



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
Città Metropolitana di Firenze

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 159 DEL 12/12/2017

Il Proponente: MANETTI LUCA
Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente, Casa e Partecipate

Responsabile settore: Taddei Susanna

Redattore: Pancani Cristina
Sportello Unico Attività Produttive

Oggetto: RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA MEDIANTE LO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010 E DELL'ART. 35 DELLA L.R. 65/2014, FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO IN AMPLIAMENTO A STRUTTURA ALBERGHIERA ESISTENTE – ACCOGLIMENTO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA E AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI ADEGUAMENTO DELLA STESSA AL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO – SUAP N. 592 DEL 17/11/2017 – GIANAGRI SNC

L'anno 2017 il giorno 12 alle ore 11:00 del mese di dicembre in Lastra a Signa nella Sala delle Adunanze posta nella Sede Comunale, ha inizio la fase deliberativa della Giunta Comunale, convocata per le ore 9:00, per deliberare sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Sono presenti:

BAGNI ANGELA	SINDACO	Presente
CAPPELLINI LEONARDO	VICE SINDACO	Presente
CALISTRI STEFANO	ASSESSORE	Presente
LARI MASSIMO	ASSESSORE	Presente
MANETTI LUCA	ASSESSORE	Presente
SCARAFUGGI ELENA	ASSESSORE	Presente

Presenti: N.6 Assenti: N.0

Assume la presidenza il SINDACO BAGNI ANGELA

Partecipa il sottoscritto Dott. MANCUSI ROSSANO, SEGRETARIO, incaricato della redazione del presente verbale.

Il presidente riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

con verbale del Comando di Polizia Municipale N. 22/2014, redatto a seguito di sopralluogo presso il complesso alberghiero denominato Villa Saulina, posto in via Maremmana 11- proprietà GIANAGRI S.N.C. dei Fratelli Giannelli - è stata constatata la realizzazione opere edilizie realizzate in assenza di titolo abilitativo, così sinteticamente descritte:

- Un terrapieno di forma trapezoidale, che ha modificato l'andamento planoaltimetrico del terreno, originariamente in pendio, creando una superficie piana;
- Manufatto adibito a preparazione cibi e sala pranzo avente una superficie coperta di circa 210 mq. suddivisa in tre locali, due utilizzati per la preparazione dei cibi e l'altro utilizzato come sala pranzo. L
- Fra la struttura di cui al punto precedente e la parete est dell'edificio della Villa Saulina è stato realizzato un corridoio con copertura in tela impermeabile sorretta da una struttura in acciaio e pareti e pavimentazione analoghe a quelle della "zona pranzo" descritta al punto 2); il corridoio collega quest'ultima al corpo principale della villa. L'opera in questione è presente anche nelle foto aeree scattate dalla regione nel 2010 per cui si presume che la realizzazione risalga ad epoca antecedente.

Tali opere sono oggetto dell'ordinanza di demolizione n. 109/2015, impugnata presso il TAR con ricorso n. 1043/2015; con propria ordinanza n.155/216, il TAR ha accolto la richiesta di sospensiva;

CONSIDERATO CHE:

- con prot. n. 17296 del 17/11/2017 (Pratica SUAP n. 592) è stata presentata da GIANAGRI S.N.C. dei Fratelli Giannelli, P.I. 04026260481, sede legale a Lastra a Signa in Via Maremma n.11, proposta di variante urbanistica ex art. 8 del D.P.R. 160/2010 e s.m. e dell'art. 35 della L.R. 65/2014 e s.m. per l'ampliamento dell'immobile posto in Via Maremma n.11 denominato Villa Saulina, facente parte dell'omonimo complesso alberghiero;
- la richiesta di cui al punto precedente è finalizzata al potenziamento della parte adibita alla ristorazione: nella struttura esistente il ristorante è situato nell'immobile denominato appunto Villa Saulina , al piano seminterrato ed è costituito da una cucina e da un'area di somministrazione con capacità massima di 53 posti tavola;
- il complesso alberghiero conta 102 posti letto dislocati in più immobili;
- la parte del servizio ristorazione è considerata insufficiente e necessita, secondo la proprietà, di un adeguamento strutturale importante, mediante un ampliamento (per una consistenza di mq. 274,50 di S.U.L. e mc.918,70) che consenta di rispondere alle richieste ed esigenze di una più ampia platea, potendo ospitare anche cerimonie ed eventi;
- risulta necessario verificare la rispondenza della proposta con gli obiettivi programmatici dell'attuale Amministrazione nonché della pianificazione comunale vigente, al fine di attivare la variante urbanistica al Regolamento urbanistico e Piano Strutturale mediante SUAP , ai sensi dell'art. 35 della legge regionale 65/2014;

DATO ATTO che dalla documentazione prodotta a corredo dell'istanza di variante (SUAP N.592/2017) si rileva che l'ampliamento dell'edificio denominato Villa Saulina è

progettato con localizzazione, caratteristiche strutturali, tipologiche ed architettoniche diverse da quelle relative al manufatto oggetto dell'ordinanza di demolizione n.109/2015 di cui in premessa e che, per tale motivo, ben si inserisce nel contesto ambientale circostante;

ATTESO pertanto che l'avvio il procedimento ex art. 8 del D.P.R. 160/2010 e art. 35 della L.R. 65/2014 non interferisce con il procedimento relativo all'abuso edilizio che proseguirà nel suo iter legale ed amministrativo;

VISTO che il Comune di Lastra a Signa è dotato di:

Piano strutturale (PS) approvato con deliberazione C.C. n. 72 del 21/11/2003, rettificato con deliberazione C.C. n. 28 del 26/04/2004 nonché variato con deliberazioni C.C. n. 5 del 27/02/2008, n. 18 del 31/03/2009, n. 37 del 30/06/2010, n. 17 del 11/06/2013 e n. 11 del 7/04/2014;

Regolamento urbanistico (RU) approvato con deliberazione C.C. n. 29 del 10/07/2008 e variato con deliberazione C.C. n. 18 del 31/03/2009, n. 37 del 30/06/2010, n. 15 del 28/03/2011, n. 17 del 11/06/2013 e n. 35 del 28/05/2015;

CONSIDERATO che:

il comune di Lastra a Signa alla data dell'entrata in vigore della legge regionale 65/2014 risultava dotato di PS e RU approvati ed era scaduta l'efficacia delle previsioni di quest'ultimo ai sensi dell'art. 55 cc. 5 e 6 della legge regionale 01/2005;

- per quanto detto al punto precedente, secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 228 c. 2, della legge regionale 65/2014, così come modificata dalla L.R.50/2017, il perimetro del territorio urbanizzato del Comune è determinato ai sensi dell'art. 224 della stessa legge e pertanto come le parti non individuate quali aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola nel PS vigente;

RILEVATO che il progetto corredato di proposta di variante urbanistica al PS ed al RU di cui si tratta comporta nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato comunale, così come individuato ai sensi della vigente normativa in materia, e pertanto per lo svolgimento della relativa procedura è necessario l'accoglimento da parte del Comune della proposta di variante ai sensi dell'art. 35 c. 1 della legge regionale 65/2014;

VERIFICATO che non è invece necessario attuare la Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della stessa legge, poiché l'intervento in variante proposto ricade nella fattispecie prevista dall'art. 25, c. 2, lettera c) della L.R.65/2014:

...

2. Non sono soggette alla conferenza di cui al comma 1 le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:

c) ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;...

RILEVATO inoltre che la proposta di variante urbanistica al RU in oggetto:

- deve essere adeguata, per la parte di territorio interessata, al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR), approvato con deliberazione CR n. 37 del 27 marzo 2015, ai sensi dell'art. 31 della legge regionale 65/2014 e dell'art. 20 c. 4 della Disciplina di piano del PIT-PPR, secondo quanto previsto dall'art. 21 della stessa disciplina

- rientra nell'ambito di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi della L.R. 10/2010;

DATO ATTO che la zona in cui si trova il complesso alberghiero di cui si tratta non è soggetta a vincoli sovraordinati;

VISTA la documentazione allegata alla richiesta di cui si tratta, consistente in:

1)elaborati finalizzati alla variante urbanistica:

- lettera_acc_15nov2017.
- 1_Relazione
- tavola 2_inquadramento
- tavola 3_Catasto
- tavola 4_Progetto
- tavola 5_scheda74
- tavola 6_temi paesaggistici
- 7_Assoggettabilità VAS_2017
- Relazione_geologica_per_rettifica_minima_entit_Villa_Saulina

2) documenti inviati per il progetto architettonico sono:

- n_R-Relazione_tecnica
- n_R_13-89-Dichiarazione__Legge_13-89
- n_E-Estratti
- n_1-Stato_Rilevato_planimetria_e_profili
- n_2-Stato_di_Progetto_planimetria_e_profili
- n_3-Stato_Sovrapposto_planimetria_e_profili
- n_4-Stato_di_Progetto_Piante
- n_5-Stato_di_Progetto_Sezioni
- n_6-Stato_di_Progetto_Prospecti
- n_7-Schemi_Smaltimento_Liquami
- n_8-Verifica_rapporti_aero-illuminanti
- n_9-Calcolo_del_volume
- n_10-Schemi_Legge_13-89

CONSIDERATO che dalla documentazione allegata alla richiesta in oggetto si evince che la proposta di variante urbanistica al PS e RU mediante SUAP in oggetto è in linea con gli obiettivi programmatici dell'attuale Amministrazione nonché della pianificazione comunale vigente e che sussistono motivi di opportunità socio-economica ad attivarla ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014;

RITENUTO pertanto di dover provvedere:

- ad esprimersi in riferimento al nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato comunale previsto nella variante urbanistica al PS e RU mediante SUAP ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 in oggetto;

- ad avviare il procedimento per l'adeguamento al PIT-PPR della variante urbanistica al PS e RU di cui si tratta ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di piano del PIT-PPR;

VISTI:

il D. Lgs. n. 267/2000 e s. m. e i.

il vigente Statuto comunale

il vigente Regolamento comunale sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi

il vigente Regolamento comunale sul sistema dei controlli interni;

VISTI inoltre:

la legge regionale 10/2010 e s. m. e i.

la legge regionale 65/2014 e s. m. e i.;
D.P.R. 160/2010 e s.m.

RICHIAMATE:

la disposizione del Sindaco n. 3 del 09/01/2017 di nomina dei Responsabili di Posizioni Organizzative;
la determinazione del Responsabile di Area sull'organizzazione interna del Settore R.G. n. 222/;

Dato atto che la presente delibera non comporta riflessi sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

VISTO il parere favorevole relativo alla regolarità tecnica del provvedimento espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1 del T.U. degli Enti Locali approvato con D. Lgs. n. 267/2000 dal responsabile del Settore 5;

Con voti unanimi favorevoli resi in forma palese

DELIBERA

- 1) di prendere atto della proposta di richiesta di variante urbanistica al PS e RU mediante Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. 65/2014, finalizzata all'ampliamento dell'edificio denominato Villa Saulina - C.F. foglio n.28, p.lla n73 e 159 - da adibire la servizio ristorazione all'interno dell'omonimo complesso alberghiero, come da progetto allegato;
- 2) di condividere e far proprie le determinazioni espresse in premessa, quelle contenute nella documentazione allegata alla richiesta di cui al punto precedente , finalizzata all'avvio del procedimento di adeguamento della variante urbanistica al PS e RU in oggetto al PIT-PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di piano del PIT-PPR, per i motivi indicati e pertanto:
 - di accogliere la proposta di variante urbanistica al PS e RU con nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato comunale, ai sensi dell'art. 35 della legge regionale 65/2014;
 - di dare avvio al procedimento di adeguamento al PIT-PPR della proposta di variante al PS e RU, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di piano del PIT-PPR;
- 3) di dare atto che l'avvio il procedimento ex art. 8 del D.P.R. 160/2010 e art. 35 della L.R. 65/2014 non interferisce con il procedimento relativo all'abuso edilizio che proseguirà nel suo iter legale ed amministrativo;
- 4) di dare mandato al Responsabile del Settore 5 ai sensi del D. Lgs. 267/2000 e s. m. e i.:
 - a trasmettere il presente atto con i relativi allegati alla Regione e ai competenti organi , così come previsto dall'art. 21 c. 1 della Disciplina di piano del PIT-PPR
 - a procedere a tutti gli altri adempimenti necessari per l'approvazione della variante urbanistica al PS e RU mediante SUAP di cui si tratta;
- 5) di dare atto che il responsabile del procedimento è l'arch. Susanna Taddei;
- 6) di dichiarare la deliberazione da adottare immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di provvedere ai sensi di legge.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

II SINDACO

BAGNI ANGELA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'Art. 21
D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i.)

II SEGRETARIO

MANCUSI ROSSANO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'Art. 21
D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i.)