

(Allegato "A")

COMUNE DI GUARDISTALLO UFFICIO TECNICO

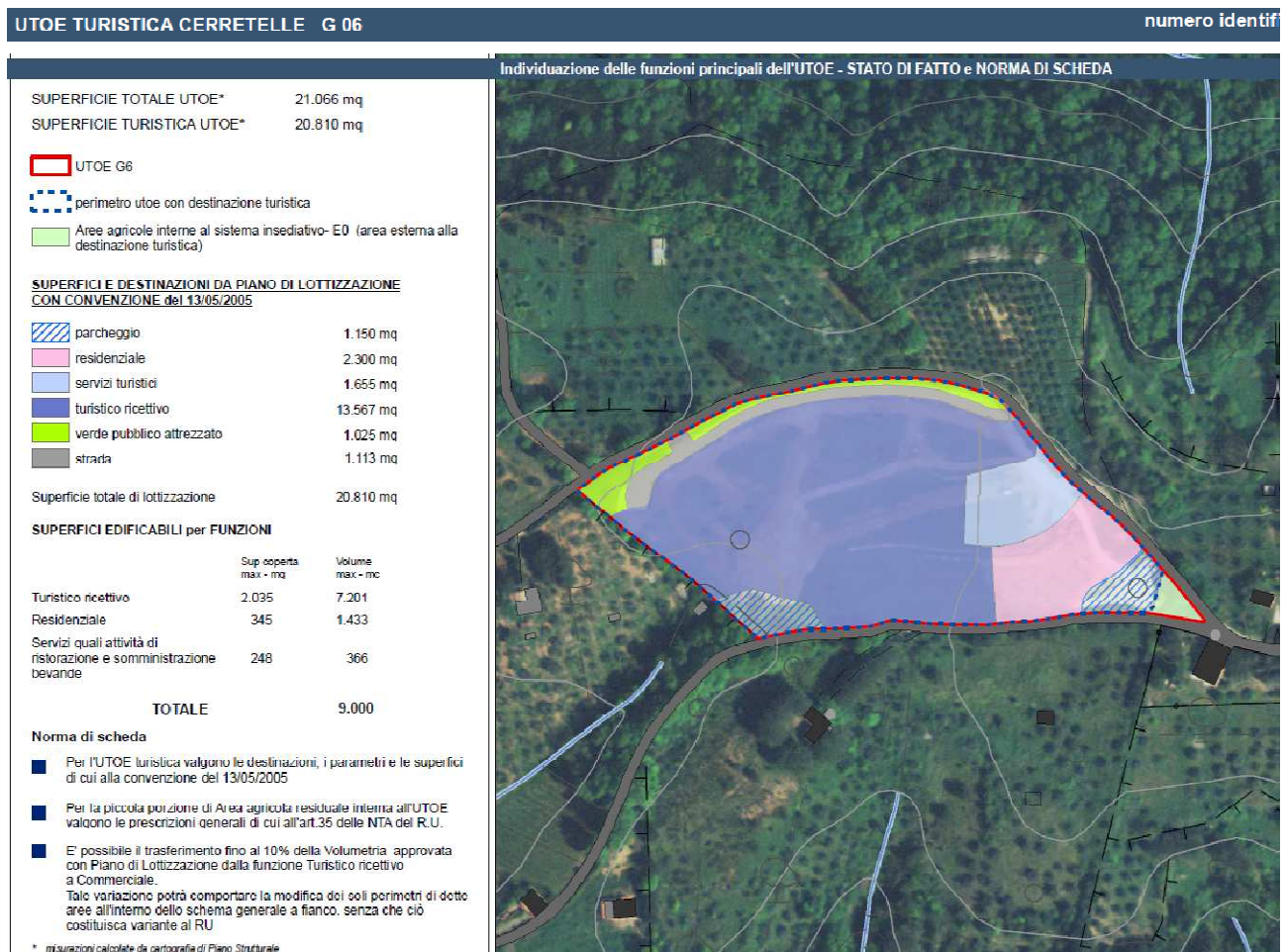
OGGETTO: PIANO ATTUATIVO UTOE TURISTICO RICETTIVA CERRETTELLE G 06

Relazione Istruttoria, 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..

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



CONSIDERATO CHE

- 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 convenzione 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 nel 2019.

VISTO 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 ultrativa.

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 la Amministrazione comunale 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.;

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 Vallitresrlé 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;

VISTO Il Piano di lottizzazione presentato dalla Soc. Vallitre 27.11.2018 composto dai seguenti elaborati:

- 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.M.L.L.PP. n. 236/89 accorgimenti tecnici
- Relazione Tecnica
- Relazione Ambientale
- Documentazione Fotografica
- Relazione Geologica
- Cronistoria PdL e opere realizzate
- Computo metrico
- Parere Enel
- Convenzione

VISTO:

- 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, e prevede la destinazione principale come turistico – ricettiva con la realizzazione di Case ed appartamenti per vacanze per una superficie massima di mq. 1155 e destinazione secondaria residenziale per mq. 345, come sotto indicato;

DATI NUOVO P.d.L.			
STANDARDS URBANISTICI		DATI DI R.U.	
1 abitante = 80 mc.		altezza max ml. 6,00 (salvo volumi tecnici)	
mc. 4.500 : mc. 80 = 56 (smot.) abitanti equivalenti		distanza dai confini >= 5 ml.	
verde attrezzato	12 mq./ab.	distanza dalla strada >= 10 ml.	
parcheggi	40 mq./100 mq. S.U.	parcheggi interni ai lotti 1 posto auto ogni unità abitativa	
CONTROLLO DELLE SUPERFICI DI P.d.L.			
superficie complessiva di lottizzazione:			mq. 20.810
superficie della strada:		mq. 1.113	
superficie verde pubblico attrezzato:		V1 mq. 455 V2 mq. 570	mq. 1.025
superficie parcheggi:		P 1 mq. 520 P 2 mq. 630	
superficie totale standards		mq. 3.288	
SUPERFICIE AREA EDIFICABILE		sup. lotto mq.	sup. coperta max mq.
mq. 20.810 - mq. 3.288 = mq.17.522		mq. 17.522	mq. 1.500
lotto 1	turistico-ricettivo	mq. 13.567	mq. 1.155
lotto 2	attività ristorazione e somministrazione bevande	mq. 1.655	-
lotto 3	residenziale	mq. 2.300	mq. 345
totale		mq. 17.522	mq. 1.500
RAFFRONTO DATI			
DA R.U.		DA PROGETTO P.d.L.	
superf. coperta max ammissibile =mq. 17.522 x 15% =mq. 2.628		mq.1.500 < mq. 2.869	
volume ammissibile mc. 9.000		mc.4.500 < mc. 9.000	
vol. turistico-ricettivo >80% (mc. 9.000x80%= mc. 7.200)		vol. turistico-ricettivo mc. 3.067 < mc. 7.200	
vol. attività ristorazione e somministrazione bevande + vol. residenziale } <20% 9.000x20%=mc. 1.800		vol. residenziale mc. 1.433 < mc. 1.800	
superficie verde attrezzato 12 mq./ab. x 56 ab. = mq. 672		superficie verde attrezzato mq. 1.025 (> mq. 672)	
superficie parcheggi mq. 40 ogni mq.100 di S.U. = mq.600		superficie parcheggi mq. 1.150 (> mq. 600)	

VISTA Legge regionale 20 dicembre 2016, n. 86 **Testo unico del sistema turistico regionale dove alla SEZIONE III** "Definizione e caratteristiche delle strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, ed in particolare l'art 57 che dispone:

"Art. 57 Case e appartamenti per vacanze

1. Sono case e appartamenti per vacanze le unità abitative composte da uno o più locali arredati e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma, gestite unitariamente in forma imprenditoriale per il soggiorno dei turisti.

2. Nella gestione delle case e appartamenti per vacanze sono assicurati i servizi essenziali per il soggiorno degli ospiti, come definiti nel regolamento.

3. La gestione di case e appartamenti per vacanze non comprende la somministrazione di alimenti e bevande e l'offerta di servizi propri delle strutture alberghiere."

RITENUTO:

- 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;

Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto Funzionario del Servizio Tecnico, in qualità di Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art.33 della LR 65/2014 e s.m.i., da atto della coerenza esterna ed interna del Piano Attuativo in oggetto e della sua conformità alle previsioni del vigente Piano strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti.

Guardistallo lì, 13.12.2018

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Fabrizio SACCHINI