



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
Provincia di Pisa

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N° 11 del 27/02/2025

OGGETTO: 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

L'anno 2025 il giorno 27 del mese di Febbraio alle ore 18:30 , nell'apposita Sala del Municipio si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte iscritte all'ordine del giorno diramato dalla Presidente in data 21/02/2025, in sessione straordinaria e in seduta pubblica di prima convocazione.

Al momento della trattazione del presente argomento (la cui votazione viene verbalizzata in calce) risultano presenti i Signori:

	Nome	P	A		Nome	P	A
1	ARUSA EMANUELE	X		14	MALACARNE PAOLO	X	
2	BERNARDI ANGIOLO	X		15	MARIANELLI VERONICA	X	
3	BOGGI ILARIA		X	16	MASSAI STEFANIA	X	
4	BUCHIGNANI ERIKA	X		17	MATTEONI RAFFAELE	X	
5	CONGESTRÌ CLAUDIA	X		18	MAZZARRI ELISABETTA	X	
6	FABBRINI SIMONE		X	19	MUGNAI FEDERICO	X	
7	FERRI FABRIZIO		X	20	NICOSIA GIUSTO		X
8	FILIPPI NICOLA	X		21	PELLEGRINI MAURIZIO		X
9	GALIERO FRANCESCA	X		22	PISTELLI ELISA	X	
10	GARFAGNINI ANDREA	X		23	PUCCIONI MATTEO	X	
11	GIORDANI GIACOMO	X		24	SIMONINI FRANCESCO	X	
12	GITTO CARMELA	X		25	CECHELLI MATTEO	X	
13	MACCHIARULO FRANCESCO		X				

Presiede la Sig.ra Elisa Pistelli

Partecipa alla riunione, ai sensi dell'art. 97 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL. approvato dal D.lgs. 18/08/2000 n°267, il II Segretario Generale Dott.ssa Norida Di Maio, con funzioni di verbalizzante.

La Presidente accertato il numero legale per poter deliberare validamente essendo presenti N. 19 Membri su N. 25 assegnati dichiara aperta la seduta, designando a scrutatori i Sigg.:

ARUSA EMANUELE, CONGESTRÌ CLAUDIA, MARIANELLI VERONICA

Risultano partecipanti alla seduta gli Assessori:

BALATRESI MARCO, PAOLICCHI ROBERTA, PISANO ANGELA, PUGLIESE CANDIDA, CORUCCI FRANCESCO, PANCAZZI FILIPPO

Essendo legale il numero degli intervenuti, la Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Conclusione la discussione sul punto all'ordine del giorno, la Presidente mette in votazione, con modalità elettronica, la seguente deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

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 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.

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 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..

Visto:

- la richiesta di variante al POC vigente pervenuta in data 02/10/2023 prot. 43217, e successive integrazioni, avente ad oggetto gli immobili siti in località Orzignano in via Brodolini n. 116, 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;
- che la sopra detta istanza ha per oggetto "Piano di Recupero con contestuale Variante al POC per l'introduzione di nuova Zona di Recupero all'interno dell'UTOE 13 Orzignano, zona omogenea A "Nuclei storici consolidati" (art. 18 delle NTA) e relativa Scheda Norma ad integrazione dell' All. 1 alle NTA.

Dato atto che:

- gli immobili in oggetto fanno parte di un complesso edilizio di tipo rurale, già individuato dal catasto leopoldino e successivamente nel catasto di impianto del Comune di San Giuliano Terme, in cui si rilevano anche gli accessori e in seguito le pertinenze;

- il complesso in origine era denominato podere “La Giannina” ed era composto dalla casa padronale, dai manufatti minori destinati ai contadini, dalle stalle e dai magazzini (in tutto sei manufatti);

- la vigente normativa di POC per l’area, ed in particolare per il fabbricato principale di cui alla scheda n. 149 dell’All. 4 *Regesto degli edifici in zona A all’interno delle UTOE con disciplina degli interventi ammessi*, prevede come intervento il risanamento conservativo senza alterazione dei volumi e delle superfici, e come categoria di intervento la Ristrutturazione edilizia D1 (art. 12 delle NTA).

Preso atto:

- che la proposta di Variante in oggetto, con l’inserimento all’interno dell’ UTOE 13 Orzignano di una nuova Zona di Recupero in zona omogenea A, intende consentire la riqualificazione e il recupero funzionale di tutto il complesso immobiliare compreso le pertinenze;

- che 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 della L.R. 10/2010 e smi, relativo alla proposta di Piano di Recupero con contestuale variante al POC in oggetto;

- del 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. 738 del 05/07/2024, contenente inoltre il parere dell’Autorità Competente.

Visto:

- gli “obiettivi” della variante al POC e del Piano di Recupero in oggetto:

- inserimento nel POC vigente all’interno dell’UTOE 13 Orzignano di una nuova Zona di Recupero che ricomprende i fabbricati in proprietà al fine di consentire la riqualificazione edilizia e urbanistica del complesso e delle aree pertinenziali.
- poter attuare il comparto con un Piano di Recupero in linea con la tipologia e il carattere storico testimoniale degli immobili con interventi edilizi opportunamente dimensionati anche in termini di standard.

- le “azioni” che gli obiettivi sopra descritti determinano:

- redazione di una nuova Scheda Norma ad integrazione dell’Allegato 1 al POC, che contiene la disciplina specifica di comparto per il recupero e riqualificazione dell’area, sostanzialmente a pari volume, ovvero ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo con conversione a residenziale per i corpi accessori.
- attuazione degli interventi, quali:
 - riqualificazione architettonica e formale del complesso residenziale principale (edificio a corte serializzato) in coerenza con i caratteri tipologici originari;
 - recupero degli annessi che ancora presentano caratteri di interesse tipologico ambientale attraverso interventi di restauro e recupero funzionale, anche di tipo residenziale.
- adozione e approvazione del Piano di Recupero
- eventuale convenzionamento con l’AC per la monetizzazione delle aree a standard derivanti dal cambio d’uso e nelle quantità e termini, 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

Dato atto che la Variante ai sensi dell’art. 107 comma 3 della LR 65/2014 e smi:

- persegue gli obiettivi del POC vigente per le Zone A, 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.

-non comporta impegno di suolo non edificato all’esterno del perimetro urbanizzato (tav 3/5 1:5000) e pertanto non è soggetto alla Conferenza di copianificazione ai sensi dell’art. 25 comma 1 della LR 65/2014 e smi

- si sostanzia all’interno del volume esistente senza incrementi.

Preso atto che il Piano di recupero con contestuale variante è costituito 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 Piante - 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 Accampionamento 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

Visto lo Schema di Convenzione, redatto ai sensi dell'art. 109 c. 1 lett. h) della L.R. 65/2014 e smi, allegato sub lett. B) al presente atto a farne parte integrante e sostanziale e avente ad oggetto la monetizzazione delle aree relative allo standard urbanistico di cui al DM 1444/68 e al PS vigente in luogo della mancata cessione.

Dato atto dell'invio delle indagini geologico-tecniche presso la Regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Toscana Nord, con sede a Lucca, e del deposito n. 2354/2025 acquisito dalle stesse secondo quanto disposto dal DPGR del 30 gennaio 2020, n. 5/R e smi a seguito di PEC 3146 del 21/01/2025.

Preso atto dell'informativa alla Giunta Comunale n. 4 del 23/01/2025 inerente l'intervento in oggetto.

Vista la Relazione e Certificazione di coerenza del Responsabile del Procedimento, EQ Arch. Monica Luperi, redatta ai sensi degli artt. 18 e 33 della L.R. 65/2014 e s.m.i., allegata sub lett. A) alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale.

Preso atto che:

- 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.

Visti, infine:

- il D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;
- la L.R. 10/2010 e s.m.i.;
- la L.R. 65/2014 e s.m.i.;
- la L.R. 62/2018 e smi;
- il vigente Piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di Piano paesaggistico regionale (PPR);
- il vigente Piano Strutturale Comunale;
- il vigente Piano operativo comunale (POC);

Dato atto che 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 smi, con particolare riferimento alle restrizioni di cui al comma 2.

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal competente responsabile del servizio, ai sensi dell'art. 49, c. 1, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Visto il parere della Commissione Consiliare competente, il cui verbale è conservato in atti.

Tenutasi la votazione con modalità elettronica, la Presidente, con l'assistenza degli scrutatori, ne proclama l'esito come segue:

Consiglieri presenti N.19 Votanti N.18
Favorevoli N.18
Contrari N.==
Astenuiti N.1 (Arusa)

Stante l'esito della votazione, la Presidente dichiara approvata la deliberazione in oggetto

Tutto quanto sopra premesso e considerato,

DELIBERA

1. Di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente delibera;

2. Di prendere atto del Provvedimento motivato di esclusione a verifica di Assoggettabilità semplificata a VAS, art. 5 c. 3-ter L.R. 10/2010 e smi, del procedimento di variante avente ad oggetto: variante al POC per inserimento di nuova Zona di Recupero (zona A) all'interno dell' UTOE n. 13 Orzignano e introduzione di nuova Scheda Norma con contestuale adozione e approvazione di Piano di Recupero, Determinazione Dirigenziale n. 738 del 05/07/2024;

3. Di adottare, in coerenza a quanto previsto dall'art. 107 c. 3 della LR 65/2014 e smi, la variante al POC in oggetto e il Piano di Recupero che prevedono l'individuazione della Zona di Recupero, comp 8 UTOE 13 Orzignano, con relativa Scheda Norma ad integrazione dell' All. 1 alle NTA, e attuazione degli interventi previsti; presentati entrambi in data i 02/10/2023 prot. 43217, e successive integrazioni, dai proprietari degli immobili in oggetto e di seguito descritta nei 36 elaborati, tutti 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 Piante - 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 Accampionamento 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

4. Di adottare lo schema di convenzione redatto ai sensi dell'art. 109 c. 1 lett. h) della L.R. 65/2014 e s.m.i., allegato sub lett. B) al presente atto, a farne parte integrante e sostanziale e avente ad oggetto la monetizzazione delle aree relative allo standard urbanistico di cui al DM 1444/68 e al vigente PS in luogo della mancata cessione.

5. Di approvare la relazione del Responsabile del Procedimento, Relazione e Certificazione di coerenza del Responsabile del Procedimento, EQ. Arch. Monica Luperi, redatta ai sensi degli artt. 18 e 33 della L.R. 65/2014 e s.m.i., allegata sub lett. A) alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale;

6. Di demandare inoltre al Dirigente del Settore Tecnico e Governo del Territorio l'attuazione della presente deliberazione, ed in particolare al Servizio Urbanistica di provvedere agli adempimenti di cui ai all'art. 32 della L.R. 65/2014 e s.m.i.:

- pubblicazione sul B.U.R.T dell'avviso di adozione della variante e contestuale Piano di Recupero
- trasmissione alla Regione e alla Provincia con contestuale deposito presso la sede comunale per trenta giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul BURT, termine entro il quale chiunque può prendere visione e presentare osservazioni;
- pubblicazione degli atti sul sito istituzionale del Comune

nonchè provvedere agli adeguamenti al POC conseguenti e successivi all'approvazione

7. Di demandare ai dirigenti competenti l'adozione dei provvedimenti consequenziali alla presente deliberazione;

8. Di dare atto che la presente Delibera non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata, nè riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente pertanto non è richiesto parere di regolarità contabile ai sensi dell'art.49 D.lgs . 267/2000 e smi;

Successivamente, attesi i motivi di urgenza, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 267/2000 in quanto si rende necessario approvare il presente Piano di Recupero quanto prima visto gli interventi previsti a risanamento di immobili e le tempistiche relative alle procedure di attuazione.al fine di rendere immediatamente operativi gli atti, con separata votazione, con modalità elettronica, avente il seguente esito

Consiglieri presenti N.19 Votanti N.18
Favorevoli N.18
Contrari N.==
Astenuiti N.1 (Arusa)

Il Consiglio Comunale dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs 267 del 18/8/2000;

Letto, confermato e sottoscritto

La Presidente del Consiglio
Elisa Pistelli

(atto sottoscritto digitalmente)

Il Segretario Generale
Dott.ssa Norida Di Maio