



**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 A)**

**VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER INTRODUZIONE DI  
NUOVA ZONA DI RECUPERO (ZONA B2) COMP. N.6 UTOE 19 PONTEDORO E  
SCHEDE NORMA, CON CONTESTUALE PIANO DI RECUPERO AI SENSI  
DELL’ART. 107 COMMA 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 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.

Altresì, con 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 gli aggiornamenti, rispettivamente ai mese di maggio, 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 la deliberazione di Giunta Comunale n. 250 del 25/11/2019 è stato invece 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..

Infine 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 e 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.

### **Proposta di variante al POC, per nuova Zona di Recupero, comp 6 UTOE19 Pontedoro e Piano di Recupero, definizione degli obiettivi e descrizione del procedimento**

La richiesta di variante al POC vigente è stata presentata in data in data 11/11/2022 prot. 47903, e successive integrazioni, dai sig.ri: Puccini Rosanna nata a San Giuliano Terme (PI) il 29/11/1938 ivi residente, in frazione Arena Metato, via F.Brunelleschi n. 9, Scatizzi Renato nato a Pisa (PI) il 28/08/1958, residente a San Giuliano Terme (PI) in frazione Arena Metato, via F.Brunelleschi n. 9, proprietari degli immobili in oggetto, rappresentati al catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al fg. 35 particella 213 subalterni 1,2,3,4,5 ed al catasto terreni del Comune di San Giuliano Terme al fg. 35, particella 480.

La Variante ha per oggetto: “Piano di Recupero con contestuale variante al POC per l’ introduzione di nuova Zona di Recupero all’interno dell’ UTOE 19 Pontedoro, zona omogenea B “Aggregazioni edilizie di formazione recente”, sottozona B2 (art.19 delle NTA) e relativa Scheda Norma di disciplina ad integrazione dell’ All. 1 alle NTA.

Gli immobili presenti sull’area in oggetto sono rappresentati da un fabbricato residenziale ed un annesso di tipo rurale, sono disciplinati dall’ Allegato 2b alle Norme Tecniche di Attuazione del POC – “Regesto degli edifici interni alle UTOE con l’individuazione delle categorie degli interventi ammessi” con le seguenti schede:

- Fabbricato “uni/bifamiliare isolato” scheda n. 42 che riporta quanto segue:
  - categoria di intervento E4/c *Ristrutturazione urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione*
  - attecimento normativo T *Trasformazione*
- Fabbricato “annesso rurale”, con Se (DPGR 39/R/2018) pari a mq. 105,89, scheda n. 110 che riporta quanto segue:
  - categoria di intervento D5 *Ristrutturazione edilizia con modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni agli organismi edilizi esistenti che non configurano nuovi organismi edilizi nel limite del 20 per cento del volume esistente*
  - attecimento normativo T *Trasformazione*
  - con la seguente nota, “*Ampliamento mq.20 unatantum*”

L’istanza presentata prevede sostanzialmente la definizione di una coerente Zona di Recupero che ricomprenda gli edifici di proprietà e le loro pertinenze al fine di consentire la conversione funzionale dell’immobile attualmente avente funzione di annesso rurale (con ampliamento di circa mq.50 di Se corrispondente a circa il 20% del volume esistente), la riqualificazione edilizia del fabbricato residenziale e la riqualificazione

e riorganizzazione delle aree pertinenziali, in coerenza con le trasformazioni e le nuove destinazioni introdotte.

L'intervento viene previsto con attuazione tramite Piano di Recupero.

Con delibera di Giunta Comunale n. 119 del 16/05/2023 “ Avvio del Procedimento di Verifica di Assoggettabilità semplificata a VAS, ai sensi dell' art. 5 c. 3-ter L.R. 10/2010 e smi”, la variante in oggetto è stata sottoposta a procedimento di valutazione e con successivo provvedimento motivato, Determina n. 609 del 13/06/2023 è stata esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Pertanto visto gli obiettivi della variante:

- la definizione di una coerente Zona di Recupero che ricomprenda gli edifici di proprietà e le loro pertinenze al fine di consentire la conversione funzionale dell'immobile attualmente avente funzione di annesso rurale (con ampliamento di circa mq.50 di Se corrispondente a circa il 20% del volume esistente), la riqualificazione edilizia del fabbricato residenziale e la riqualificazione e riorganizzazione delle aree pertinenziali, in coerenza con le trasformazioni e le nuove destinazioni introdotte.
- poter attuare il comparto attraverso lo strumento del Piano di Recupero, visto lo stato di degrado dei luoghi e dell'edificio da riconvertire a funzione residenziale, ciò al fine di ottenere un intervento complessivamente coerente per tipologia e dimensionamento, sia per quanto riguarda i fabbricati che le aree esterne pertinenziali tra loro funzionalmente collegate.

e preso atto che delle azioni che gli obiettivi sopra descritti determinano:

- inserimento di nuova Zona di Recupero, comparto n.6 (Zona B2) UTOE 19 Pontedoro, limitatamente agli immobili in proprietà;
- redazione di una nuova Scheda norma, ad integrazione dell'Allegato 1 al POC, che contenga la disciplina specifica di comparto 6, contenente i parametri e gli orientamenti per la formazione del progetto con attuazione tramite Piano di Recupero;;
- successiva presentazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata per la complessiva attuazione degli interventi, quali:
  - la *Sostituzione edilizia “E2” con cambio di destinazione d'uso ed incremento una tantum della superficie edificabile (Se) e del volume*, per il fabbricato attualmente avente funzione di annesso rurale;
  - la successiva *Ristrutturazione urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione* del fabbricato già a destinazione residenziale;
- convenzionamento con l'AC per l'eventuale monetizzazione delle aree previste a standard dalla legislazione nonché dagli strumenti urbanistici vigenti;
- adozione e approvazione del PDR;
- eliminazione della disciplina prevista per l'edificio scheda n. 110 dall'All. 2b alle NTA – “Regesto degli edifici interni alla UTOE con l'individuazione delle categorie degli interventi ammessi”.

si ravvisa la necessità di procedere all'adozione Variante al POC con contestuale Piano di Recupero ai sensi dell'art. 107 c. 3 della LR 65/2014 e smi, proposta costituita dai seguenti n. 24 elaborati scritto-grafici allegati alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale, quali:

*elaborati Variante POC:*

- 01/24 estratto POC - Tav. 2/5 stato attuale 1:5000
- 02/24 estratto POC - Tav. 2/5 stato modificato 1:5000
- 03/24 estratto POC - Tav. 07/17 stato attuale 1:2000
- 04/24 estratto POC - Tav. 07/17 stato modificato 1:2000
- 05/24 All. 1 Scheda Norma comp. 6 UTOE 19 Pontedoro ad integrazione dell' All 1 alle NTA
- 06/24 Legenda

*elaborati PDR:*

- 07/24 - A01: Relazione proposta di PDR e contestuale variante al POC;
- 08/24 - A02 : proposta di Scheda Norma;
- 09/24 - A.03 : Schema grafico proposta di variante al POC;
- 10/24 - B.01 : Relazione tecnica illustrativa;
- 11/24 - B.02 : Norme tecniche di Attuazione;
- 12/24 - B.03 : Relazione di Fattibilità geologica;
- 13/24 - B04 : Consistenza edilizia-Urbanistica;
- 14/24 - B.06 : Inquadramento territoriale;
- 15/24 - B.07 : Inquadramento urbanistico, catastale e vincoli;
- 16/24 - B.08 : Rappresentazione fotografica del contesto paesaggistico – Ambiti di Percezione;
- 17/24 - B.09 : sintesi delle rilevazioni paesaggistiche;
- 18/24 - B.10 : Rilievo plano-altimetrico e fotografico – stato attuale;
- 19/24 - B.11 : Stato di fatto – Planimetria generale, Piante, Prospetti e Sezioni;
- 20/24 - B.12 : Analisi del degrado;
- 21/24 - B.13 : Stato di Progetto – Planimetria generale;
- 22/24 - B.14 : Stato di Progetto – Piante, Prospetti e Sezioni;
- 23/24 - B.15 : Relazione impianto di smaltimento acque reflue domestiche;
- 24/24 - B.16 : Impianto di smaltimento acque reflue domestiche

Contestualmente, con la presente Variante verrà eliminata la disciplina prevista per l'edificio scheda n. 110 dall'All. 2b alle NTA – “Regesto degli edifici interni alla UTOE con l'individuazione delle categorie degli interventi ammessi”

#### MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

Poiché l'area a standard, quantificata in mq 82,00 come riportato dalla Tav. B13 “Stato di progetto – planimetria generale” del Piano di Recupero, non è ritrovata all'interno del comparto, alla proposta di Piano è allegato lo schema di convenzione costituente allegato 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 il “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”. 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) in € 190,00/ mq (centonovanta/00), per un totale di €. 15.580,00 (quindicimilacinquecentoottanta/00).

#### DEPOSITO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE

Come disposto dall'articolo 104 della LR 65/2014 e smi il Piano è supportato da indagini geologiche tecniche, depositate con n..... 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. .... 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

#### PARERI UFFICI COMUNALI

Ai fini della formazione del piano la proposta progettuale è stata sottoposta all'incontro tecnico per l'acquisizione dei pareri interni in data 03/07/2023 il cui verbale è depositato agli atti dell'ufficio Piani Attuativi e le cui prescrizioni sono state verificate per la formazione della proposta in oggetto.

#### **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.

In piena coerenza con il vigente POC e nello specifico della disciplina di Zona, ovvero riordino e riqualificazione urbanistica del tessuto.

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 della Convenzione da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 109 della LR 65/2014 e smi .

Il Piano di Recupero con contestuale Variante al POC è adottato ai sensi dell'articolo 107 c. 3 della LR 65/2014 e smi e secondo la procedura di cui all'art. 111 che prevede i seguenti adempimenti successivamente all'adozione:

- 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 6 (Zona B2) UTOE19 Pontedoro 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..

San Giuliano Terme, 11/07/2023

Il tecnico Istruttore  
Geometra Sabrina Valentini  
(f.to digitalmente)

La Responsabile del procedimento  
Architetto Monica Luperi  
(firmato digitalmente)