



## **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**

**Allegato sub lett. A)**

**VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER INTRODUZIONE DI ZONA DI RECUPERO (ZONA A) COMP N. 8 UTOE 13 ORZIGNANO E SCHEDA NORMA, CON CONTESTUALE PIANO DI RECUPERO, ART. 107 C. 3 LR 65/2014 E SMI -ADOZIONE**

### **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**

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 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 16/07/2020 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 le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020, n. 56 del 30/11/2020, n. 76 del 30/11/2021, n. 13 del 16/03/2023 e n. 114 del 21/12/2023 sono stati approvati gli aggiornamenti rispettivamente al mese di maggio 2020, novembre 2020, novembre 2021, novembre 2022 e novembre 2023 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..

**Proposta di variante al POC, per individuazione di nuova Zona di Recupero, comp 8 UTOE 13 Orzignano e Piano di Recupero, definizione degli obiettivi e descrizione del procedimento**

L'istanza in oggetto è stata presentata in data 02/10/2023 prot. 43217 e successive integrazioni dai proprietari degli immobili siti in via Brodolini n. 116 in loc. Orzignano e rappresentati al catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al fg 30 part. 479 sub 8-10-11-12, part. 1469 sub 1-2-4-5-6-7-8-9-10 e part. 477;

Gli immobili sopra descritti fanno parte di un complesso edilizio di tipo rurale, già individuato dal catasto leopoldino (edificio principale) e successivamente nel catasto di impianto in cui sono rappresentati anche gli accessori e le pertinenze.

In origine il complesso era denominato podere "La Giannina" ed era composto dalla casa padronale e dai manufatti minori dove abitavano i contadini e dove erano localizzate le stalle e i magazzini.

In tutto sei manufatti per un totale di circa 712 mq di sup coperta. :

Corpo A): fabbricato residenziale posto su due piani fuori terra, di superficie coperta totale pari a mq 273,96;

Corpo B): corpo accessorio del fabbricato "A" del quale è prevista la demolizione, mq. 38,50;

Corpo C): fabbricato di un solo piano fuori terra ad uso magazzino di superficie pari a mq 62,88;

Corpo D): fabbricato parte a due piani fuori terra ad uso magazzino di superficie pari a mq 232,87;

Corpo E): fabbricato di un solo piano fuori terra ad uso magazzino di superficie pari a mq 42,25;

Corpo F): fabbricato di un solo piano fuori terra ad uso magazzino, da demolire, di superficie pari a mq 61,43;



 A: Fabbricato residenziale (porzione a piano terra non residenziale)	 D: Unità immobiliare a stalla e magazzino
 B: Porzione di fabbricato da demolire	 E: Locale di sgombero/magazzino
 C: Unità immobiliare a magazzino	 F: Tettoia in muratura da demolire
	 Perimetro lotto oggetto di proposta PdR

Scheda di dettaglio dei fabbricati oggetto di proposta di PdR



L'istanza della proprietà, presentata ai sensi dell'art. 107 comma 3 della LR 65/2014 e smi, in coerenza con quanto disposto dalle NTA del POC per le zona omogenea A ("Nuclei storici consolidati" art. 18 delle NTA), ovvero garantire interventi urbanistici e edilizi che perseguono prioritariamente la tutela, la valorizzazione e il mantenimento dell'identità storica del patrimonio urbanistico, architettonico e culturale esistente, prevede la riqualificazione dell'area, con interventi di ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo e restauro del complesso immobiliare (sostanzialmente a pari SUL con totale conversione a residenziale per un aumento di n. 9 abitanti teorici insediati).



	A. Fabbricato residenziale (porzione a piano terra non residenziale)		D: Unità immobiliare a stalla e magazzino
	B. Porzione di fabbricato da demolire		E: Locale di sgombero/magazzino
	C: Unità immobiliare a magazzino		F: Tettoia in muratura da demolire
			Perimetro lotto oggetto di proposta PdR

Scheda di dettaglio dei fabbricati oggetto di proposta di PdR



La Variante presentata che si sostanzia come segue: “Piano di Recupero con contestuale variante al POC per l’inserimento di nuova Zona di Recupero (zona omogenea A, art. 18 delle NTA) e introduzione della relativa Scheda Norma di disciplina, ad integrazione dell’ All. 1 alle NTA è finalizzata alla riqualificazione dell’area attraverso l’eliminazione del degrado materico e funzionale presente, nell’obiettivo della valorizzazione e mantenimento dell’identità storica e architettonica del complesso.

Le vigenti previsioni del POC, oltre a collocare il complesso in zona omogenea A “Nuclei storici consolidati”, inseriscono il fabbricato principale all’interno dell’ All. 4 Regesto degli edifici in zona A all’interno delle UTOE con disciplina degli interventi ammessi - scheda n. 149; che prevede la possibilità di intervenire con il risanamento conservativo senza alterazione dei volumi e delle superfici, cat. di intervento D1.

Il Piano di Recupero che parte dall’analisi dello stato di degrado tipologico e strutturale del complesso immobiliare e la necessità di adeguamento dello stesso alle mutate esigenze di utilizzo, nello specifico prevede:

- edificio A: fino alla Ristrutturazione Edilizia cat. D2 con cambio destinazione d’uso dei locali attualmente non residenziali;
- edificio C e D: fino alla Ristrutturazione Edilizia cat. D3 con cambio destinazione d’uso dei locali attualmente non residenziali
- edificio E: fino alla Ristrutturazione Edilizia cat. D1.

L’intervento di recupero tipologico e funzionale del complesso edilizio nel suo insieme:

- è coerente con la Scheda di UTOE 13 Orzignano, relativa al dimensionamento degli standard e obiettivi previsti;
- non comporta impegno di suolo non edificato all’esterno del perimetro urbanizzato (vedi tav. 5/5 del Territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell’art. n. 224 della LR 65/2014 e smi) e pertanto non è soggetto alla Conferenza di copianificazione ai sensi dell’art. 25 comma 1 della Lr 65/2014 e smi;
- non prevede incrementi volumetrici e addizioni volumetriche.

**Pertanto il** procedimento di formazione ed attuazione si svolgerà nel rispetto delle leggi nazionali e regionali e dai regolamenti comunali vigenti, nonché ai contenuti dell’art. 93 "Termini del Procedimento per la formazione del piano strutturale e della variante generale " della LR 65/2014 e smi, ed in particolare riferimento alle restrizioni di cui al comma 2.

Con delibera di Giunta Comunale n. 161 del 23/05/2024 è stato dato l'avvio al Procedimento di Verifica di Assoggettabilità semplificata a VAS, ai sensi dell' art. 5 c. 3-ter L.R. 10/2010 e smi", della variante e Piano di Recupero in oggetto e con successivo provvedimento motivato, Determina n. 738 del 05/07/2024 la variante è stata esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Pertanto, visto gli obiettivi della variante con contestuale Piano di Recupero:

- introduzione di una Zona di Recupero (in zona omogenea A) che ricomprende i fabbricati in proprietà, compreso accessori e resede, al fine di consentire la riqualificazione edilizia e urbanistica dell'intero complesso.
- poter attuare il comparto con un Piano di Recupero, che consenta un intervento coerente per tipologia, dimensionamento e termini di standard urbanistici.

e altresì le azioni che gli obiettivi sopra descritti determinano:

- redazione di una nuova Scheda Norma, ad integrazione dell'Allegato 1 al POC, che contenga la disciplina specifica di comparto per il recupero e riqualificazione dell'area con relative categorie di intervento, quali sostanzialmente: ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo, a pari volume, con complessivo mutamento della destinazione a residenziale.
- attuazione con Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata
- adozione e approvazione del PDR
- eventuale convenzionamento con l'AC per la monetizzazione delle stesse come previsto 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'

si ravvisa la necessità di procedere all'adozione della presente Variante al POC, con contestuale Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 107, comma 3 della LR 65/2014 e smi.

La proposta è costituita dai seguenti n. 36 elaborati scritto-grafici allegati alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale:

*-elaborati Variante POC:*

- 01/36 estratto POC - Tav. 3/5 stato attuale 1:5000
- 02/36 estratto POC - Tav. 3/5 stato modificato 1:5000
- 03/36 estratto POC - Tav. 5/17 stato attuale 1:2000
- 04/36 estratto POC - Tav. 5/17 stato modificato 1:2000
- 05/36 All. 1 Scheda Norma comp. 8 UTOE 13 Orzignano
- 06/36 Legenda

*elaborati PDR:*

- 07/36 All. 1 Relazione Tecnica descrittiva
- 08/36 All. 1 Norme Tecniche di Attuazione
- 09/36 Tav. 1A Estratti catastali, estratto google maps scheda dettaglio dei fabbricati
- 10/36 Tav. 1B Estratto POC attuale e modificato, doc. fotografica, intervento, scheda registro
- 11/36 Tav. 2 Planimetria generale - stato attuale 1:200
- 12/36 Tav. 2A Scheda fabbricato "A" "B"- stato attuale 1:100
- 13/36 Tav. 2B Scheda fabbricato "D"- stato attuale 1:100
- 14/36 Tav. 2C Scheda fabbricato "C"- stato attuale 1:100
- 15/36 Tav. 2D Scheda fabbricato "E" "F"- stato attuale 1:100
- 16/36 Tav. 3 Planimetria generale - stato trasformato 1:200
- 17/36 Tav. 4A Pianta - stato attuale 1:100
- 18/36 Tav. 4B Prospetti- stato attuale 1:100
- 19/36 Tav. 4C Sezioni stato attuale 1:100
- 20/36 Tav. 4D Tip edilizie e destinazioni d'uso – stato attuale 1:100

- 21/36 Tav. 4E Mappa, elaborato planimetrico, e elenco subalterni
- 22/36 Tav. 4F Accampamento esistente, planimetrie catastale – stato attuale
- 23/36 Tav. 5A Piante e tipologie edilizie - stato trasformato 1:100
- 24/36 Tav. 5B Prospetti - stato trasformato 1:100
- 25/36 Tav. 5C Sezioni - stato trasformato 1:100
- 26/36 Tav. 6A Piante e tipologie edilizie - stato sovrapposto 1:100
- 27/36 Tav. 6B Prospetti - stato sovrapposto 1:100
- 28/36 Tav. 6C Sezioni - stato sovrapposto 1:100
- 29/36 Tav. 7A Punti di ripresa e analisi materica 1:100
- 30/36 Tav. 7B Punti di ripresa e analisi del degrado 1:100
- 31/36 Tav. 8A Verifiche standard - stato attuale 1:200
- 32/36 Tav. 8B Verifiche standard - stato trasformato 1:200
- 33/36 Tav. 9 Verifiche parametri urbanistici e L. 122/89
- 34/36 Tav. 10 Smaltimento liquami, schema interno al lotto 1:100
- 35/36 Tav. 11 Schema illuminazione, allacci, e distribuzione linee private e condominiali 1:100
- 36/36 Indagine di fattibilità geologica e idraulica

Poichè l'area a standard, quantificata in mq 184,5 (area relativa al DM1444/68-PS) come riportato all'interno delle NTA del Piano, non è ritrovata all'interno del comparto; alla proposta di Piano è allegato lo schema di convenzione costituente allegato di lettera B) avente ad oggetto la monetizzazione delle aree in luogo della mancata cessione. Ciò in ragione della loro conformazione e localizzazione e in coerenza con quanto previsto 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 delibera di G.C. n. 79 del 29/09/2022". Il prezzo unitario è stabilito secondo i criteri della 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.

2	San Giuliano Terme, Pappiana, Pontasserchio, Limiti, San Martino a Ulmiano, Sant'Andrea in Pesciola, Orzignano, Metato, Arena, Il Lamo, Cafaggiareggi, Piaggia, Ponte d'Oro, Cardeta, Madonna dell'Acqua, Pontelungo, Martraverso, Palazzetto, Asciano, Asciano Valle, Agnano, Campo, Carraia, Mezzana, Colignola						
		B 2/3	C	D 1	D 2/3/4	F 2	F 4
		€ 190	€ 139	€ 66	€ 121	€ 57	€ 72

Si ipotizza che il valore della monetizzazione in zona identificata con il n. 2 come da tabella, in zona omogenea A per aree a destinazione residenziale possa assimilarsi al valore utilizzato per le aree in zona B "Aggregazioni edilizie di formazione recente", sottozona B2/B3 corrispondente pertanto a € 190,00/mq (centonovanta/00) Da che ne deriva il seguente calcolo:

€/mq. 190,00 (centonovanta/00) x mq 184,5 = €. 35.055,00 ( \_\_\_\_\_ /00) – Valore della monetizzazione e cessione aree a standard da destinare a parcheggio e verde.

Come disposto dall'articolo 104 della LR 65/2014 e smi il Piano è supportato da indagini geologiche tecniche, inviate con PEC n. 2209 in data 14/01/2025 presso la Regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Toscana Nord, con sede a Lucca come disposto dal DPGR del 30 gennaio 2020, n. 5/R. Le indagini hanno acquisito presso il genio Civile il n. di deposito 2354.

**Attestazioni e certificazioni**

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

Il Piano si attua in piena coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale e del vigente POC, nonché nello specifico della disciplina di Zona omogenea A, perseguendo prioritariamente la tutela, la valorizzazione ed il mantenimento dell'identità storica del patrimonio edilizio, urbanistico, architettonico, culturale esistente.

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 s.m.i.

### **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 della Convenzione da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 109 della LR 65/2014 e s.m.i.

Il Piano di Recupero con contestuale Variante al POC è adottato ai sensi dell'articolo 107 c. 3 della LR 65/2014 e s.m.i e secondo la procedura di cui all'art. 32 che prevede i seguenti adempimenti successivamente all'adozione:

- trasmissione del Piano di Recupero alla Regione e 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 3 dell'art. 32 della LR 65/2014 e s.m.i il Piano diventerà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

Il procedimento si svolgerà nel rispetto delle leggi nazionali e regionali e dai regolamenti comunali vigenti ed ai contenuti dell'art. 93 "Termini del Procedimento per la formazione del piano strutturale e della variante generale" della LR 65/2014 e s.m.i, ed in particolare con riferimento alle restrizioni di cui al comma 2.

**Per quanto sopra detto si propone pertanto l'adozione del Piano di Recupero Comparto 8 (Zona A) UTOE 13 Orzignano con contestuale variante al POC secondo i contenuti sopra descritti.**

La proposta di variante per i suoi contenuti non è sottoposta alle disposizioni di cui l'allegato A alla delibera di G.R.T. n. 1112 del 16/10/2017, linee guida sui livelli partecipativi ai sensi dell'art. 36 comma 5 L.R. 65/2014 e s.m.i..

La Responsabile del procedimento  
EQ. Architetto Monica Luperi  
*firmato digitalmente*