



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
Provincia di Pisa

Settore 2, Settore Tecnico Assetto del Territorio e Opere Pubbliche
Servizio Urbanistica

SCHEDE ISTRUTTORIE DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Osservazioni :

- OSSERVAZIONE N.1 : Prot. PEC 6068 del 09.02.2018 - da parte del Genio Civile Toscana
Nord sede di Lucca - Richiesta di integrazioni relativamente al deposito n.
2083 del 25.01.2018 delle indagini geologiche trasmesse in data
25.01.2018 prot. 3544;
- OSSERVAZIONE N.2 : Prot. PEC 13338 del 10.04.2018 – da parte della Regione Toscana
Viabilità; Settore Pianificazione del Territorio e Settore Programmazione
- OSSERVAZIONE N.3: da parte UFFICIO PIANI ATTUATIVI - modifiche allo schema di
Convenzione Adottato;

Esame delle osservazioni e proposta di esito:

OSSERVAZIONE N.1:

– Regione Toscana – Settore Pianificazione del Territorio:

Il contributo da parte della Regione Toscana, sett Pianificazione del territorio riguarda:

1. Contributo tecnico: Rivedere nella parte narrativa della Delibera di Adozione i punti dove viene menzionato per mero errore materiale l'art.228 delle disposizioni transitorie della L.R.65/2014.

L'Ufficio ha provveduto a sostituire i riferimenti all'art.228 citato con l'art.222 co.2 bis delle disposizioni transitorie e finali della LR 65/2014 sia nella Delibera di approvazione che negli allegati: Relazione responsabile del Procedimento Allegato A e Bozza di Convenzione Allegato B.

2. Dimensionamento: Relativamente alle funzioni commerciali ammesse dalla variante, i parametri di riferimento non chiariscono sulla eventualità di aggragazione di medie strutture di vendita, nè sul dimensionamento delle superfici di vendita, dati necessari per poter stabilire con certezza l'esclusione o meno dalla conferenza di copianificazione secondo quanto stabilito all'art.26 co.1 lett b) e all'art.27 co.1 lett a)eb) della LR 65/2014;

Il Piano Attuativo prevede, come individuato nella tabella "calcoli Urbanistici" della Tav.5 "Planimetria di Progetto, Verifica ed indicazione standrd, UMI", una SUL commerciale/direzionale pari a mq 2680 spalmati su n. 4 edifici. I fabbricati E, F, G, prevedono superfici di vendita al dettaglio e attività direzionali (non superano come superficie di vendita i 300 mq); il fabbricato D prevede una media struttura, con una superficie complessiva di mq 612 comprensiva di commerciale e direzionale. Da ciò ne deriva che non si configura una aggragazione di medie

strutture di vendita e che pertanto la soluzione proposta non rientra tra i casi previsti dall'art.26 c.1 lett b).

L'art.27 co.1 lett a)eb) tratta le previsioni di medie strutture "al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato" pertanto, trattandosi di intervento interno al perimetro del territorio urbanizzato, il Piano Attuativo in oggetto non rientra tra i casi previsti dal suddetto articolo.

Ciò detto si provvederà ad un adeguamento della scheda norma in cui verrà specificato che la dotazione commerciale complessiva (superficie di vendita massima ammessa dal piano) non potrà superare i mq. 1500 .

Si prescrive inoltre che lo stesso limite massimo di superficie di vendita ammessa dal Piano venga riportata nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

3. Rapporto del Garante: Nella delibera di Adozione non risulta allegato il rapporto del Garante (...) occorre pertanto prevedere la redazione del rapporto contenente le attività di informazione (...)

E' stato acquisito agli atti il Rapporto del Garante dell'Informazione edella Partecipazione e allegato alla Delibera di Approvazione **Allegato sub lett D)**

4. P.I.T./PPR- Procedure per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica:

Si prende atto del chiarimento relativo alla procedura suddetta e si approva con la presente Deliberazione l'allegato D – Relazione di cui alla delibera di Giunta Comunale n.11 del 16.01.2018, quale documento conclusivo per il “Procedimento di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio, art.21 disciplina di Piano del PIT e contestuale trasmissione ai sensi dell'art.23 della disciplina di Piano del PIT”.

– Regione Toscana – Settore Programmazione Viabilità

Il contributo da parte della Regione Toscana, sett Programmazione Viabilità riguarda:

Con riferimento all'accordo sottoscritto da Regione, Provincia di Pisa e Comune di San Giuliano T. Per la progettazione definitiva della viabilità Nord di Pisa tratta madonna dell'Acqua-Cisanello (...) E' necessaario che gli strumenti urbanistici siano adeguati alle soluzioni progettuali in corso di definizione (...)

La previsione urbanistica in oggetto è stata confermata in relazione alla Variante al R.U. Per le modifiche al tracciato della viabilità di collegamento tra i comuni di Pisa e san Giuliano di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n.102 del 30 .11.2011 ad oggetto: "Viabilità di raccordo Nord tra il nuovo polo ospedaliero, la S.S. N.1 Aurelia e la S.P. N.2 Vicarese, tratta Madonna dell'Acqua/Cisanello – Variante al R.U. Per le modficihe al tracciato della viabilità di collegamento tra i Comuni di Pisa e San Giuliano Terme e per le opere complementari – Presa d'atto di osservazioni e approvazione". Conseguentemente a tale atto questa A.C. ha trasmesso alla Provincia gli elaborati modificati e conformati. La progettazione del comparto in oggetto dovrà pertanto rispettare quanto disposto dagli atti approvati.

OSSERVAZIONE N.2:

– Genio Civile Toscana Nord – Sede di Lucca:

Nell'ambito della procedura per il Deposito delle indagini geologiche della Variante e contestuale Pian Attuativo in oggetto, iscritto al n. 2083 del 25.01.2018, il Genio Civile Toscana Nord di Lucca, successivamente all'Adozione dello strumento in oggetto, in data 09.02.2018 e in data ha richiesto integrazioni riguardo alle problematiche idrauliche presenti sull'area. La documentazione integrativa è stata trasmessa all'ente richiedente in data 03.04.2018 con prot. 12910 ed in data 03.05.2018 con prot. 17097. In data 09.05.2018 il Genio Civile di Luccacon prot. PEC n.18091 ha archiviato la pratica avendone verificato la sostanziale coerenza con quanto richiesto dalla normativa di legge. L'adeguamento alle normative in materia idraulica ha comportato modifiche ed integrazioni agli elaborati adottati e pertanto in fase di approvazione ne viene proposta la

sostituzione ed integrazione come di seguito indicato:

Elaborati adottati da sostituire:

- All.B – Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavola Urb 01 – Urbanizzazioni – smaltimento acque meteoriche;
- Tavola Urb 07 – Fognatura Nera.
- Tavola 5 – Planimetria di progetto – Verifica e indicazione standard urbanistici – UMI;
- Tavola 7 – Particolari aree pubbliche;
- Tavola 8 – Piante, Sezioni;
- Tavola 10 – Compatibilità idraulica;

Elaborati di nuova produzione:

- Relazione – integrazione sugli aspetti geologici ed idraulici;
- Tav.11 REV – Strade di progetto – particolari strade, cassonetto stradale;
- Relazione Idraulica con allegato Elaborato Grafico;

Si propone che il Piano di Recupero del Comparto 5 sub 1 UTOE 21 e contestuale variante al R.U.che venga portato in approvazione composto dai seguenti elaborati:

Variante al Regolamento Urbanistico Comparto 5sub 1 UTOE 21 MADONNA DELL'ACQUA - ZONA D1 composta dai seguenti elaborati:

1. Allegato A - Provvedimento motivato di esclusione a verifica di assoggettabilità Determinazione Dirigenziale n.84 del 29.01.2018;
2. Allegato B – Estratto Regolamento Urbanistico scala 1: 2000 / 1: 5000
3. Allegato C - Scheda Norma di disciplina Comparto 5 sub 1 UTOE 21 Madonna Dell'Acqua - stato attuale e modificato;
4. Allegato D - “Procedimento di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio, art.21 disciplina di Piano del PIT e contestuale trasmissione ai sensi dell'art.23 della disciplina di Piano del PIT – Relazione”
5. Relazione di fattibilità geologica ai sensi del DPGR 53/R/2011 in materia di indagini geologiche;

Piano di Recupero attuativo delle previsioni urbanistiche relative al comparto 5 sub 1 UTOE 21 MADONNA DELL'ACQUA – ZONA D1, composto dai seguenti elaborati

1. All.A – Relazione Generale;
2. All.B – Norme Tecniche di Attuazione (REV);
3. All.C – Relazione Tecnica di fattibilità Geologica e integrazione sugli aspetti geologici ed idraulici;
4. All.D – Opere di Urbanizzazione – Relazione Idraulica;
5. All.F – Relazione Paesaggistica;
6. All. URB a – Pareri di competenza;
7. All.URB b – Relazione Opere di Urbanizzazione – Elenco Prezzi – Computo metrico estimativo;
8. Tavola 1 – Estratto RU – Scheda Norma, Aerofotogrammetria, Estratto di mappa catastale;
9. Tavola 2 – Analisi delle trasformazioni – Rilievo caratteri storici ambientali e di degrado – Descrizione degli usi in atto;
10. Tavola 3 – Planivolumetrico Stato Attuale – Rilievo – Vista aerea – Schema delle reti;
11. Tavola 4 – Piante e prospetti – rilievo e destinazione dei locali – riferimento allo stato legittimo;
12. Tavola 5 REV– Planimetria di progetto – Verifica e indicazione standard urbanistici – UMI;
13. Tavola 6 – Planivolumetrico – Sezione ambientale – Sezioni, prospetti edifici esistenti;
14. Tavola 7 REV – Particolari aree pubbliche;

15. Tavola 8 REV – Piante, Sezioni;
16. Tavola 9 – Progetto del verde;
17. Tavola 10 REV – Compatibilità idraulica;
18. Tav.11 REV – Strade di progetto – particolari strade, cassonetto stradale
19. Tavola Urb 01 REV – Urbanizzazioni – smaltimento acque meteoriche;
20. Tavola Urb 02 – Urbanizzazioni – ENEL;
21. Tavola Urb 03 – Urbanizzazioni – Gas Metano;
22. Tavola Urb 04 – Urbanizzazioni – Approvvigionamento Idrico;
23. Tavola Urb 05 – Urbanizzazioni – TELECOM;
24. Tavola Urb 06 – Illuminazione Pubblica;
25. Tavola Urb 07 REV– Fognatura Nera.
26. Relazione Idraulica con allegato Elaborato Grafico;

OSSERVAZIONE N.3:

- da parte dell'Ufficio Piani Attuativi:

Visto l'atto di Transazione tra il Comune di San Giuliano Terme e i sig.ri Galli Giuseppe e Galli Giampiero del cinque marzo 2008, Reg.int. n.59, con il quale i suddetti si impegnavano a:

- realizzare le opere di cui al progetto definitivo-esecutivo di bonifica approvato con determinazione dirigenziale n. 106/2006 modificato ed integrato con determina dirigenziale n. 180/2007 che prevede a loro carico un importo pari ad €. 49.088,95 (IVA compresa) a titolo di lavori ed opere (...);
- versare direttamente al comune la parte delle spese e competenze e consulenze (...) una cifra pari ad €. 24.715,71 (IVA compresa);

Nello stesso atto il Comune da parte sua si impegnava a:

- riconoscere i suddetti interventi di bonifica e ripristino dei siti inquinati quali opere di urbanizzazione secondaria;
- riconoscere, all'atto dell stipula della convenzione urbanistica relativa al PDR, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria, nella misura del 50%, degli oneri di bonifica complessivamente intesi (€. 49.088,95+€. 24.715,71).

Vista l'integrazione al suddetto atto in data 11 settembre 2017 tra il comune ed il sig. Galli Giuseppe e gli eredi di galli Giampiero, con il quale i suddetti si impegnano a versare in quattro rate di €. 6.178,93 l'importo stabilito di €. 24.715,71 (IVA compresa) con ultima rata in data 15.12.2017;

Visto l'accertamento in entrata da parte del Dirigente del Settore 2 Arch. Silvia Fontani del 25.10.2017, relativo alla somma complessiva di 24.715,71 proveniente dal rimborso suddetto da parte dei sig.ri Galli;

Visto l'atto di certificazione di avvenuta bonifica per la destinazione d'uso commerciale/industriale dell'area Galli in Madonna Dell'Acqua da parte della Regione Toscana Determina dirigenziale n. 10074 del 06.10.2016;

Per quanto sopra detto, si propone di inserire nello schema di convenzione adottato, dopo il secondo comma dell' ART. 6 – TERMINI E MODALITA' PER GLI ADEMPIMENTI E ONERI CONCESSORI , il comma seguente:

Si precisa che per quanto stabilito nell'atto di Transazione tra il Comune di San Giuliano Terme e i sig.ri Galli Giuseppe e Galli Giampiero del cinque marzo 2008, Reg.int. n.59, con il quale i suddetti si impegnavano a:

- realizzare le opere di cui al progetto definitivo-esecutivo di bonifica approvato con determinazione dirigenziale n. 106/2006 modificato ed integrato con determina dirigenziale n. 180/2007 che prevede a loro carico un importo pari ad €. 49.088,95 (IVA compresa) a titolo di lavori ed opere (...);

- versare direttamente al comune la parte delle spese e competenze e consulenze (...) una cifra pari ad €. 24.715,71 (IVA compresa);

Ed il Comune da parte sua si impegnava a:

- riconoscere i suddetti interventi di bonifica e ripristino dei siti inquinati quali opere di urbanizzazione secondaria;

- riconoscere, all'atto della stipula della convenzione urbanistica relativa al PDR, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria, nella misura del 50%, degli oneri di bonifica complessivamente intesi (€. 49.088,95+€. 24.715,71).

Con la presente Convenzione, viene stabilito di scomputare dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, determinati come al precedente comma, una somma pari ad €. 36. 902,33 corrispondenti al 50% degli oneri di bonifica sostenuti dagli Attuatori.

San Giuliano Terme, 09.05.2018

La Responsabile del Servizio Urbanistica P.O
Architetto Monica Luperi

l'Istruttore Tecnico
Geometra Sabrina Valentini