Comparto 5 UTOE 34 Ghezzano;

- Vista l'Autorizzazione n. 3 del 23/12/2020 rilasciata al "Nuovo Consorzio Ghezzano TRE" con sede in Pisa, Località Ospedaletto, Via Bellatalla n.10" per la realizzazione degli interventi previsti nella Variante Urbanistica e contestuale Piano di Lottizzazione del Comparto 5 UTOE 34 Ghezzano approvati con Delibera CC n.3 del 30/01/2020 ;

Preso atto :

- che in data 24/03/2022 con protocollo n. 12177 , è stata presentata dal "Nuovo Consorzio Ghezzano TRE" con sede in Pisa, Località Ospedaletto, Via Bellatalla n.10", successivamente integrata, in ultimo in data 25/11/2022 con protocollo n.50201 la proposta di variante al Piano di Lottizzazione relativo al Comp 5 UTOE 34 Ghezzano (Zona omogenea C – sottozona C2 art.20 NTA) approvato con delibera di C.C. n. 3 del 30/01/2020;

- che con Voltura del 17/11/2022 prot. 44821 è stato richiesto il cambio di intestazione in favore della Soc. EDIFOR Srl con sede in Pisa, Via Bellatalla n.10, nella persona dell'Amministratore e Legale Rappresentante Sig. Danielli Jacopo nato a Pisa il 03/12/1972, in seguito agli intervenuti atti di compravendita elencati nella richiesta stessa;

- che la Variante proposta al Piano di Lottizzazione approvato prevede:

- Una diversa scelta riguardante la gestione del rischio alluvioni ai sensi della LR 41/2018, rispetto a quanto approvato. Nel dettaglio, la modifica consiste in una diversa distribuzione dei volumi di invaso, con funzione di vasche volano, che nel Piano approvato erano previsti al di sotto di ciascun fabbricato ed invece vengono proposti, nella Variante in oggetto, al di sotto dei due fabbricati del lotto 2 del sub comp.5a.
 - Lievi modifiche alle tipologie dei fabbricati che nel complesso comportano una leggera diminuzione in termini volumetrici;
 - L'adeguamento dell'innesto tra la Via Pascarella e la Via Vicarese, resosi necessario in conseguenza della realizzazione della pista ciclopedonale sulla Via Provinciale Vicarese;
 - L'abbattimento delle piante poste all'incrocio tra la Via Pascarella e la Via Vicarese che recano intralcio alla visibilità;
 - La modifica della tubazione utilizzata per l'allontanamento delle acque meteoriche dalla Lottizzazione in oggetto, attraverso il fosso di guardia previsto in progetto e convogliate a Nord nel tratto finale di Via Pascarella, verso il fosso ricettore. In tale tratto, anziché una tubazione in cemento del diametro di 400 mm, verrà utilizzato uno scatolare a sezione rettangolare.

- La predisposizione, internamente al verde pubblico del sub comparto 5b, dell'installazione di cabina elettrica, come richiesto da E-Distribuzione, in vista di un'eventuale necessità da parte di Enel di ampliare le utenze per l'intera frazione di Ghezzano.

- Adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione approvate, in relazione alle modifiche apportate dalle Variante;

- che le modifiche introdotte non comportano variazioni negli indici urbanistici generali del comparto, né incrementano il volume complessivo né la superficie coperta, rispetto al Piano di Lottizzazione approvato con delibera di C.C. n. 3 del 30/01/2020.

- che le variazioni proposte non comportano la modifica della richiamata Convenzione Urbanistica ai rogiti Notaio Mario Marinella di Pontedera, in data 11 novembre 2020, Registrata a Pontedera il 25/11/2020 al n. 3985 serie IT e trascritta a Pisa il 25/11/2020 n.19264 d'ordine e n. 13118 di formalità, tra il Comune di San Giuliano Terme e il "Nuovo Consorzio Ghezzano TRE" con sede in Pisa, Località Ospedaletto, Via Bellatalla n.10;

Visti gli elaborati, costituenti la proposta di Variante al Piano di Lottizzazione relativo al comp. 5 UTOE 34 Ghezzano, presentata in data 24/03/2022 con protocollo n.12177 dal "Nuovo Consorzio Ghezzano TRE" con sede in Pisa, Località Ospedaletto, Via Bellatalla n.10", successivamente integrata, in ultimo in data 25/11/2022 con protocollo n.50201, tutti depositati in atti presso il Settore Tecnico e Governo del Territorio, di seguito elencati:

- 1/21. Relazione Tecnica Generale;
- 2/21. NTA Stato di Variante;
- 3/21. Tav.4a – Planimetria Generale – Stato Autorizzato;
- 4/21. Tav.4b- Planimetria Generale – Stato di Variante;
- 5/21.Tav.5a-Zonizzazione, distanza dai confini, Opere oggetto di cessione – Stato Autorizzato;
- 6/21.Tav.5b - Zonizzazione, distanza dai confini, Opere oggetto di cessione – Stato di Variante;
- 7/21. Tav.7a – Tipologie dei fabbricati – Stato Autorizzato;
- 8/21. Tav.7b – Tipologie dei fabbricati – Stato di Variante;
- 9/21. Tav.9a – Impianti Tecnologici- ENEL Stato Autorizzato;
- 10/21.Tav.9b – Impianti Tecnologici- ENEL Stato di Variante;
- 11/21.Tav.11 – Fognatura bianca – planimetria - Stato Autorizzato;
- 12/21.Tav.11b – Fognatura bianca – planimetria - Stato di Variante;
- 13/21.Tav.12 - Fognatura bianca – livellette – Stato Autorizzato;
- 14/21.Tav.12b - Fognatura bianca – livellette – Stato di Variante
- 15/21.Tav.18a – Sezioni longitudinali, Stato Autorizzato;
- 16/21.Tav.18b - Sezioni longitudinali, Stato di Variante;
- 17/21.Tav.18c – Sezione trasversale del terreno sulla linea dei fabbricati, Stato di variante;
- 18/21.Tav.19A – Planimetria inerente il rischio idraulico con indicazione dei bacini di invaso, Stato Autorizzato;
- 19/21.Tav.19B – Planimetria inerente il rischio idraulico con indicazione dei bacini di invaso, Stato Autorizzato;
- 20/21. Note integrative alla realizzazione geologica in relazione allo stato di Variante;
- 21/21. Nota integrativa alla relazione idraulica;

Attestato che la Variante in oggetto è conforme al Piano Operativo Comunale vigente e che altresì, non comportando:

- aumento di volume degli edifici;
- modifica del perimetro del Piano;

- riduzione degli standard previsti;
- 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 s.mi.;

Visti altresì i seguenti documenti, tutti conservati agli atti del Settore Tecnico e Governo del Territorio

- ☞ il parere istruttorio dello Specialista Tecnico, Istruttore Geom. Sabrina Valentini;
- ☞ il parere congiunto tra Comune di San Giuliano Terme e Provincia di Pisa del 26/09/2022 in merito alla modifica dell'innesto di Via Pascarella e all'abbattimento di piante;
- ☞ il parere del Servizio Protezione Civile e Ambiente del 10/11/2022, in merito alla Variazione relativa alla fognatura bianca;
- ☞ il Nulla osta della Provincia di Pisa, U.O. Entrate e Concessioni, in atti dal 19/11/2022 con prot.47481 ;

Dato atto:

che ai sensi dell'art.5 bis comma 2 della Legge Regionale Toscana 10/2010 e s.mi., la presente Variante a Piano Attuativo rientra tra le fattispecie da non sottoporre a VAS né a verifica di assoggettabilità, in quanto lo strumento sovraordinato (Piano Operativo Comunale) è stato sottoposto a VAS e definisce l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste;

Dato inoltre atto:

- Che la Variante proposta non comporta incrementi volumetrici e di superficie coperta, rispetto ai parametri urbanistici del Piano di Lottizzazione approvato;
- Che le modifiche proposte intervengono in assenza di aumento della classe di pericolosità e di fattibilità;
- Che negli elaborati prodotti ed in particolare nella Nota integrativa alla relazione geologica, si asserisce che dal punto di vista della fattibilità geologica, la variante non comporta problematiche significative e che la valutazione della non rilevanza ai fini della fattibilità geologica e sismica, è stata effettuata in base a quanto riportato all'art.3 comma 2 e 3 del DPGR 5R del 30/01/2020.

Dato altresì atto che la presente Variante rientra fra le fattispecie individuate dal c.2 dell'art.3 del DPGR 5R del 30/01/2020 e che pertanto, ai sensi del c.3 del medesimo articolo 3, non si effettuano nuove indagini geologiche, ma si indicano gli estremi del deposito e dell'esito del controllo delle indagini precedentemente eseguite nell'ambito della formazione di strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica relativa al territorio d'interesse.

Richiamato pertanto:

- l'avvenuto deposito delle indagini geologico-tecniche relative al Piano di Lottizzazione del comp.5 Utoe 34, approvato, 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;
- l'archiviazione della pratica da parte del Genio Civile di Lucca del deposito n.2153/2019, pervenuta in atti il 21.08.2019 con prot.PEC31932 che ne ha verificato la sostanziale coerenza con le normative in materia, a condizione che:

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

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., **allegato 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 di Lottizzazione 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. 5bis, e s.m.i.;
- la Legge Regionale Toscana n° 41/2018 art. 2, e s.m.i.;
- l'art.20 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico;

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

Con voti unanimi;

DELIBERA

1. Di APPROVARE, ai sensi dell'art.112 della L.R.65/2014 e s.m.i, la Variante al Piano di Lottizzazione relativo al Comp 5 UTOE 34 Ghezzeno (Zona omogenea C – sottozona C2 art.20 NTA) approvato con delibera di C.C. n. 3 del 30/01/2020, esecutiva ai sensi di Legge;
2. Di dare atto che la Variante al Piano di Lottizzazione relativo al Comp 5 UTOE 34 Ghezzeno è composta dai seguenti n. 21 elaborati, tutti depositati in atti presso il Settore Tecnico e Governo del Territorio:
 - 1/21. Relazione Tecnica Generale;
 - 2/21. NTA Stato di Variante;
 - 3/21. Tav.4a – Planimetria Generale – Stato Autorizzato;
 - 4/21. Tav.4b- Planimetria Generale – Stato di Variante;
 - 5/21.Tav.5a-Zonizzazione, distanza dai confini, Opere oggetto di cessione – Stato Autorizzato;
 - 6/21.Tav.5b - Zonizzazione, distanza dai confini, Opere oggetto di cessione – Stato di Variante;
 - 7/21. Tav.7a – Tipologie dei fabbricati – Stato Autorizzato;
 - 8/21. Tav.7b – Tipologie dei fabbricati – Stato di Variante;

- 9/21. Tav.9a – Impianti Tecnologici- ENEL Stato Autorizzato;
- 10/21.Tav.9b – Impianti Tecnologici- ENEL Stato di Variante;
- 11/21.Tav.11 – Fognatura bianca – planimetria - Stato Autorizzato;
- 12/21.Tav.11b – Fognatura bianca – planimetria - Stato di Variante;
- 13/21.Tav.12 - Fognatura bianca – livellette – Stato Autorizzato;
- 14/21.Tav.12b - Fognatura bianca – livellette – Stato di Variante
- 15/21.Tav.18a – Sezioni longitudinali, Stato Autorizzato;
- 16/21.Tav.18b - Sezioni longitudinali, Stato di Variante;
- 17/21.Tav.18c – Sezione trasversale del terreno sulla linea dei fabbricati, Stato di variante;
- 18/21.Tav.19A – Planimetria inerente il rischio idraulico con indicazione dei bacini di invaso, Stato Autorizzato;
- 19/21.Tav.19B – Planimetria inerente il rischio idraulico con indicazione dei bacini di invaso, Stato Autorizzato;
- 20/21. Note integrative alla realizzazione geologica in relazione allo stato di Variante;
- 21/21. Nota integrativa alla relazione idraulica;

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.lgs 267/2000 e smi.

4. Di incaricare dell’esecuzione del presente atto il Settore Tecnico e Governo del Territorio che 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.
 - trasmissione dell’atto di approvazione alla Giunta Provinciale.;

5. Di dare mandato al dirigente del Settore Tecnico e Governo del Territorio di provvedere all’aggiornamento degli elaborati costituenti il Piano Operativo Comunale 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,

D E L I B E R A

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Sergio Di Maio

Il Segretario Generale
Dott.ssa Paola Maria La Franca

(atto sottoscritto digitalmente)