



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

SETTORE TECNICO E GOVERNO DEL TERRITORIO

SERVIZIO: *pianificazione territoriale*

N. Reg. Gen. 440 del 29/04/2025

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 - PRESA D'ATTO DI MANCATE OSSERVAZIONI ALLA DELIBERA DI ADOZIONE DI CC DEL 27/02/2025 N. 11
----------------	---

Premesso che:

- in data 02/10/2023 con prot. 43217 e successive integrazioni, è stata presentata dagli aventi titolo la richiesta di variante al POC finalizzata all' 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;

- gli immobili oggetto della variante con contestuale Piano di Recupero sono rappresentati al catasto 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;

- in data 27/02/2025 con delibera di C.C. n. 11, esecutiva ai sensi di legge, la sopra detta 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 n. 65/2014 e smi è stata adottata;

- in data 17/04/2025 con delibera di CC n. 22, esecutiva ai sensi di legge il Piano Operativo Comunale è stato prorogato nell'efficacia delle previsioni con valenza quinquennale.

Preso atto che nello specifico la variante al POC e il Piano di Recupero prevedono:

- inserimento nel POC vigente all'interno dell'UTOE 13 Orzignano, in zona omogenea A, nuova Zona di Recupero che ricomprende attualmente gli immobili sopra descritti;
- redazione di nuova Scheda Norma, ad integrazione dell'Allegato 1 al POC, per la disciplina specifica del nuovo comparto 8, contenente i parametri urbanistici e gli orientamenti per la formazione del progetto mirato alla riqualificazione edilizia e urbanistica del complesso e delle aree pertinenziali. Trasformazione sostanzialmente all'interno della volumetria complessiva attuale;
- attuazione degli interventi tramite Piano di Recupero

- convenzionamento con l'AC per la monetizzazione delle aree a standard 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 Deliberazione di G.C. n. 79 del 29/09/202.

Visto gli elaborati adottati che costituiscono la Variante al POC e il Piano di Recupero, richiamati nella delibera di C.C n. 11 del 27/02/2025, allegati alla presente e depositati in atti presso il Settore Tecnico e Governo del Territorio, quali:

-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 inoltre lo Schema di Convenzione, redatto ai sensi dell'art. 109 c. 1 lett. h) della L.R. n. 65/2014 e smi, allegato sub lett. B) alla delibera di C.C. n. 13 del 15/02/2024 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 PS vigente in luogo della mancata cessione.

Considerato l'esito positivo del deposito delle indagini geologiche n. 22719/2025, effettuato ai sensi

del DPGR del 30/01/2020 n. 5/R presso il Settore Genio Civile Toscana Nord (Direzione del suolo e Protezione civile), sede di Lucca, come da comunicazione del 21/01/2025 pervenuta tramite PEC n. 3146.

Preso atto che, ai sensi dell'art. 32 della LR 65/2014 e s.m.i., successivamente all'adozione da parte del Consiglio Comunale della Variante al POC con contestuale Piano di Recupero, sono stati eseguiti gli adempimenti previsti, quali:

- pubblicazione sul BURT n. 12 del 19/13/2025 del relativo avviso di adozione e deposito presso la sede comunale del provvedimento adottato per la durata di trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione;
- comunicazione alla Regione e Provincia dell'adozione del provvedimento con trasmissione dei relativi atti in data 19/03/2025, ns prot. 13593;
- pubblicazione sul sito istituzionale del comune.

Dato atto che decorso il termine previsto dal comma 2 dell'art. 32 della LR 65/2014 e s.m.i., non sono state presentate osservazioni.

Vista la Relazione del Responsabile del Procedimento, redatta ai sensi degli artt. 18 e 33 della L.R. 65/2014 e s.m.i., allegata sub lett. A) alla presente.

Dato atto altresì che

- gli immobili oggetto della Variante e del Piano di Recupero ricadono all'interno del Territorio Urbanizzato così come definito all'interno del vigente Piano Operativo Comunale, All n. 3 Territorio Urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014 e s.m.i., - Tav.3/5 1:5000

- la Variante non prevede incrementi di volumetria complessiva e pertanto non ricade in ambito delle restrizioni di cui al c. 2 dell'art. 93 "Termini del procedimento di formazione per il Piano Strutturale" della LR 65/2014 e s.m.i.

Accertato che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti né indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente e pertanto non si rende necessaria l'attestazione in ordine alla regolarità contabile e copertura finanziaria

Visti:

- L 241/90 e s.m.i
- D. Lgs 267/2000 e s.m.i
- LR 65/2014 e s.m.i

Ravvisato la propria competenza all'emanazione del presente atto, giusto Decreto Sindacale n. 25 del 12/06/2024 di conferimento dell'incarico di Dirigente del Settore Tecnico e Governo del Territorio.

Dato atto di aver verificato l'insussistenza dell'obbligo di astensione e di non trovarsi quindi in posizione di conflitto di interesse;

Acquisito il parere 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;

tutto quanto sopra premesso e considerato,

DETERMINA

1) Di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

2) Di dare atto che a seguito dell'adozione della “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”, avvenuta con delibera di C.C. n. 11 del 27/02/2025, esecutiva ai sensi di legge, decorso il termine previsto dal c. 2 dell’art. 32 della L.R. n. 64/2015 e s.m.i., **non sono state presentate osservazioni**, e che ai sensi di quanto disposto dal c. 3 dell'art. 32 della LRT 65/2014 e smi, si procederà:

- a pubblicare sul BURT l'avviso della presente determinazione per la definitiva efficacia della variante al POC e Piano di Recupero in oggetto.

- a inviare alla Regione la comunicazione dell’approvazione della Variante e del Piano di Rrcupero.

3) Di rendere noto altresì la conclusione del procedimento mediante pubblicazione del presente provvedimento sul sito web istituzionale del Comune di San Giuliano Terme.

La presente determinazione è pubblicata, per fini conoscitivi, per quindici giorni all’albo on-line.

Avverso il presente provvedimento è possibile ricorso al TAR Toscana entro 30 giorni dalla data di scadenza della pubblicazione all’albo pretorio del Comune di San Giuliano Terme, nonché esperire gli altri rimedi amministrativi previsti dalle vigenti disposizioni normative.

Il Dirigente
Badii Mauro / ArubaPEC S.p.A.