

**COMPARTO 4, SUB 4A, UTOE 32 - LA FONTINA - ADOZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA CONVENZIONATO E DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE**

**DOCUMENTO ISTRUTTORIO RELATIVO ALL' OSSERVAZIONE PERVENUTA ALLA DELIBERA DI GC N. 156 DEL 08.07.2021 E CONTRODEDUZIONI**

**PREMESSA**

Le osservazioni costituiscono un apporto collaborativo dei privati alla formazione dello strumento urbanistico in funzione di interessi generali e non individuali e non possono dar luogo a particolari aspettative, pertanto devono essere coerenti e non in contrasto con gli interessi e le considerazioni poste a base della formazione dello strumento urbanistico stesso. Si tratta di apporti collaborativi finalizzati all'attuazione delle scelte urbanistiche più confacenti all'interesse pubblico.

La partecipazione al procedimento di adozione degli atti di pianificazione prescinde dalla titolarità di una particolare posizione soggettiva e risponde ad una esigenza eminentemente collaborativa, di coinvolgimento di chiunque vi abbia interesse alla definizione dei modi di utilizzo di un determinato territorio.

**OSSERVAZIONE**

Pervenuta in data 13.08.2021 prot. n. 31102 dal Signor Cirano Testai che si qualifica in rappresentanza dei cittadini abitanti nella frazione di Ghezzeno, in via Trilussa, Piazza Sibilla Aleramo e PEEP - La Fontina Praticelli di via Fucini (cittadini non firmatari del documento pervenuto).

**contenuti dell'osservazione interni al Comp 4:**

- 1) incomprensibile trasformazione di aree a seminativo che nei primi anni del 2000 erano destinate alla "riqualificazione ambientale" e contestualmente nessuna trasformazione prevista per il capannone principale e solo modesta per il piccolo, il tutto in contrasto con la previsione di nuova edificazione;
- 2) previsioni del comparto in contrasto con le disposizioni normative tendenti a limitare il consumo di suolo adottate dal Comune di San Giuliano Terme;
- 3) realizzazione di tratto di viabilità (nord-sud) in allineamento della strada del comp. PEEP che andrebbe ad intersecarsi con Via Trilussa (via privata). Questa soluzione viene considerata inaccettabile in quanto costituirebbe aggravio della situazione idrica e geologica dell'area per ulteriore variazione dei livelli del piano di campagna;
- 4) viene considerato inaccettabile per i proprietari della abitazioni situate nella Piazza Sibilla Aleramo e PEEP La Fontina Praticelli trasformare la piazza in via di passaggio, in quanto perderebbe la qualità dell'area a vantaggio dei costruttori del nuovo insediamento che avrebbero a disposizione una strada aggiuntiva;
- 5) viene richiesto di conoscere lo stato di diritto attuale delle particelle di cui al Catasto Terreni al foglio n. 88 part. 309 e 792 in quanto a suo tempo espropriate dal Comune per l'attuazione del PEEP ma che parzialmente risultano escluse dalla previsione urbanistica del comparto e ricadono nel comp 4 così come palesemente appare nello stato dei luoghi in quanto ad oggi l'area è utilizzata come pertinenza dalle abitazioni ricadenti nella part. n. 62.

#### **contenuti dell'osservazione esterni al Comp 4:**

1) alterazione del piano di campagna operata dai proprietari delle particelle di cui al foglio n. 88 part. 62 e 257, quest'ultima da tempo trasformata in discarica di inerti a seguito della realizzazione del PEEP che ha prodotto uno scalino in contro-pendenza;

2) mancata regolazione delle acque di sgrondo dei capannoni, che si riversano nella via Trilussa anziché nella fognatura bianca come avviene per le villette.

3) invito all'A.C a :

- verificare sul luogo quanto sopra descritto e la legittimità non solo formale ma anche sostanziale di atti che contrastano con la Pubblica Utilità;
- vigilare affinché non si producano ulteriori danni ambientali.

#### **CONTRODEDUZIONE:**

##### **Premesso che:**

Il comparto 4PP risulta individuato negli strumenti urbanistici del Comune di SGT sin dall'approvazione del Regolamento Urbanistico del 2000 (del di C.C. n. 65/2000). Il comparto veniva individuato privo di sub-comparti e di specifica Scheda Norma (Allegato 1 delle NTA).



Negli anni, fino al vigente POC, la previsione urbanistica e l'intervento nella sua sostanza è stato pertanto riconfermato e contemporaneamente valutato per la sostenibilità rispetto al contesto urbanistico, alle risorse e al dimensionamento di Piano Strutturale.

Nello specifico:

- con la Variante ai Vincoli del 2011 (approvata con del di C.C. n. 60/2012) il comparto subisce una modifica per l'individuazione di n. 2 sub-comparti (4a e 4b) e la redazione di Specifica Scheda Norma ad integrazione dell'Allegato n. 1 delle NTA. L'obiettivo della Scheda veniva specificato all'interno dei seguenti punti:

- *punto 5) interventi ammessi*, riqualificazione dell'area attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica;
- *punto 7) condizioni alla trasformazione* riqualificazione dell'area e potenziamento e miglioramento delle infrastrutture viarie attraverso:
  - realizzazione di nuova viabilità interna ed esterna al comparto
  - realizzazione di aree a verde pubblico
  - realizzazione di percorso ciclabile

- *punto 9) orientamenti per la formazione del Piano Attuativo*, riqualificazione perseguita attraverso la parziale demolizione dell'edificato esistente con contestuale ricostruzione e realizzazione di nuovi volumi a chiusura del margine edificato dell' UTOE e riorganizzazione della viabilità a servizio della frazione.

All'interno della procedura di approvazione della variante ai Vincoli 2011 viene presentata un'osservazione (sig. Vano Flavio) che porta alla modifica la Scheda Norma adottata andando a precisare la superficie territoriale modificando il dato da 3.399 mq a 4.681 mq e altresì riperimetra il comparto inserendo all'interno la via Trilussa.



Con l'approvazione del POC (del di C.C. n. 54/2019), a seguito di osservazioni, è stata nuovamente modificata la Scheda Norma al fine di riperimetrare il comparto per esclusione della parte demaniale relativa al fosso, lato est. Ciò ha comportato una riduzione della superficie territoriale e la modifica del dato da 4.681 mq a 4588 mq (sub 4a) da 8.844 a 8.672 mq (sub b).



Inoltre la disciplina specifica del comparto, contenuta nella Scheda Norma è stata confermata al PIT-PPR con l'inserimento del punto 8) "*paesaggio*" che contiene le prescrizioni per gli interventi derivanti

dal vincolo "Zone adiacenti all'acquedotto mediceo" (DM 12/11/1962 GU 309 del 1962) nell'ottica del rispetto dei relativi obiettivi, direttive e prescrizioni in relazione a:

- situazione idromorfologica (per non compromettere il sistema idrografico)
- percezione ambientale e panoramica del sito

**Controdeduzioni riguardanti osservazione interne al Comp 4:**

**1)-2)** la trasformazione edilizia delle aree prevista dal POC vigente (in particolare per il sub 4b), che deriva dalla disciplina individuata dal Regolamento Urbanistico sin dagli anni 2000, si riferisce all'utilizzo delle volumetrie esistenti per la riconfigurazione dei capannoni esistenti e degli edifici già a destinazione residenziale. Il cosiddetto nuovo consumo di suolo viene ammesso esclusivamente per il sub 4a. Esso deriva storicamente dal dimensionamento originario contabilizzato complessivamente dal PS per l'UTOE di riferimento e indirizzato a chiusura del margine dell'edificato (margine esistente e definito dal confine di UTOE stessa e del Territorio urbanizzato)

**3)-4)** con la Variante ai Vincoli del 2011 la via Trilussa viene inserita nel comparto al fine di favorirne la riqualificazione, ponendola difatti come "condizione alla trasformazione". Contestualmente viene eliminato il prolungamento della stessa verso via Fucini al fine di favorire la realizzazione della viabilità di nuovo impianto in continuità con il comparto 6 a chiusura dell'isolato.

**5)** Da Visura catastale le particelle risultano intestate a AERCOOP 90 Soc. Cooperativa Edilizia ARL. Preso inoltre visione:

- della Delibera di G.C. n. 233 del 20.11.2001 "Comparto PEEP la La Fontina- Praticelli - Approvazione nuovo Piano Particellare di Esproprio"
- della convenzione stipulata in data 9 gennaio 2003 tra il Comune di San Giuliano Terme e il signor Pagazzo Giuseppe, presidente della Società cooperativa "Aercoop 90 Soc. Cooperativa Edilizia Srl";
- Determina n. 295 del 31.05.2017 "Approvazione del Collaudo e Acquisizione al patrimonio delle opere di urbanizzazione realizzate con il PEEP comparto 6 UTOE 32 - La Fontina Praticelli, Via Fucini, Piazza S. Aleramo. Aree censite al NCT fg 88, mappali 309, 771,792, 828 e 826."

si verifica che le particelle di cui al foglio 88 n. 309 e 792 sono richiamate in totale all'interno dei sopra detti atti.

**Controdeduzioni riguardanti osservazione esterne al Comp 4:**

I contenuti esterni al comparto, ma richiamati dall'osservazione, vengono mandati ai competenti uffici per gli approfondimenti e le verifiche di merito. L'AC si riserva di procedere con successivi atti.

**CONCLUSIONE:** IN VIRTÙ DELLE PREMESSE E AI CONTENUTI DELLE DETERMINAZIONI SOPRA ESPOSTE, L'OSSERVAZIONE NON VIENE ACCOLTA

