COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

Prot. 14354 del 11 LUG. 1996 CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 72 DEL 28 Giugno 1996

OGGETTO: VARIANTE ORGANICA AL P.R.G. GENERALE - DETERMINAZIONI

UR/MS/gp

L'anno millenovecentonovantasei e questo giorno **ventotto** del mese di **Giugno** alle ore 21.00 convocato con appositi avvisi, si e' riunito, nella sala delle adunanze, il **CONSIGLIO COMUNALE.**

Dei componenti il consesso i sigg.:

1)	ROVENTINI CARLO	Sindaco
2)	BENCI SERGIO	Consigliere di maggioranza
3)	BIAGI MICHELE	Consigliere di maggioranza
4)	BIANCHI PAOLO	Consigliere di minoranza
5)	CANDUCCI ANDREA	Consigliere di maggioranza
6)	CAPORALI MARCELLO	Consigliere di maggioranza
7)	FOTI PAOLO	Consigliere di minoranza
8)	GIOMI SERGIO	Consigliere di maggioranza
9)	INCECCHI SERGIO	Consigliere di minoranza
10)	LORENZI ROBERTA	Consigliere di maggioranza
11)	MAZZA GIUSEPPINA	Consigliere di maggioranza
12)	MENCARELLI DIEGO	Consigliere di maggioranza
13)	NANNELLI MASSIMO	Consigliere di minoranza
14)	PANICUCCI SERGIO	Consigliere di minoranza
15)	PELLEGRINI FABIO	Consigliere di maggioranza
16)	PINI KETY	Consigliere di maggioranza
17)	SANTINI EDOARDO	Consigliere di maggioranza

Sono assenti i Sigg.: BENCI SERGIO - NANNELLI MASSIMO -

Partecipa il Vice Segretario Dr. Giorgio Ghelardini, incaricato della redazione del verbale.

Il Sig. Carlo Roventini, nella sua qualita' di Sindaco assume la presidenza e, constatata la legalita' dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il **Consiglio Comunale** a deliberare sugli oggetti iscritti all'odine del giorno.

CAP 57027 - Cod. Fisc. e P. IVA 00235500493 - Telef. 0565/701871 - Fax 0565/702042

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di San Vincenzo e' dotato di uno strumento urbanistico generale, approvato dalla G.R.T. con delibera n. 1671 del 13/2/1984 e successive varianti;

Che con delibera C.C. n. 123 del 9/7/1993 il Comune ha adottato una variante organica allo strumento urbanistico ex art. 9 comma 1^ della L.R. 31/12/1984 n. 74;

Che con delibera G.R.T. n. 286 dell'11/3/1996, pubblicata sul B.U.R.T. n. 20 del 30/4/1996 la stessa e' stata approvata con stralci, prescrizioni e inviti;

Che con delibera C.C. n. 51 del 15/5/1996 e' stato preso atto dell'approvazione definitiva della Giunta Regionale con stralci e prescrizioni con controdeduzioni limitatamente all'aree programma n. 3, relative al complesso edilizio "Il Cantinone";

Che nella suddetta deliberazione si dava atto che gli elaborati relativi alla variante organica sarebbero stati adeguati secondo le disposizioni impartite, ad esclusione dell'area programma n. 3 "Il Cantinone";

Considerato che nel parere della Commissione Regionale Tecnico-Amministrativa, espresso nelle sedute dell'11/10/1995 e 6/3/1996, allegate alla delibera della Giunta Regionale sopra richiamata, e' stata respinta la trasformazione delle norme di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.R.G., nella seguente maniera: "OSSERVAZIONE N. 47: Respinta non concordando con l'Amministrazione Comunale in quanto si ritiene non pertinente la trasformazione di una norma transitoria (art. 57 N.T.A.), peraltro gia` scaduta, in normativa a regime e valida per tutte le strutture alberghiere esistenti, comprese quelle che hanno gia` usufruito dell'ampliamento allora consentito dalla norma transitoria"

Che tale norma conteneva i rapporti urbanistici da rispettarsi nell'ampliamento degli alberghi esistenti e che aveva carattere temporaneo e che risulta ad oggi scaduta;

Dato atto che l'art. 28 delle N.T.A. per le sottozone D9C, soppressi tutti i rinvii all'art. 57 scaduto, risulta cosi` definito:

"Le sottozone D9C, nelle quali sono ubicati gli immobili esistenti, destinati alla attivita` produttive di servizi per le ospitalita`, ai sensi della L.R. 27/10/1981 n. 78. Sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturaione edilizia e/o urbanistica, compresa la demolizione e ricostruzione", nei limiti della volumetria esistente.

"Gli edifici e i rispettivi lotti di terreno sono obbligati al mantenimento della destinazione attuale, come sopra indicata. Il vincolo di destinazione puo` essere rimosso con le modalita` stabilite ai sensi dell'art. 8 della legge del 17/5/1983 n. 217, con legge regionale, e fino all'entrata in vigore della legge regionale stessa, con le modalita` da stabilire con apposita delibera consiliare";

Che pertanto gli unici ampliamenti concedibili alle strutture ricettive esistenti sono quelli contemplati dalla variante organica e accolti dalla Regione e riguardano:

a) Hotel "Mulinaccio"
b) Hotel "Santa Caterina"
c) Hotel "La Muccheria"
d) Hotel "Il Cacciatore"

che gli interventi relativi al "Mulinaccio", al "Santa Caterina" ed alla "Muccheria", sono stati normati dal parere della C.R.T.A. sopra richiamata, mentre non risultano normate per "Il Cacciatore" in quanto il gia` citato parere nell'accogliere l'osservazione n. 2, relativa all'Hotel "IL Cacciatore" prescrive:

"OSSERVAZIONE N. 2: si concorda parzialmente con l'Amministrazione Comunale accogliendo la stessa, per quanto riguarda l'inclusione del lotto di pertinenza dell'albergo "Il Cacciatore" all'interno della zona D9C, con prescrizione di integrare l'art. 28 delle N.T.A. con apposita disciplina dell'intervento limitando l'altezza massima a 3 piani fuori terra, stante i caratteri ambientali dei luoghi";

Che occorre, a questo punto stabilire la disciplina dell'albergo "Il Cacciatore" a norma dell'osservazione accolta dalla Regione;

Visto anche che da parte del privato era gia` stato presentato in data 21.01.1992 prot. n. 12216, un progetto di ristrutturazione ed ampliamento della struttura esistente

in vigenza dell'art. 57 delle N.T.A e che era stato approvato dalla C.E.C. del 08/04/1993, esame n. 5 con il seguente parere: "ESAMINATO FAVOREVOLMENTE sotto l'aspetto delle tipologie principali. La C.E.C. ritiene l'intervento ammissibile a condizione che il Consiglio Comunale deliberi l'applicabilita` dell'intervento sull'area di proprieta` non ricompresa nella zona D9C, quindi variante al P.R.G.. Si richiede infine per il piano particolareggiato che la relazione geologica ..... "etc. ..... ommissis;

- Che pare pertanto necessario assumere come parametri urbanistici quelli previgenti e contenuti nella normativa dell'art. 57 scaduto e che risulta essere quello allegato alla presente delibera come parte integrante e sostanziale;

Dato atto altresi` che dal parere piu` volte citato doveva essere integrato l'art. 28 delle N.T.A. che riguarda la sottozona D9C e che pare inopportuno inserire in una norma a regime che vale per tutte le strutture alberghiere, la possibilita` di ampliamento "una tantum" per il solo albergo del "Cacciatore" e degli altri tre alberghi con la loro specifica disciplina;

- Che per comodita` di consultazione delle N.T.A. risulterebbe migliore, non cambiando la sostanza, inserire tale normativa limitata a 4 alberghi sopra citati nelle aree programma di cui al titolo VI delle N.T.A. di P.R.G., articoli 59 e seguenti che contengono norme specifiche per specifici fabbricati o aree;

Atteso che il surrichiamato provvedimento della C.R.T.A non viene allegato al presente atto poiche' il suo contenuto essenziale e' trascritto nella presente deliberazione;

- Che tale posizionamento renderebbe piu` chiaro altresi` che trattasi di ampliamenti "una tantum" non concedibili a regime;

Visto che la presente e' stata esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data 24/6/1996;

Visti gli allegati pareri tecnico e di legittimita`, espressi ai sensi dell'art. 53 - 1^ comma della legge 8/6/1990, n. 142;

Sentita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica Signor Salvatore De Priamo;

Presenti n. 15 Consiglieri (essendo rientrato in aula il Consigliere Pini Kety, uscinto il Consigliere Massimo Nannelli ed essendo ancora assente l'Assessore Sergio Benci) votanti n. 13 essendosi astenuti i Consiglieri Paolo Bianchi e Sergio Panicucci, con votazione palese che ha ottenuto n. 13 voti a favore;

D E L I B E R A

1) di prendere atto che l'art. 28 delle N.T.A. risulta essere cosi` definito:

- "Le sottozone D9C, nelle quali sono ubicati gli immobili esistenti, destinati alle attivita' produttive di servizi per le ospitalita', ai sensi della L.R. 27/10/1981 n. 78. Sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, compresa la demolizione e ricostruzione, nei limiti della volumetria esistente. Gli edifici e i rispettivi lotti di terreno sono obbligati al mantenimento della destinazione attuale, come sopra indicata. Il vincolo di destinazione puo' essere rimosso con le modalita' stabilite ai sensi dell'art. 8 della legge del 17/5/1983 n. 217, con legge regionale, e fino all'entrata in vigore della legge regionale stessa, con le modalita' da stabilire con apposita delibera consiliare".

2) di integrare, cosi` come prescritto dal parere piu` volte citato, le N.T.A. del P.R.G., posizionando tale integrazione al titolo VI relativo alle aree programma con la disciplina delle attivita` turistico alberghiere relative a:

Mulinaccio
Santa Caterina
La Muccheria
Il Cacciatore

- prendendo atto dei parametri regionali per quanto riguarda "Il Mulinaccio" il "Santa Caterina" e la "Muccheria" e per il "Cacciatore" inserendo la precedente normativa vigente, che risulta quella allegata alla presente deliberazione, come parte integrante e sostanziale;

3) di inserire quella parte dell'art. 57 di norma generale relativo ai servizi collettivi e alle convenzioni previste, per gli ampliamenti, al fine di operare una parita' ed uniformita' di trattamento con le altre strutture alberghiere che hanno gia' usufruito dell'ampliamento;

4) di dare atto che il titolo VI con l'inserimento di quanto sopra risulta quello allegato alla presente delibera come parte integrante e sostanziale con le parti evidenziate in neretto relative alle prescrizioni della Regione;

5) di trasmettere alla Regione Toscana il presente atto in adempimento alle prescrizioni impartite da parte del Responsabile del Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio.

ALLEGATO 1

8) ATTIVITA' TURISTICO- ALBERGHIERE:

HOTEL "IL MULINACCIO"

In considerazione del fatto che la struttura ricettiva ricade in zona F parchi naturali e in zona agricola di P.R.G. nonchè -in particolare-in "zona b,c,d," del sistema regionale delle Aree Protette, è consentito l'adeguamento dei volumi tecnici necessari al funzionamento della struttura ammettendo, ove necessario, la realizzazione di un corpo di fabbrica prevalentemente interrato e distaccato dall'edificio principale (da tutelare nella sua integrità formale e morfologica), di dimensioni strettamente correlate alle caratteristiche tecnologiche degli impianti.

HOTEL "SANTA CATERINA"

Si prescrive che l'intervento sia subordinato ad una specifica normativa tecnica atta a regolamentare, tramite P.d.R., gli interventi sulle attuali strutture ricettive nonchè le modalità di riuso o di demolizione e ricostruzione, secondo le destinazioni di zona, dei manufatti dell'ex macello, prescrizione che l'intervento di ristrutturazione complessiva sia contenuto nel limite delle volumetrie attualmente esistenti.

HOTEL "LA MUCCHERIA"

Prescrizione che l'ampliamento rispetti la misura massima di mc. 800 da collocare in adiacenza al fabbricato più recente e staccato dall'edificio principale con altezza massima equivalente all'edificio a due piani esistente con le stesse caratteristiche tipologiche e costruttive.

HOTEL "IL CACCIATORE"

L"ampliamento dovrà essere contenuto all'interno dei seguenti parametri:
Rapporto di copertura = 1:1
Indice di fabbricabilità fondiaria = 5,00 mc/mq.
L'altezza massima non potrà superare i tre piani fuori terra, stante i caratteri ambientali dei luoghi.

Gli interventi sopra indicati e relativi all'Hotel : "SANTA CATERINA", "LA MUCCHERIA", "IL CACCIATORE"dovranno assicurare una dotazione di spazi e servizi collettivi fino alla misura minima del 20% del volume complessivo, risultante a seguito degli interventi stessi.

La concessione edilizia relativa agli interventi sopraindicati può essere concessa una sola volta, previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale con cui il richiedente si impegna a realizzare i contenuti di un apposito piano aziendale di sviluppo alberghiero ed a mantenere questa destinazione dell'edificio per la durata minima di venti anni.

----------FINE

COMUNE DI SAN VINCENZO
PROVINCIA DI LIVORNO

PARERI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.53 DELLA LEGGE 142, 8 GIUGNO 1990

OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO: VARIANTE ORGANICA AL P.R.G. GENERALE - DETERMINAZIONI

A) PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Arch. Sandra Maltinti, Dirigente del Settore Urbanistica.

ESPRIME PER QUANTO DI COMPETENZA, PARERE FAVOREVOLE

sulla proposta di deliberazione in oggetto specificata.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
f.to (Ach. Sandra Maltinti)

Data, 18/06/1996

B) PARERE IN ORDINE ALLA LEGITTIMITA'

Il sottoscritto Vice Segretario

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

per quanto di competenza

Data, 28/06/1996

IL VICE SEGRETARIO
f.to (Dr. Giorgio Ghelardini)

CAP 57027 - Cod. Fisc. e P. IVA 00235500493 - Telef. 0565/701871 - Fax 0565/702042

COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to Carlo Roventini

IL VICE SEGRETARIO
F.to Dr. Giorgio Ghelardini

~~~~~~~~~~~~~~

Copia della presente deliberazione n. 72 del **28 Giugno 1996** composta da n. 9 fogli e' in affissione all'Albo Pretorio dal 11-7-96 e vi rimarra' per 15 giorni consecutivi, fino al 26-7-96, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 1^ comma della legge 8 Giugno 1990 n. 142, unitamente ai suoi allegati. Pubblicata al n. del Registro delle Pubblicazioni.

La presente e' copia conforme all'originale per uso amministrativo

COMUNE DI SAN VINCENZO (LI)

IL VICE SEGRETARIO
Dr. Giorgio Ghelardini

San Vincenzo li' 11 LUG. 1996

~~~~~~~~~~~~~~

La presente deliberazione **E' DIVENUTA ESECUTIVA** ai sensi della legge 8 Giugno 1990, n. 142, a seguito di regolare pubblicazione all'Albo Pretorio il _____ per:

X (A) Decorrenza termini ex art. 46, in seguito all'avvenuta ricezione dell'atto dal CO.RE.CO. in data 16/7/96

(B) Decorrenza termini ex art. 46 4^ comma:

- avvenuta ricezione dei chiarimenti o elementi integrativi di giudizio forniti con atto _____ n. ____ del _____, in data _____.-

(C) Per intervenuta approvazione con decisione n. _____ del _____, da parte del CO.RE.CO.

San Vincenzo li - 6 AGO. 1996

COMUNE DI SAN VINCENZO (LI)

IL SEGRETARIO GENERALE