



Comune di Guardistallo

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.41 del 18.12.2018

OGGETTO: LRT 65/2014 ART. 111 ADOZIONE PIANO ATTUATIVO UTOE TURISTICA CERRETELLE G6

L'anno **duemiladiciotto** addi **diciotto** del mese di **dicembre** alle ore **17.00** nel Palazzo Comunale, si è riunito in sessione straordinaria il Consiglio Comunale, in prima convocazione, previa trasmissione degli inviti avvenuta nei modi di legge. Risulta presente all'appello nominale il Sindaco Ceccarelli Sandro e risultano presenti ed assenti i sotto elencati Consiglieri Comunali :

1 - ARGELASSI FIORELLA IRIS	P		07 - SALVATORE ROSANNA	P	
2 - NERI NADIO	P		08 - TECCE VERONICA	P	
3 - CIRIELLO DAVIDE	P		09 - GRUPPELLI MAURO	P	
4 - PALA LORIS	P		10 - PAMPANA RITA	A	
5 - PAOLETTI GIULIA	A				
6 - POLIDORI SAVERIO	P				

Totale presenti **9**

Totale assenti **2**

Presiede l'adunanza il Sindaco **Ceccarelli Sandro**.

Assiste il Segretario Comunale **Dott. Salvatore Carminitana** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **Ceccarelli Sandro** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

PARERI PREVENTIVI

Ai sensi dell'art.49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità TECNICA CONTABILE della proposta di deliberazione formalizzata col presente atto:

**IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA
DI LEGITTIMITA', REGOLARITA'
E CORRETTEZZA AMMINISTRATIVA
(Art. 6 regolamento Comunale controlli interni)**

**PARERE FAVOREVOLE
F.to Geom. Fabrizio Sacchini**

Guardistallo, 18.12.2018

IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

**PARERE FAVOREVOLE
(Art. 7 regolamento Comunale controlli interni)**

**Il Ragioniere Comunale
F.to Dott.ssa Ulivieri Lucia**

Guardistallo, 18.12.2018

VERBALE DI ASSEMBLEA

Il Sindaco illustra il contenuto della Piano Attuativo e informa il consiglio sulle vicissitudini ampiamente note facendo un excursus storico a partire dall'anno 2005. Fa presente della riduzione sostanziale del Piano iniziale con le indicazioni delle superficie e dei volumi previsti dal PdL decaduto. L'attuale convenzione risulta scaduta il 13 maggio 2018; Che il progetto tecnico relativo alle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere realizzato dal lottizzante, a proprie cure e spese in conformità a quanto stabilito dalla convenzione.

Prende la parola il consigliere Gruppelli il quale informa il consiglio sulla previsione del Piano di Lottizzazione che risale al 1995 e prima della sua Amministrazione, tale previsione con il carico urbanistico è sempre stata considerata molto preoccupante. Prendiamo atto positivamente della riduzione dei volumi ed apprezziamo.

Pertanto i problemi, i dubbi e le perplessità sulla effettiva realizzazione del Piano rimangono, la nostra dichiarazione di voto come opposizione è l'astensione.

Dopo una breve disamina, si procede alla votazione del punto all'o.d.g.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO

Che:

- il Comune di Guardistallo è dotato di **Piano Strutturale** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 7 del 23.04.2008. Successivamente il Piano strutturale è stato modificato con **Variante parziale** approvata con Delibera Consiliare n.5 del 31.03.2014.
- E' inoltre dotato di **Regolamento Urbanistico** approvato con Del. C.C. n.6 del 31.03.2014. In seguito è stata approvata ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, la **Variante Normativa per le zone agricole del Regolamento Urbanistico**, con Del. C.C. n.23 del 26.07.2017.
- Nell'ambito di tali strumenti è inserita la UTOE CERRETTELLE G 06 PER ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE
- Antecedente a tali strumenti urbanistici l'area individuata ora come UOTE G 6 ed in precedenza con comparto Ct3 è stata interessata ad un Piano di Lottizzazione la cui convenzione risulta essere stata sottoscritta in data 13.05.2005.
- La suddetta convenzione è stata prorogata ai sensi del comma 3 bis della Legge 98/2013 di 3 anni con deliberazione consiliare n. 29 del 16.10.2015, e pertanto la nuova scadenza del suddetto Piano di Lottizzazione era stata differita al 13.05.2018.
- Sulla base della suddetta convezione era stata rilasciata la concessione edilizia n. 1/06 del 07.03.2006 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PdL.
- I lavori risultano essere stati iniziati il 27.03.2006.
- Con Concessione n. 02/2010 del 27.05.2010 si concedeva il completamento delle opere di urbanizzazione per ulteriori 3 anni, che venivano prorogati ex art. 30 comma 3 della Legge 98/2013 di due anni.
- Dette opere di urbanizzazione non risultano essere state terminate e le suddette concessioni sono scadute.
- I fabbricati previsti dal Piano di Lottizzazione non sono stati realizzati.
- Le norme del Regolamento Urbanistico vigente per la suddetta UTOE indicano espressamente che per le destinazioni, i parametri e le superfici valgono quelle indicate nella convenzione del 13.05.2005, attualmente scaduta, che prevedevano per attività turistico ricettiva mq 2036 (per realizzare Case ed Appartamenti per vacanza - CAV), per commerciale mq. 248 e mq 345 di residenziale.
- Le attuali previsioni del Regolamento Urbanistico scadono il 31.03.2019.
- La volontà delle parti è quella di procedere per dare conclusione ad una vicenda che, per le varie vicissitudini ampiamente note, si trascina da anni con la indicazione di una sostanziale riduzione delle superfici e dei volumi previsti dal PdL decaduto.

Considerato che

La sentenza del T.A.R. Lombardia Brescia n. 263 5.03.2018 indica al punto 2.1:

“2.1 E’ certamente consolidato il principio per cui, posto che i piani particolareggiati (ai quali sono assimilabili le lottizzazioni convenzionate) sono dotati di efficacia massima decennale – termine entro il quale le opere debbono essere eseguite – l’imposizione del termine suddetto va inteso nel senso che le attività dirette alla realizzazione dello strumento urbanistico, sia convenzionale che autoritativo, non possono essere attuate ai sensi di legge oltre un certo termine, scaduto il quale l’autorità competente riacquista il potere-dovere di dare un nuovo assetto urbanistico alle parti non realizzate: ne segue che se, e fino a quando, tale potere non venga esercitato, l’assetto urbanistico dell’area rimane definito nei termini disposti con la convenzione di lottizzazione (cfr. T.A.R. Campania Salerno, sez. I – 16/3/2016 n. 613).”

La sentenza del T.A.R. Campania Salerno, sez. I – 16/3/2016 n. 613, in estratto, dispone:

“Per quanto qui interessa, gioverà ricordare quanto statuito da Cons. St. n.. 4278/2014:

“Secondo la giurisprudenza più recente del Consiglio di Stato (cfr. sez. V, 30 aprile 2009, n. 2768; Id., sez. IV, 27 ottobre 2009, n. 6572), in materia di efficacia del piano di attuazione (o di strumenti urbanistici analoghi, quale un piano di lottizzazione o un piano di zona per l’edilizia economica e popolare) dopo la scadenza del termine previsto per la sua esecuzione, da una corretta interpretazione dell’art. 17 della legge n. 1150 del 1942 debbono ritenersi discendere i seguenti principi:

a) le previsioni dello strumento attuativo comportano la concreta e dettagliata conformazione della proprietà privata (con specificazione delle regole di conformazione disposte dal piano regolatore generale, ai sensi dell’art. 869 c.c.);

b) in linea di principio, le medesime previsioni rimangono efficaci a tempo indeterminato (nel senso che costituiscono le regole determinative del contenuto della proprietà delle aree incluse nel piano attuativo);

c) col decorso del termine, diventano inefficaci unicamente le previsioni del piano attuativo che non abbiano avuto concreta attuazione, cosicché non potranno più eseguirsi gli espropri, preordinati alla realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione primaria, né si potrà procedere all’edificazione residenziale, salva la possibilità di ulteriori costruzioni coerenti con le vigenti previsioni del piano regolatore generale e con le prescrizioni del piano attuativo, che per questa parte ha efficacia ultrattiva.

In particolare, quanto al significato da attribuire agli artt. 16, 17 e 28 della legge urbanistica - secondo cui l’efficacia dei piani particolareggiati, ai quali si assimilano analogicamente le lottizzazioni convenzionate, ha un termine entro il quale le opere debbano essere eseguite, che non può essere superiore a dieci anni -, la giurisprudenza ha chiarito che l’imposizione del termine suddetto va inteso nel senso che le attività dirette alla realizzazione dello strumento urbanistico, sia convenzionale che autoritativo, non possono essere attuate ai sensi di legge oltre un certo termine, scaduto il quale l’autorità competente riacquista il potere-dovere di dare un nuovo assetto urbanistico alle parti non realizzate, anche, in ipotesi, con una nuova convenzione di lottizzazione. Ne segue che, se, e fino a quando, tale potere non viene esercitato, l’assetto urbanistico dell’area rimane definito nei termini disposti con la convenzione di lottizzazione (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 19 febbraio 2007, n. 851).”

CONSIDERATO CHE questa Amministrazione non ha approvato strumenti della pianificazione che vadano a variare le indicazioni attuali del R.U. per la suddetta UTOE G6 e pertanto l’assetto urbanistico dell’area rimane definito nei termini disposti con la convenzione di lottizzazione del 13.05.2005 come recepita nell’allegato B UTOE Turistiche del vigente R.U.;

TUTTO CIO’ PREMESSO;

Viste le seguenti disposizioni normative:

- Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65: “Norme per il governo del territorio” e successive modifiche e integrazioni;
- D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n.53/R: “Regolamento di attuazione dell’articolo 62 della Legge Regionale 3 Gennaio 2015, n. 1 in materia di indagini geologiche” e successive modifiche e integrazioni;
- Legge Regionale 12 febbraio 2010, n.10: “Norme in materia di valutazioni ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza” e successive modificazioni e integrazioni;

Visti e richiamati i seguenti Atti di governo del territorio sovraordinati:

- il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana, con valenza di piano paesaggistico approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n.37 del 27/03/2015;
- il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pisa approvato con deliberazione di Consiglio provinciale n. 100 del 27/07/2006;

VISTO

- che la società Vallitresrl è proprietaria di un appezzamento di terreno posto in località "Cerretelle" della superficie complessiva di mq.20.810, censito al N.C.T. del Comune di Guardistallo, foglio n.5, mappali nn.81,176,177 e 179;
- che tale terreno ha nel vigente REGOLAMENTO URBANISTICO destinazione urbanistica per insediamenti turistici ricettivi secondo le prescrizioni della scheda dell'allegato B UTOE TURISTICHE della N.T.A. del R.U. vigente per una volumetria massima di mc.9000;
- che le superfici e le destinazioni previste risultano previste dal piano di lottizzazione di cui alla convenzione del 13.05.2005;
- che l'attuazione la suddetta convenzione risulta essere scaduta il 13.05.2018;
- che quindi occorre procedere alla approvazione di un nuovo piano di lottizzazione esteso all'intera UTOE, con la stipula di una convenzione urbanistica tra il lottizzante e l'Amministrazione Comunale;
- che il Piano di lottizzazione presentato dalla società Vallitresrl è stato esaminato dalla Commissione edilizia comunale nella seduta del 13.12.2018 con parere favorevole – verbale n. 1/18;
- che il Piano di lottizzazione prevede le superfici e le destinazioni indicate nella scheda allegato B UTOE Turistiche del vigente R.U., come destinazione d'uso principale quella turistico – ricettiva e per una volumetria complessiva di mc. 4500, con una riduzione del 50% della volumetria originariamente prevista;
- **che il lottizzante dovrà, prioritariamente al rilascio di ogni e qualsiasi concessione edilizia relativa al nuovo complesso immobiliare, avere ottenuto apposita autorizzazione, nei modi e forme previste dalla presente convenzione, (art.4) relativa alla realizzazione, a cura e spese del lottizzante, di alcune opere per il miglioramento della strada vicinale delle Cerretelle, nel tratto tra la S.P. dei Tre Comuni e la zona oggetto del PdL;**
- che il progetto tecnico relativo alle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere realizzato dal lottizzante, a proprie cure e spese, in conformità a quanto stabilito dalla presente convenzione ed il relativo progetto esecutivo, redatto a cura e spese del lottizzante e/o suoi successori e/o aventi causa, dovrà ottenere la concessione edilizia del Comune di Guardistallo, nonché l'approvazione delle altre eventuali autorità competenti;
- che le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate a totale carico del lottizzante che ne dovrà curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, mantenendo nell'uso pubblico la viabilità principale, le aree di sosta, i parcheggi e il verde attrezzato di comparto;

Dato atto che:

- il Piano attuativo, ai sensi dell'art.5 bis della L.R. n.10/2010 e successive modificazioni, non è stato sottoposto a valutazione ambientale strategica (VAS) né a verifica di assoggettabilità poiché lo stesso non comporta variante al Regolamento Urbanistico - strumento già sottoposto a VAS - che per tale ambito territoriale definisce l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni;
- nella documentazione allegata al presente Piano attuativo è contenuta comunque una relazione ambientale dove si indica che il Piano risponde alle indicazioni della VAS effettuata a suo tempo per la approvazione del R.U.;

- la proposta di Piano Attuativo è stata trasmessa, nelle modalità indicate dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R., presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile sede di Pisa, ed ha acquisito il numero di Deposito 284/2018 del 11.12.2018;

Vista la proposta di Piano che, a seguito delle modifiche ed integrazioni richieste e rese necessarie, risulta composta dai seguenti elaborati agli atti:

- Tav. n.1: Cartografia
- Tav. n.2: Zonizzazione
- Tav. n.2a: Planivolumetrico
- Tav.n.2b: Rendering
- Tav. n.3: Opere di Urbanizzazione – Viabilità e Parcheggi
- Tav. n.4: Opere di Urbanizzazione – Sezioni Viabilità e Parcheggi
- Tav. n.5: Opere di Urbanizzazione – Fognature Bianche e Nere – Particolari Costruttivi
- Tav. n.6: Opere di Urbanizzazione – Rete distribuzione acqua potabile – Impianto di illuminazione
- Tav. n.7: Opere di Urbanizzazione – Sezioni Trasversali
- Tav. n.8: Legge n.13/89, D.MLL.PP. n. 236/89 accorgimenti tecnici
- Relazione Tecnica
- Relazione Ambientale
- Documentazione Fotografica
- Relazione Geologica
- Cronistoria PdL e opere realizzate
- Computo metrico
- Parere Enel
- Convenzione

Vista la Relazione Istruttoria (**Allegato “A”** all’originale della presente Deliberazione), redatta dal Funzionario del Servizio Tecnico, in qualità di Responsabile del Procedimento, ai sensi dell’art.33 della LR 65/2014 e s.m.i., che da atto della coerenza esterna ed interna del Piano Attuativo in oggetto e della sua conformità alle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico e degli ulteriori atti di governo del territorio vigenti e sovraordinati: PIT, PTCP, PS;

VISTO lo Schema di Convenzione previsto dall’art.109, comma1, lettera h) della L.R. n.65/2014, **ALLEGATO B**, per la definizione degli obblighi assunti dai proponenti, sarà registrato e trascritto a cura e spese degli stessi dopo l’approvazione del Piano e prima della richiesta dei titoli abilitativi edilizi;

Dato atto che in riferimento all’art.36 della L.R. n.65/2014 e al Regolamento Regionale n.4/R/2017, nonché delle norme transitorie per l’istituzione della figura del Garante della Comunicazione, si rileva che le trasformazioni previste dal Piano Attuativo, sono inserite nel vigente R.U.e non risultano particolarmente complesse, trattandosi di un area di limitate dimensioni con interventi circoscritti e puntuali, e che pertanto in ragione dei limitati effetti previsti, si è ritenuto di non procedere alla nomina del Garante dell’Informazione e della Partecipazione;

Visto:

- il D. Lgs. n.267/2000 e le sue successive modifiche e integrazioni;

Dato atto della propria competenza a deliberare in materia urbanistica, ai sensi dell’art.42 del D. Lgs. n.267/2000, nonché della L.R.n.65/2014””.

Visto il parere di regolarità tecnica, rilasciato ai sensi dell’art. 49, 1° comma del D.Lgs. 267/2000, dal Responsabile del Servizio, allegato all’originale della presente deliberazione;

Visto il parere di regolarità contabile, rilasciato ai sensi dell’art. 49, 1° comma del D.Lgs. 267/2000, dal Responsabile del Servizio Finanziario, allegato all’originale della presente deliberazione;

Visto il D.Lgs. 267/2000;

Ritenuto di dover provvedere in ordine a tutto quanto sopra;

Preso atto della proposta formulata dal Dirigente competente;

Presenti e votanti n. 9 consiglieri, con n. 7 voti favorevoli, n. 0 contrari e n. 2 astenuti (Mauro Gruppelli, Tecce Veronica), espressi in forma palese;

DELIBERA

1) di adottare, ai sensi e per gli effetti degli art.33 e 111 della L.R. n.65 del 10/11/2014 e per le motivazioni indicate in premessa, il **Piano Attuativo** di iniziativa privata avente ad oggetto LA UTOE TURISTICO RICETTIVA CERRETELLE G 06;

2) di approvare, in maniera specifica, lo Schema di Convenzione come previsto dall'art. 109 comma 1 lett. h) L:R. 65/2014, allegato all'originale del presente atto come **Allegato "B"**, precisando che il Piano Attuativo ha validità di anni 10 (dieci) dalla data di efficacia dell'atto di approvazione dello stesso (data di pubblicazione sul BURT del relativo avviso), così come previsto dall'art.110 della L.R. n.65/2014 e s.m.i.;

3) di precisare che la realizzazione di tutti gli interventi previsti dal presente Piano potrà essere eseguita solo dopo l'approvazione dello stesso, la trascrizione del sopra richiamato Atto di Convenzione e l'ottenimento dei titoli edilizi abilitativi, che dovranno ottemperare a tutte le prescrizioni impartite dagli uffici comunali e dagli Enti gestori dei servizi a rete nel corso dell'istruttoria, anche in relazione alle modifiche legislative e normative eventualmente intervenute nel corso dell'iter istruttorio, e che saranno obbligatoriamente soggetti a verifica e autorizzazione da parte dei tecnici dell'Edilizia Privata;

4) di disporre, ai sensi e per gli effetti dell'art.111, della Legge Regionale Toscana n.65/2014, la trasmissione in copia del presente provvedimento all'Amministrazione Provinciale di PISA nonché di procedere alla pubblicazione della presente Deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana dell'avviso di deposito, per 30 giorni, presso la Segreteria Generale, nonché la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Guardistallo al fine di garantire la trasparenza dell'azione amministrativa e la massima informazione, precisando che, entro e non oltre i suddetti 30 giorni, chiunque può prendere visione e presentare osservazioni;

5) di dare atto che, ai sensi dell'art. 111 comma 4, della L.R. n. 65/2014, dopo il suddetto termine di 30 giorni di deposito, il Comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmette alla Provincia;

6) di dare atto altresì che, ai sensi dell'art.111, comma 5, della L.R. n.65/2014, qualora non siano pervenute osservazioni nel termine di 30 giorni decorrente dalla citata pubblicazione sul BURT, il presente Piano diverrà efficace a seguito della ulteriore pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;

7) di trasmettere copia della presente deliberazione ai responsabili preposti per i provvedimenti connessi e conseguenti di attuazione

IL CONSIGLIO COMUNALE

Successivamente, attesa l'urgenza di provvedere in merito al fine di procedere con tempestività agli adempimenti connessi con il presente atto;

Visto l'art. 134, 4 comma del D.lgvo 18 Agosto 2000, n. 267;

Con votazione separata, con n. 7 voti favorevoli, n. 0 contrari e n. 2 astenuti (Mauro Gruppelli, Tecce Veronica)

DICHIARA

il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art.134,comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente

F.to Sandro Ceccarelli

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. Salvatore Carminitana

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

(art. 124 Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267)

Il sottoscritto Segretario Comunale, certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi,
giusta relazione del messo comunale, ai sensi dell'art. 124 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, senza opposizioni né reclami.

Data iniziale della pubblicazione _____ IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. Salvatore Carminitana

La su estesa deliberazione :

è divenuta esecutiva ai sensi: dell'art. 134, comma 3 decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 dopo il decimo giorno dalla pubblicazione

è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267

data _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Salvatore Carminitana

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo in carta libera.

Addi'

IL SEGRETARIO COMUNALE