

*alla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale ad oggetto:*

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

*( redatta ai sensi dell'art.18 della L.R.Toscana n° 65/2014)*

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMPARTO 45 PP/SUB1 SA  
ZONA F4 PER INDIVIDUAZIONE DI SUB COMPARTO FUNZIONALE –  
MODIFICA A SCHEDA NORMA - PIANO PARTICOLAREGGIATO E OPERE  
CORRELATE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE- REITERAZIONE EX  
ART.55 - APPROVAZIONE**

**INFORMAZIONI URBANISTICHE**

Premesso che:

- il Comune di San Giuliano Terme ha approvato, con deliberazione di C.C. 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., con il quale si 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 20.02.2004, con deliberazione di C.C. n. 23, esecutiva ai sensi di Legge, è stata approvata la Variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell' art. 30 della LR 5/2005 per l'individuazione del Comparto 3PP con destinazione multifunzionale all'interno del' UTOE 31 Carraia e approvazione della relativa Scheda Norma ad integrazione dell'Allegato 1 del Reg. Urb.;
- in data 16.09.2004, con delibera di C.C. n. 89, esecutiva ai sensi di Legge, è stata approvata la Variante al Comparto 3PP dell' UTOE 31 Carraia relativa ad un lieve ridimensionamento delle aree a standard richieste e attinenti al sub1;
- in data 29.11.2004 con delibera di C.C. n. 119, esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il Piano Particolareggiato relativo al Comp 3PP sub 1b) dell' UTOE 31 Carraia e lo schema di Convenzione avente ad oggetto la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione identificate come standard urbanistici dell'intero subcomparto 1);
- in data 22.12.2005, con deliberazione C.C. n. 110, esecutiva ai sensi di Legge, è stata approvata, ai sensi del combinato disposto degli artt. 55, comma 5, 6 e 17 della L.R.Toscana n. 1 del 03.01.2005, la Variante al Regolamento Urbanistico di conferma dei vincoli quinquennali, e contestualmente sono stata riadottate alcune previsioni modificate a seguito dell’accoglimento di osservazioni pervenute;
- in data 30.05.2006, con deliberazione C.C. n. 41, esecutiva ai sensi di Legge, sono state approvate le previsioni poste in riadozione con la deliberazione C.C. n. 110 del 22.12.2005;
- in data 31.03.2008, con deliberazione di C.C. n. 21, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la Variante al Piano Attuativo del Comp 3PP sub 1b) per determinare un aumento di volume, la modifica all’altezza max e introduzione di pergolato relativo alla realizzazione dell'edificio residenziale specialistico;
- in data 13.10.2011, con deliberazione C.C. . 81, esecutiva ai sensi di Legge, è stata adottata, ai sensi del combinato disposto degli artt. 55, comma 5, 6 e 17 della L.R.Toscana n° 1 del 03.01.2005, la Variante al Regolamento Urbanistico di conferma dei vincoli quinquennali;
- in data 25.07.2012, con deliberazione C.C. n. 60, esecutiva ai sensi di Legge, la Variante di cui al punto precedente è stata approvata e contestualmente sono state riadottate alcune previsioni modificate a seguito dell’accoglimento di osservazioni pervenute;
- che con deliberazione n°60 del 25 luglio 2012, esecutiva , il Consiglio Comunale all'interno del procedimento di approvazione 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 . Relazione di sintesi

del Procedimento di VI , Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale.

- in data 21.03.2013, con deliberazione C.C. n. 10, esecutiva ai sensi di Legge, le previsioni riadottate sono state definitivamente approvate;
- in data 31.07.2013, con deliberazione C.C. n. 47, esecutiva ai sensi di Legge, è stata adottata 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”.
- In data 29.10.2015, con deliberazione C.C. n.118 esecutiva , è stata adottata la Variante di manutenzione al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico per l'adeguamento del territorio rurale alla legge regionale 10 novembre 2014 n° 65 , e in data 07.06.2016 con deliberazione C.C. n. 28 la stessa variante è stata approvata, con presa d'atto delle osservazioni e approvazione del testo normativo;

Considerato che :

- Con deliberazione n °44 del 28.09.2017 è stata approvata la Variante al regolamento Urbanistico per inserimento rotatoria e relative opere infrastrutturali ( Area ad approfondimento progettuale ) collegate al Piano Attuativo S.A. Ghezzano - Approvata ai sensi dell'articolo 19 della LR 65/2014 e s.m.i ;
- In data 30.03.2017 con delibera n °.63 la Giunta Comunale ha dato “Avvio del procedimento del Piano Operativo ai sensi dell'art.17 della L.R. 10 novembre 2014 n.65 “Norme per il Governo del Territorio” con definizione del Territorio Urbanizzato ai sensi art.224 della medesima legge ed avvio del procedimento ai sensi art.21 della Disciplina di Piano PIT/PPR di cui alla Delibera C.R. n.37/2015;
- Considerato che conseguentemente all'avvio del procedimento come sopra descritto, nelle more delle “Disposizioni transitorie “di cui al TIT IX CapoI della legge regionale n 65/2014 trova applicazione l'articolo 55 della legge regionale n 1/2005 per effetto del quale le previsioni di cui ai commi 5 e 6 perdono efficacia ;

Il Regolamento Urbanistico vigente , individua la scheda norma 45 PP SA – loc. Mezzana Colignola Allegato 1 al Regolamento Urbanistico, relativa al Comparto 45 Sistema Ambientale Ghezzano “**Zona F4** – Servizi ed attrezzature di interesse generale a prevalente carattere privato, privato F4”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Per effetto dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma precedente per una porzione di Comparto risultano decadute le relative previsioni sottoposte a pianificazione operativa ;

Il territorio urbanizzato è stato individuato con delibera di G.M. n. 63 del 30.03.2017, esecutiva, con la quale si è 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 ;

Il Comparto 45 SA si trova esterno al territorio urbanizzato e per l'intervento in oggetto trova applicazione l'articolo 25 comma 2 lettera c) per effetto del quale gli interventi di ampliamento delle strutture esistenti artigianali , industriali o produttrici di beni e servizi purché finalizzati al mantenimento di funzioni produttive , non sono sottoposte al parere della Conferenza di copianificazione .

Per la formazione della variante in specie con deliberazione del 23 gennaio 2018 la Giunta Municipale con atto n 13 ha disposto l' “ Avvio del procedimento di variante al regolamento urbanistico Comparto 45 PP SA per individuazione di Sub Comparto Funzionale – Modifica a scheda Norma – con contestuale avvio del processo di verifica di Assoggettabilità articolo 5 comma 3-ter L.R.10/2012 ;

Successivamente è stato emesso il provvedimento motivato di esclusione a verifica di Assoggettabilità redatto dall'Autorità competente, Determina Dirigenziale n°del ai sensi e per gli effetti dell'articolo, art.5 comma 3- ter della Legge Regionale Toscana 25 febbraio 2016 n° 17 recante “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione alla l.r. 22/2015. Modifiche alla l.r.10/2010 ed alla l.r.65/2014 Allegato A ;

## **LA VARIANTE URBANISTICA ADOTTATA**

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 31.01.2018 avente per oggetto: “Variante al regolamento Urbanistico 45PP SA per individuazione di sub comparto funzionale – modifica a scheda norma – PP e opere correlate delle previsioni urbanistiche – Reiterazione ex art.55 – Adozione” è stata adottata la Variante in oggetto, composta dai seguenti elaborati, tutti depositati in atti presso il Settore 2 - Settore Tecnico, Assetto del Territorio e Opere Pubbliche:

Allegato A - Provvedimento motivato di esclusione a verifica di assoggettabilità

Allegato B – Estratto Regolamento Urbanistico scala 1: 2000 / 1: 5000 – Scheda Norma di disciplina 45PP S.A ZONA F4 - stato attuale e modificato

Indagini geologiche idrauliche ai sensi del regolamento regionale 53/R ;

## **IL PIANO PARTICOLAREGGIATO ADOTTATO**

In data 29.05.2003 il Consiglio Comunale, con Delibera n. 56 ha approvato il Piano Particolareggiato attuativo del Comparto 45;

- in data 07.11.2003 rep. 18078 racc n.8138 ai rogiti Notaio Valerio Varrati di Pisa, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica relativa al PP del comparto 45 del Sistema Ambientale tra il Comune di San Giuliano Terme e la Soc. Le Querciole srl, proprietaria dei terreni interni al comparto;
- in seguito alla suddetta stipula ed al rilascio della relativa Autorizzazione a Lottizzare n. N° 1 del 20.02.2004 nonché del Permesso di Costruire n.72 del 27/05/2004 e dal Permesso di Costruire in Variante n.16 del 15/02/2007 sono stati realizzati gli interventi previsti nel Piano Particolareggiato Approvato con Del. CC n. 56/2003;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.127 del 30.12.2010 avente ad oggetto: “*Variante al Piano Strutturale per il riordino e potenziamento del sistema insediativo – sub sistema di manufatti e degli insediamenti produttivi, con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico per il riordino e potenziamento di n° 4 insediamenti produttivi di beni e servizi e l’implementazione puntuale delle zone F (sottozone F2, F4, F6 ed art. 24 N.T.A.). Approvazione con contestuale riadozione n.2 previsioni modificate in conseguenza di accoglimento osservazioni e presa d’atto di n.18 osservazioni*”, è stato approvato l’ampliamento dell’area destinata al centro servizi sanitario e la conseguente modifica della scheda norma del comparto 45 del Sistema Ambientale – Ghezzano;
- in attuazione della Scheda Norma modificata come descritto al precedente punto, la Soc. “Le Querciole SRL” ha presentato, in qualità di proprietaria e di titolare del Contratto di Locazione finanziaria Immobiliare con la BNP PARIBAS LEASE GROUP con sede in Milano, dei terreni costituenti il comparto 45, in data 30.01.2013, prot. n° 4332 - Pratica Urbanistica n° 01/2013 e successive integrazioni, la proposta di Piano Particolareggiato del comparto 45 del Sistema Ambientale Ghezzano, a completamento dell’intervento già realizzato sul comparto 45 in attuazione del P.P. Approvato con Del. C.C. n. 56/2003 sopra citata;
- con Deliberazione di GC n. 200 del 16.08.2017 avente ad oggetto: Piano Particolareggiato ed opere correlate attuativo delle previsioni urbanistiche relative al comparto 45 (Zona F4) Sistema ambientale Ghezzano – Adozione, è stato adottato il Piano Particolareggiato per l’attuazione del comparto 45 PP e la relativa bozza di convenzione urbanistica;
- al fine di dare attuazione alla previsione di realizzazione dell’intersezione tra la Via Calcesana e la Via Cisanello come previsto dalle condizioni alla trasformazione di cui al punto 7 della Scheda Norma di dettaglio del comparto 45, con deliberazione n°44 del 28.09.2017 è stata approvata la Variante al regolamento Urbanistico per inserimento rotatoria e relative opere infrastrutturali ( Area ad approfondimento progettuale ) collegate al Piano Attuativo S.A. Ghezzano - Approvato ai sensi dell’articolo 19 della LR 65/2014 e s.m.i ;
- con la medesima delibera è stato preso atto che “*ai sensi dell’art.11 commi 1 e 2 del DPR 327/2001 e smi è stato comunicato l’Avviso di avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all’esproprio della variante urbanistica in oggetto*” e che sono state formulate dal Responsabile del procedimento le controdeduzioni alle osservazioni presentate;

- con il suddetto atto è stato deliberato di apporre ai sensi dell'art.9 del DPR 327/2001 e smi, il vincolo preordinato all'esproprio sulle aree individuate dal Piano Parcellare di esproprio allegato ;

Il Piano Particolareggiato risulta composto dai seguenti elaborati sottoelencati, costituenti la proposta di Piano Particolareggiato relativi al comparto 45 Sistema Ambientale Ghezzeno, tutti depositati in atti presso il Settore 2 - Settore Tecnico, Assetto del Territorio e Opere Pubbliche:

TAV.01 Inquadramento Urbanistico Territoriale;  
TAV.02 Rilievo plano-altimetrico dell'area;  
TAV.03.1 Stato di Progetto – Planivolumetrico;  
TAV.03.2 Individuazione UMI – Verifica Parametri Urbanistici;  
TAV.03.3 Stato di progetto – Sezioni Ambientali;  
TAV.03.4 Stato di progetto – Schema tipologico, distributivo e funzionale – Calcolo superfici e volumi;  
TAV.03.5 Stato diprogetto – Verifiche Urbanistiche;  
TAV.04 Stato di fatto – planimetria e sezioni ambientali;  
TAV.05 Opere di Urbanizzazione interne al comparto – Fognatura bianca;  
TAV.06 Opere di Urbanizzazione interne al comparto – Fognatura nera;  
TAV.07 Opere di Urbanizzazione interne al comparto – Illuminazione;  
TAV.08 Opere di Urbanizzazione interne al comparto – Sezioni;  
TAV.09 Opere di Urbanizzazione interne al comparto – Viabilità;  
TAV.10 Opere di Urbanizzazione esterne al comparto – Rotatoria immissione della Via di Cisanello nella Via Calcesana;  
Allegato 1 – Relazione Tecnica illustrativa (aggiornata);  
Allegato 1/1 – Proposta per l'immissione della Via di Cisanello nella Via Calcesana – Relazione Tecnica Generale;  
Allegato 7 – Norme Tecniche di Attuazione;  
Allegato 9 – Pareri Enti Gestori;  
Allegato 11 – Relazione Illuminotecnica;  
Allegato 11/1 - Proposta per l'immissione della Via di Cisanello nella Via Calcesana - Preventivo sommario;  
Allegato 12 – Opere di Urbanizzazione Interne al comparto – Computo metrico estimativo;  
Allegato 5 – Indagine Geologico-Tecnica di fattibilità;  
Allegato 5/1 – Integrazione all' Indagine Geologico-Tecnica di fattibilità;  
Allegato 6 – Relazione Studio Idrogeologico Idraulico;  
Allegato A – Suddivisione in UMI  
Allegato B – conformazione del progetto di intersezione viaria alla Variante Urbanistica al R.U.

lo Schema di Convenzione redatto ai sensi dell'art. 109 comma h) della LRT 65/2014 e smi e **allegato sub lett. B)** al presente atto a farne parte integrante e sostanziale;

Il Piano Attuativo e contestuale Variante oggetto della presente approvazione contiene il progetto preliminare riguardante l' intersezione viaria posta tra la Via Calcesana e la Via Cisanello, al suo interno sono definite le modalità di realizzazione tecnico /finanziaria delle opere interne ed esterne al Comparto.

Con separato atto da parte della Giunta Comunale si procederà all'approvazione del Progetto Definitivo riguardante la suddetta Opera Pubblica, e alla conseguente dichiarazione di Pubblica Utilità dell'opera per le finalità di esproprio dei terreni necessari alla realizzazione dell'Opera Pubblica stessa.

Il progetto definitivo di opera pubblica, la cui realizzazione rappresenta condizione alla trasformazione di cui al punto 7 della Scheda Norma di dettaglio per l'attuazione del comparto 45PP, dovrà essere conforme alla“Variante al Regolamento Urbanistico per inserimento rotatoria e relative opere infrastrutturali (area ad approfondimento progettuale), collegate al Piano Attuativo comparto 45 Sistema Ambientale Ghezzeno” approvata con Deliberazione di C.C. n.44 del 28.09.2018;

La Convenzione Urbanistica, il cui schema si va ad approvare col presente atto, potrà essere sottoscritta solo dopo l'approvazione da parte della Giunta Comunale del suddetto progetto Definitivo per l'intersezione viaria tra la Via Calcesana e la Via Cisanello;

## **ADEMPIMENTI**

Ai sensi dell'art. 19 della LRT 65/2014 e s.m.i, successivamente all'adozione da parte del Consiglio Comunale del Piano Particolareggiato e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico , sono stati eseguiti tutti gli adempimenti previsti:

- pubblicazione sul BURT n.13 del 28.03.2018 del relativo avviso di adozione e deposito presso la sede comunale del provvedimento adottato per la durata di sessanta 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 16.03.2018 ns prot. 10758, ai sensi dell'art.19 c.1 della L.R.Toscana 65/2014 ;
- pubblicazione sul sito istituzionale del comune.

Nei termini stabiliti dal comma 2 dell'art. 19 della L.R.Toscana n° 65/2014 e s.m.i., è stata formalizzata un'osservazione da parte del Servizio Urbanistica riguardante:

- OSSERVAZIONE N.1 – Nella Delibera di adozione da parte del Consiglio Comunale della Variante art.19 LR 65/2014 e contestuale Piano Particolareggiato ai sensi dell'art.107 c.3 della medesima legge regionale, per mero errore materiale non è stata inserita tra gli elaborati del Piano attuativo la Bozza di convenzione adottata con Delibera di GC n.200/2017;

In data 28.05.2018 con prot. PEC 20819 la Regione Toscana, settore Pianificazione del Territorio ha fornito un contributo tecnico in cui ha evidenziato che “è stato sottoscritto l'accordo tra Regione Toscana, Provincia di Pisa, Comune di Pisa e Comune di San Giuliano Terme per la progettazione definitiva della Viabilità Nord di Pisa tratta Madonna dell'Acqua-Cisanello ed è in fase di redazione l'accordo per la progettazione esecutiva dei primi lotti funzionali” con la conseguente raccomandazione al comune “di verificare la coerenza e le eventuali interferenze della variante urbanistica con i tracciati stradali in corso di progettazione”;

L'esito delle osservazioni suddette è contenuto nella scheda istruttoria allegata sub. lett. C) alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

## **ATTESTAZIONI E CERTIFICAZIONI**

La pratica urbanistica in oggetto, a seguito di istruttoria tecnica da parte dell'istruttore tecnico Geom. Sabrina Valentini, ha ottenuto i seguenti pareri e certificazioni:

### **pareri della Conferenza Interna di Pianificazione Territoriale:**

CIPT del 06.03.2016 – Sospensivo con richiesta di integrazioni;

CIPT del 10.04.2013 – Favorevole a condizione;

### **pareri della Conferenza dei Servizi per l'acquisizione dei pareri interni:**

del 10.07.2013 – Favorevole con richiesta di Integrazioni;

del 21.04.2016 - Favorevole di Fattibilità con richiesta di integrazioni riportante i pareri dei singoli uffici

interessati: Ufficio Gestione Aree Verdi , Ufficio Urbanistica; Ufficio Piani Attuativi, Ufficio Opere Pubbliche, Ufficio Controllo Ambientale;

**Deposito delle indagini geologico-tecniche** presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Livorno, Lucca, Pisa sede di Lucca , iscritto al n.2084 del 01.02.2018, archiviato a seguito della verifica di coerenza con quanto richiesto dalla norme in materia con comunicazione pervenuta in atti il 16.03.2018 prot PEC 10821.

Attestato che il Piano Particolareggiato relativo al comparto 45PP/sub 1 Sistema Ambientale Ghezzano

- si è formato nel rispetto della vigente LRT 65/2014 e s.m.i;

- non ricade all'interno del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 LRT 65/2014 e che per tale intervento ricorrono le condizioni di cui all'articolo 25 comma 2 lettera c) ;

Dato atto che, secondo quanto disposto dal D. Lgs 42/2004 parte II e parte III e dal PIT approvato dal Consiglio Regionale in data 27 marzo 2015 con delibera n. 37, nello specifico dall' Elaborato 8B

e relativi allegati, la proposta di Adozione del Piano Particolareggiato relativo al comparto 45 Sistema Ambientale Ghezzano non ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico;

In forza dell'articolo 107 comma 3 della Legge regionale 64/ 2015 e smi, si propone l'**APPROVAZIONE**

**del “Piano Particolareggiato e Opere Correlate attuativo delle previsioni urbanistiche relative al comparto 45 PP /SUB 1 S.A.”ZONA F4 e contestuale variante al regolamento Urbanistico”** proposto ai sensi della LR 65/2014 e smi, presentato in data 30.01.2013, prot. N° 4332 e successive integrazioni dalla Soc. “Le Querciole SRL” in qualità di proprietaria e di titolare del Contratto di Locazione finanziaria Immobiliare con la BNP PARIBAS LEASE GROUP con sede in Milano, dei terreni costituenti il comparto 45, a completamento dell'intervento già realizzato sul comparto 45 in attuazione del P.P. Approvato con Del. C.C. n. 56/2003.

San Giuliano Terme, 25.06.2018

*La responsabile del Procedimento P.O.*

*Architetto Monica Luperi*

L'Istruttore tecnico

Geom. Sabrina Valentini