



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. +39 050 819.244 FAX +39 050 819.220 P.E.C.

COMUNE.SANGIULIANOTERME@POSTACERT.TOSCANA.IT

ALL.A)

OGGETTO :

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER INTRODUZIONE DI NUOVA ZONA DI RECUPERO SISTEMA AMBIENTALE - (ZONA OMOGENEA E4) INTRODUZIONE DI SCHEDA NORMA CON CONTESTUALE ADOZIONE E APPROVAZIONE DI PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELL’ART. 107 COMMA 3 LR 65/2014 E SMI

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Premesso che:

- 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 smi;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 250 del 25/11/2019 è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale Comunale (PS) 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..

Premesso, altresì, che:

- 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.
- Con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020, n. 56 del 30/11/2020 e n. 76 del 30/11/2021 sono stati approvati gli aggiornamenti rispettivamente al mese di maggio 2020, 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..
- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 250 del 25/11/2019 è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale comunale (PS) 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..

Premesso, infine, che:

- Con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020, n. 56 del 30/11/2020, n. 76 del 30/11/2021 e n. 13 del 16/03/2023 sono stati approvati gli aggiornamenti rispettivamente al mese di maggio 2020, novembre 2020, novembre 2021 e novembre 2022 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. .
- Vista la delibera di Giunta Municipale n 535 del 2012.2023 avente per oggetto “VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER INTRODUZIONE DI NUOVA ZONA DI RECUPERO SISTEMA AMBIENTALE - (ZONA OMOGENEA E4) INTRODUZIONE DI SCHEDA NORMA CON CONTESTUALE ADOZIONE E APPROVAZIONE DI PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELL’ART. 107 COMMA 3 LR 65/2014 E SMI”.

LA PROPOSTA DI VARIANTE

In data 27/06/2023 prot. n. 28310, e successive integrazioni, è pervenuta richiesta di Variante al POC dal Sig. Muhadri Fatmir, nato a Kukes (Albania) il 01-07-1984, residente a San Giuliano Terme (PI) Piazza San Luigi Gonzaga n°4- Cap 56017, C.F.: MHDFMR84L01Z100V, in qualità di Amministratore Unico e Rappresentante Legale dell’Impresa “EDILIZIA DAUTI MUHADRI S.R.L.”, con sede a San Giuliano Terme, Piazza San Luigi Gonzaga n°4-Cap 56017, con C.F.-P.iva: 02408160501 e n° REA-PI-204794 (Iscrizione al registro imprese della Toscana Nord- Ovest) , proprietario degli immobili in oggetto, rappresentati al catasto fabbricati e terreni del Comune di San Giuliano Terme al fg. 56 particella 290 subalterni 1,2,3,4, avente per oggetto “Variante al Piano Operativo Comunale per introduzione di nuova Zona di Recupero Sistema Ambientale - (ZONA OMOGENEA E4) introduzione di SCHEDA NORMA con contestuale adozione e approvazione di Piano di Recupero ai sensi dell’art. 107 comma 3 LR 65/2014 e smi”.

Gli immobili sono collocati all'interno del Sistema Ambientale, zona agricola E4, in particolare :

- l'edificio principale è individuato al n°225 della Tavola 23 dell'allegato 5a delle NTA del POC;
- per l'edificio principale è vigente una disciplina di dettaglio all'interno dell'allegati 5b e 5c delle NTA del POC;
- “N° 225 rurale / a corte residenza / magazzino residenza edifici presenti del tutto o in parte al 1832- D3 “ *Miglioramento delle caratteristiche formali e tipologiche di pregio, possibilità di nuove aperture coerenti al tipo edilizio. D3 sugli annessi. Conservazione degli spazi cortilizi pertinenziali.* “

Con delibera di Giunta Comunale n. 226 del 14/09/2023 di Avvio del Procedimento di Verifica di Assoggettabilità semplificata a VAS, ai sensi dell' art. 5 c. 3-ter L.R. 10/2010 e smi, relativa alla proposta di Piano di Recupero con contestuale variante al POC per l' introduzione di nuova Zona di Recupero all'interno del Sistema Ambientale , zona omogenea E4 “Zona agricola di interesse paesaggistico” e relativa Scheda Norma di disciplina ad integrazione dell' All. 1 alle NTA;

Con provvedimento motivato di esclusione a verifica di Assoggettabilità semplificata a VAS, ai sensi e per gli effetti dell' art. 5 c. 3-ter L.R. 10/2010 e smi, Determinazione Dirigenziale n. 1105 del 25/10/2023, contenente il parere dell'Autorità Competente la Variante è stata esclusa dalla procedura di assoggettabilità .

Gli “obiettivi” della variante in oggetto sono di seguito descritti :

- favorire gli interventi di riqualificazione volti a recuperare il contesto territoriale attraverso un insieme sistematico di opere consistenti in:
 - a) riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;
 - b) riqualificazione delle aree degradate con particolare riferimento alle relazioni paesaggistiche;
 - c) riqualificazione delle connessioni con il contesto territoriale;
- poter attuare l'intervento con un Piano di Recupero, al fine di ottenere un intervento coerente per tipologia e dimensionamento anche dei resedi e delle aree esterne già esistenti ma comunque funzionalmente collegate;

Preso atto che gli obiettivi sopra descritti determinano le seguenti “azioni”:

- la modifica della disciplina di dettaglio afferente l'area individuata nel POC, attraverso l'individuazione di zona di recupero e scheda Norma Sistema Ambientale di nuovo inserimento (sn 126 Sistema Ambientale);
- l'adozione ed l'approvazione del Piano di recupero relativo alla zona di recupero comprensivo dei contenuti urbanistici ed architettonici di dettaglio

VISTO IL VERBALE DELL'INCONTRO TECNICO PER L'ACQUISIZIONE DEI PARERI INTERNI DEL 20/11/2023 DEPOSITATO AGLI ATTI DELL'UFFICIO PIANI ATTUATIVI le cui prescrizioni sono state verificate per la formazione della proposta in oggetto.

Si propone pertanto di procedere all'adozione della Variante al POC con contestuale Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 107 c. 3 della LR 65/2014 e smi, e secondo la procedura di cui all'art 111 proposta costituita dai seguenti n.36 elaborati scritto-grafici allegati alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale:
elaborati Variante POC:

- 01/6 Estratto POC - Tav. 12/17 stato attuale 1:2000
- 02/6 Estratto POC - Tav. 12/17 stato modificato 1:2000
- 03/6 Estratto POC - Tav. 3/5 stato attuale 1:5000
- 04/6 Estratto POC – Tav. 3/5 stato modificato 1:5000
- 05/6 All. 1 Scheda Norma -Sistema Ambientale n 126 – nuova introduzione
- 06/6 Legenda

elaborati PDR:

- B.01 Relazione tecnico illustrativa e allegato Elab.B.01a (Atto di provenienza Visure catastali-Planimetrie catastali)
- B.02 Norme Tecniche di Attuazione
- B.03 Studio idrologico-idraulico
- B.04 Relazione di fattibilità geologica
- B.05 Relazione agronomica
- B.06 Inquadramento urbanistico e catastale
- B.07 Documentazione fotografica
- B.08 Quadro conoscitivo-sintesi delle rilevazioni paesaggistiche-valori del paesaggio
- B.09 Stato attuale-Inquadramento territoriale
- B.10 Stato attuale- Planimetria generale
- B.11 Analisi del degrado
- B.12 Stato attuale- Planimetria generale-sezione ambientale A-A
- B.13 Stato di progetto- Planimetria generale-sistemazioni esterne-particolari
- B.14 Stato di progetto- Planimetria generale-sezione ambientale A-A
- B.15 Stato di progetto- Planimetria generale- verde condominiale e verde privato
- B.16 Stato di progetto- Planimetria generale-Unità Minime di Intervento
- B.17 Stato di progetto- Planimetria generale-Parcheggi pertinenziali
- B.18 Stato di progetto- Planimetria generale-Progetto del verde
- B.19 Stato di progetto- Planimetria generale-schema smaltimento liquami
- B.20 Stato di progetto- Planimetria generale-stato sovrapposto
- B.21- Stato attuale edificio principale piante
- B.22- Stato attuale edificio principale prospetti e sezione A-A
- B.23- Stato attuale edificio Deposito-piante prospetti e sezione A-A
- B.24- Stato attuale edificio Forno-sgombero-piante prospetti e sezione A-A
- B.25- Stato attuale edificio Porcilaia-latrina-piante prospetti e sezione A-A
- B.26- Stato di progetto edificio principale piante
- B.27- Stato di progetto edificio principale prospetti e sezione A-A
- B.28- Stato di progetto edificio secondario-piante prospetti e sezione A-A
- B.29- Stato attuale calcolo superfici e volume
- B.30- Stato di progetto calcolo superfici e volume
- C.01 Documento Preliminare verifica di assoggettabilità a VAS

Dato atto dell'invio alla Regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Toscana Nord, con sede a Lucca, ufficio Genio Civile, avvenuto in data 05/01/2024 protocollo interno n. 738/2024 del 05/01/2024 come disposto dal DPGR del 30 gennaio 2020, n. 5/R;

–In coerenza con quanto stabilito dal “Regolamento per la determinazione e corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard” approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.30 del 13.06.2017 ed aggiornato con Deliberazione di G.C. n. 79 del 29/09/2022) in sede di rilascio dei titoli abilitativi sarà predisposta idonea procedura.

A seguito dell'accordo tra MIBAC e Regione Toscana sottoscritto in data 16/12/2016 ed in particolare in ottemperanza all'articolo 4, c. 2 lett. d) e all'articolo 5, la variante al POC in oggetto, non interessando vincoli paesaggistici non è sottoposta al parere della conferenza paesaggistica di cui all'articolo 21 della Disciplina di Piano PIT-PPR;

La coerenza della variante ai contenuti del PIT-PPR è stata valutata nell'ambito del procedimento urbanistico, in particolare nell'ambito del processo di verifica di Assoggettabilità a VAS in quanto il documento preliminare del P.O.C. ha valutato i beni paesaggistici presenti sul territorio.

Il Responsabile del Procedimento
Architetto Monica Luperi