



**COMUNE DI SAN GIULIANO TERME**

*“Medaglia d’Argento al Merito Civile”*

**SETTORE TECNICO e GOVERNO DEL TERRITORIO**

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)

tel. +39 050 819.302 fax +39 050 819.220 p.e.c. [comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it)

**Allegato sub lett. A)**

**PIANO DI RECUPERO, COMP 121 (Zona omogenea E1) DEL SISTEMA AMBIENTALE LOCALITA' GELLO - ADOZIONE, ART. 111 DELLA LR 65/2014 E SMI**

**RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DI COERENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

*(redatta ai sensi degli artt. 18 e 33 della L.R. Toscana n° 65/2014 e smi)*

**STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE**

**Piano Strutturale**

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 114 del 12/10/1998, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PS), ai sensi dell'art. 24 della L.R. 5/1995 e s.m.i.;

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 250 del 25/11/2019 è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano strutturale comunale (PSC) ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e dell'art. 21 del PIT/PPR con contestuale avvio del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;

**Piano Operativo Comunale**

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019 è stato approvato, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e s.m.i., il Piano operativo comunale (POC), con contestuale adozione delle nuove previsioni conseguenti l'esito delle controdeduzioni e conclusione del processo di Valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.R. 10/2010 e s.m.i.

L'avviso relativo alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019 è stato pubblicato sul BURT n. 2 del 08/01/2020 e dalla data del 06/02/2020 le previsioni sono divenute efficaci ad esclusione delle parti poste in nuova adozione.

In data 18/12/2019 si è conclusa la Conferenza Paesaggistica, tenutasi ai sensi dell'art 21 del PIT/PPR presso la Regione Toscana, ritenendo il POC conforme al PIT-PPR con le integrazioni e le modifiche riportate nei pareri allegati alla suddetta Conferenza e depositati in atti;

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020, sono state approvate, ai sensi dell'art. 19 della della L.R. 65/2014 e s.m.i., le previsioni poste in adozione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019,

l'avviso relativo alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020 è stato pubblicato sul BURT n. 25 del 17/06/2020 e alla data del 10/06/2020 le previsioni approvate ma non sottoposte all'esame della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR sono divenute efficaci.

In data 30/06/2020 si è svolta e conclusa con esito positivo la Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR per l'esame delle sopra dette previsioni.

In data 02/09/2020, con pubblicazione sul BURT n. 36, a seguito dell'esito favorevole della Conferenza Paesaggistica, si è conclusa la pubblicazione relativa alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020; Infine, con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020, n. 56 del 30/11/202 e n. 76 del 30/11/2021 sono stati approvati l'aggiornamento rispettivamente al mese di maggio e novembre 2020 e novembre 2021 del quadro conoscitivo con rettifica di errori materiali degli elaborati costituenti il POC, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

### **PIANO DI RECUPERO COMPARTO 121 (ZONA E1) - SISTEMA AMBIENTALE LOCALITÀ GELLO**

LA Zona di Recupero, comparto 121 del Sistema Ambientale località Gello in oggetto ricade in zona E1 "Zone agricole ordinarie" (art. 26 e seguenti delle NTA), all'interno del territorio urbanizzato ed è ricompresa nel Piano d'uso delle Ville in quanto in origine "annesso storico" di villa Ravano.

In data 19/05/2022 con delibera n. 47 il C.C. ha adottato la variante al POC vigente ai sensi dell' art. 32 della LR 65/2014 e smi, "Variante al Piano Operativo Comunale vigente per modifica ampliamento della Zona di Recupero comp 121 del Sistema Ambientale, localita' Gello e inserimento di nuova Scheda Norma- art. 32 legge regionale 65/2014 e s.m.i. - adozione".

Con successiva Determina n. 721 del 12/07/2022 è stato preso atto di mancate osservazioni alla delibera di CC n. 47/2022 e in data 27/07/2022 sul BURT n. 30 la determina è stata pubblicata e la variante è divenuta efficace.

In data 04/11/2020 con prot. 39754 veniva presentata dalla Società Flavia srl, cf 02067380507, con sede in Genova (GE) Corso Andrea Podestà 94/14 cap 16128 la richiesta di Autorizzazione al Piano di Recupero relativo al comp n. 121 (Zona E1), Zona di Recupero del Sistema Ambientale, località Gello.

La proposta, anche a seguito della variante sopra descritta, è stata successivamente modificata e integrata dalla proprietà, in ultimo in data 02/09/2022 con prot. 36362.

Il Piano di Recupero presentato in ultima data, attua pertanto le previsioni della scheda norma di cui all'Allegato 1 delle NTA del POC vigente, denominata Comparto 121 del Sistema Ambientale, prevedendo la riqualificazione del complesso edilizio esistente attraverso il recupero e la riorganizzazione funzionale del patrimonio edilizio e delle relative pertinenze.

Nella sostanza viene prevista una generale riqualificazione e ricomposizione tipologica (cat intervento D1) del fabbricato principale e degli annessi che ancora presentano elementi di interesse tipologico.

Il Piano attua la trasformazione nel rispetto dei parametri di cui al punto 3) della Scheda norma " Parametri urbanistici" quali elementi di controllo e rispetto dell'intervento:

- per il fabbricato principale all'interno del parametro della SUL esistente:
- per l'annesso (fienile) con un lieve aumento di SUL per il recupero a fini abitativi pari a 170 mq.

La progettazione è estesa alla totalità dell'area a garanzia della conservazione della fisionomia architettonica originale del complesso nonché in continuità di relazione con il contesto agricolo a contorno.

Gli elaborati che costituiscono la proposta di PDR comparto 121 del SA, n. 18 elaborati scritto/grafici, sono tutti depositati in atti presso il Servizio Urbanistica ed allegati alla presente deliberazione, quali:

**- 01/18 Relazione Tecnica**

- 02/18 Norme Tecniche di Attuazione
- 03/18 Analisi del degrado
- 04/18 Documentazione fotografica
- 05/18 Progetto di sistemazione delle aree a verde
- 06/18 Tav. 0 Rilievo strumentale
- 07/18 Tav. 1 Stato attuale/Stato di progetto, planimetria generale 1:500
- 08/18 Tav. 2 Stato di progetto, planimetria esterni 1:500
- 09/18 Tav. 3 Stato attuale/Stato di progetto, sovrapposti per verifica vincoli 1:1000
- 10/18 Tav. 4 UMI 1 Stato attuale, piante e sezioni 1:100
- 11/18 Tav. 5 UMI 1 Stato di progetto, piante e sezioni 1:100
- 12/18 Tav. 6 UMI 1 Stato attuale/Stato di progetto, sovrapposto 1:100
- 13/18 Tav. 7 UMI 1 Prospetti 1:100, stato attuale, stato di progetto, sovrapposto 1:200
- 14/18 Tav. 8 UMI 1 Stato di progetto, schema delle unità immobiliari in costruzione 1:200
- 15/18 Tav. 9 UMI 2 Stato attuale/stato di progetto, pianta piano terra, pianta piano primo, prospetti e sezione 1:100
- 16/18 Tav. 10 UMI 2 Individuazione/sovrapposto, pianta piano terra, pianta piano primo, prospetti e sezione 1:100
- 17/18 Tav. 11 UMI 1 Annesso esterno, pianta, prospetti 1:100
- 18/18 Relazione geologica di fattibilità

Alla proposta di Piano è allegato lo schema di convenzione costituente allegato di lettera B) avente ad oggetto la monetizzazione delle aree relative allo standard urbanistico, quantificate in mq 215,25, in luogo della mancata cessione in quanto la loro conformazione e localizzazione, non risulta conveniente per l'A.C.

Difatti poichè l'area a standard non è ritrovata all'interno del comparto, secondo quanto prevede il Piano di Recupero e indicato negli elaborati di Piano, le aree vengono monetizzate. Il prezzo unitario è stabilito (Delibera di G.C. n. 24 del 07.02.2007 quale valore riferito alle aree fabbricabili della zona e comunque non inferiore a quello di acquisizione di altre aree simili in zona) in € 230,00/ mq (duecentotrenta/00), per un totale di: €. 61.295,95 (sessantunomiladuecentonovantacinque/95)

Come disposto dall'articolo 104 della LR 65/2014 e smi il Piano è supportato da indagini geologiche tecniche, depositate con n. 2269/2022 presso la Regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Toscana Nord, con sede a Lucca. Da comunicazione pervenuta ai nostri uffici con PEC n. 42125 del 05/10/2022 è stato preso atto alla mancata estrazione a sorteggio per l'eventuale controllo a campione delle indagini come disposto dal DPGR del 30 gennaio 2020, n. 5/R

Ai fini della formazione del piano è stato acquisito il parere del Servizio Ambiente in merito all'impianto per scarichi reflui fuori fognatura e alle sistemazioni ambientali dell'area (prot. n. 39765 del 22/09/2022).

**ATTESTAZIONI E CERTIFICAZIONI**

La proposta di Piano di Recupero si è formata nel rispetto e ai sensi della LR 65/2014 e smi e dei relativi regolamenti di attuazione nonché alle norme ad essi correlate.

In piena coerenza con il vigente POC e nello specifico della Scheda Norma comp 121 (Zona E1) del Sistema Ambientale località Gello e relative prescrizioni.

Per quanto previsto dall'articolo 4 , c. 2 lett. d) e dell'articolo 5 dell'Accordo Mibac / Regione Toscana il Piano non interessando vincoli paesaggistici non viene sottoposto al parere della conferenza paesaggistica di cui all'articolo 21 della Disciplina di Piano PIT-PPR. Difatti il Piano è stato valutato rispetto ai contenuti del PIT-PPR nell'ambito del procedimento urbanistico di cui all'articolo 32 della LR 65/2014 e smi

### **PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**

Al fine di definire i caratteri tecnico progettuali dell'intervento e le modalità e i tempi di attuazione, prima del rilascio dell'Autorizzazione ad attuare il Piano da parte del Comune, è prevista la stipula di una Convenzione da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 109 della LR 65/2014 e smi .

Il Piano di Recupero è adottato ai sensi dell'articolo 111 della LR 65/2014 e smi

- trasmissione del Piano di Recupero alla Provincia e deposito presso la sede comunale del progetto del Piano per la durata di trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque potrà prenderne visione;
- immediata pubblicizzazione dell'effettuato deposito mediante avviso sul B.U.R.T.
- accessibilità sul sito istituzionale del comune

Qualora non pervengano osservazioni, ai sensi del comma 5 dell'art. 111 della LR 65/2014 e smi il Piano diventerà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

Per quanto sopra detto si propone pertanto l'adozione del Piano di recupero Comparto 121 (Zona E1) del Sistema Ambientale località Gello del vigente Piano Operativo Comunale secondo i contenuti sopra descritti.