



**COMUNE DI SAN GIULIANO TERME**  
**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)

**All. A)**

**RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DI COERENZA DEL RESPONSABILE DEL  
PROCEDIMENTO ai sensi dell' art. 18 della L.R. 65/2014 e s.m.i.**

**VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (ART.32 L.R.65/2014 E S.M.I.)  
PER INTRODUZIONE DI NUOVA ZONA DI RECUPERO (ZONA B2) COMP. N.6  
UTOE 19 PONTEDORO E SCHEDA NORMA, CON CONTESTUALE PIANO DI  
RECUPERO AI SENSI DELL'ART. 107 COMMA 3 L.R. 65/2014 E SMI - PRESA  
D'ATTO DI MANCATE OSSERVAZIONI ALLA DELIBERA DI ADOZIONE DI CC DEL 20/07/2023 N.  
59**

**Variante adottata con deliberazione CC n. 59/2023**

In data 20/07/2023 con delibera di C.C. n. 59, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata la Variante al Piano Operativo Comunale vigente (art.32 L.R.65/2014) con contestuale Piano di Recupero ai sensi dell'art.107 c.3. della L.R. 65/2014 e s.m.i., avente per oggetto, "Variante al Piano Operativo Comunale per introduzione di nuova zona di recupero (Zona B2) comparto n.6 UTOE 19 – Pontedoro e scheda norma, con contestuale Piano di Recupero ai sensi dell'art.107 c.3 della L.R.65/2014 e s.m.i. - Adozione", presentata in data 11/11/2022 prot. 47903 e successivamente integrata, 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 interessati dall'intervento in oggetto;

- la variante e contestuale Piano di Recupero in oggetto prevede sostanzialmente la perimetrazione dell'area e degli immobili di proprietà (ricadenti in zona B2) e l'introduzione di nuova Zona di Recupero per la riqualificazione architettonica e urbanistica dell'area e del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di sostituzione edilizia (E2) con cambio di destinazione d'uso a residenziale ed incremento una tantum della superficie edificabile (Se) e del volume, per il fabbricato attualmente avente funzione di annesso rurale, e la successiva Ristrutturazione urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione del fabbricato già a destinazione residenziale;

Nello specifico la variante e contestuale Piano di Recupero prevede:

- 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 disciplina il comparto 6, contenente i parametri e gli orientamenti per la formazione del progetto con attuazione tramite Piano di Recupero;
- attuazione dell'intervento attraverso 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, una tantum 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;
- eliminazione della disciplina prevista per l'edificio scheda n. 110 dall'All. 2b alle NTA – “Registro degli edifici interni alla UTOE con l'individuazione delle categorie degli interventi ammessi”.

L'intervento viene previsto con attuazione tramite Piano di Recupero privato ma convenzionato con l'AC per:

- il ritrovamento e la monetizzazione delle aree a standard 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) ;

- la quantificazione del corrispettivo della monetizzazione al prezzo unitario di € 190,00 (centonovanta/00) al metro quadrato, costo stabilito nella 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 per un importo complessivo di €. **15.580,00** (quindicimilacinquecentoottanta/00) ;

### **Elaborati adottati**

Gli elaborati adottati che costituiscono la Variante al POC, richiamati nella delibera di C.C n. 59 del 20/07/2023, allegati alla presente e depositati in atti presso il Settore Tecnico e Governo del Territorio, sono i seguenti:

#### *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

Altresì è stata adottata la bozza di convenzione allegato B) della delibera di CC n. 59/2023 relativa a:

- monetizzazione delle aree relative allo standard urbanistico di cui al DM 1444/68 in luogo della manca-

ta cessione;

### **Adempimenti successivi all'adozione della variante**

#### **- Esito del deposito delle indagini geologiche**

Come disposto dall'articolo 104 della LR 65/2014 e smi il Piano è supportato da indagini geologiche tecniche, che sono state inviate con PEC n. 30940 in data 11/07/2023 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.

In data 13/07/2023 è pervenuta comunicazione dal Settore Genio Civile Toscana Nord (PEC n. 31277 del 13/07/2023) dell'iscrizione nel registro dei depositi con il n. 2295 del 13/07/2023.

Successivamente come da Verbale di Sorteggio del 01/08/2023 pervenuto tramite PEC prot. n. 35402 in data 08/08/2023 il Piano è stato sottoposto a controllo.

In data 14/09/2023 con prot. 40416 il genio Civile di Lucca ha richiesto integrazioni che sono state trasmesse allo stesso in data 06/10/2023 con prot. 420722.

L'esito positivo del deposito delle indagini geologiche n. 2295/2023 è pervenuto a questo ufficio in data 10/10/2023 con prot. Pec. 44713.

#### **- Pubblicazione e Osservazioni**

Successivamente all'adozione della Variante al POC in oggetto da parte del Consiglio Comunale sono stati eseguiti tutti gli adempimenti previsti ai sensi dell'art. 32 della LR 65/2014 e smi:

- pubblicazione sul BURT n. 33 del 16/08/2023 del relativo avviso di adozione della variante con contestuale Piano di Recupero 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 e trasmissione dei relativi atti in data 08/08/2023 con ns prot. 35531;
- pubblicazione sul sito istituzionale del comune.

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

### **Conclusioni**

Per quanto sopra detto e dato inoltre atto di quanto segue:

- 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.

- gli Immobili 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 smi, - Tav. 1/5 1:5000

Si prende atto che a seguito dell'adozione della Variante al Piano Operativo Comunale vigente avente ad oggetto: **“Variante al Piano Operativo Comunale per introduzione di nuova zona di recupero (Zona B2) comparto n.6 UTOE 19 – Pontedoro e scheda norma, con contestuale Piano di Recupero ai sensi dell'art.107 c.3 della L.R.65/2014 e s.m.i.”**, avvenuta con delibera di CC n. 59 del 20/07/2023, 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 L.R.T. 65/2014 e s.m.i., **si procederà a:**

**- pubblicare sul BURT l'avviso della determinazione dirigenziale per la definitiva efficacia della variante al POC in oggetto.**

- a inviare alla Regione comunicazione dell'approvazione della variante.

- a rendere nota altresì la conclusione del procedimento mediante pubblicazione del provvedimento dirigenziale sul sito web istituzionale del Comune di San Giuliano Terme.

San Giuliano Terme, lì 12/10/2023

Il Tecnico Istruttore

**Geom. Sabriina Valentini**

*(firmato digitalmente)*

La Responsabile del Procedimento

**Architetto Monica Luperi**

*(firmato digitalmente)*