



## COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

*“Medaglia d’Argento al Merito Civile”*

### SETTORE TECNICO

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)

#### Relazione Responsabile del procedimento

Allegato A)

### **OGGETTO: VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER MODIFICA COMPARTO 4 UTOE 24 GELLO CON DESTINAZIONE ZONA OMOGENEA B1 E INTRODUZIONE DI NUOVA SCHEDA NORMA ART. 30 LR 65/2014 E SMI - ADOZIONE**

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO

##### **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 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.

- 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, 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 e n. 13 del 16/03/2023 sono stati approvati gli aggiornamenti rispettivamente al mese di maggio 2020, novembre 2020, 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..

### DISCIPLINA VIGENTE

Gli immobili ricadono all'interno della Zona di Recupero, Comparto n. 4, zona omogenea B1 (art. 19 delle NTA) dell'UTOE 24 GELLO.

L'edificio è identificato nel Regesto degli Edifici interni alle UTOE (Allegato 2 delle NTA del POC ) al n 405 con la seguente disciplina.

24	405	edificio specialistico serile/nodale	E2	T	Δh	POC 2019 appr.
----	-----	--------------------------------------	----	---	----	-------------------

### PROPOSTA DI VARIANTE

La richiesta di Variante al POC vigente è pervenuta in data 25/01/2023 n. 4157 da parte di F.lli Sbrana di Massimo e Michele snc , con l'obbiettivo di rendere funzionale l'edificio esistente per un migliorare l'organizzazione dell'attività commerciale di vicinato in essere.

Gli immobili in oggetto risultano rappresentati al catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al fg 42 part. 833 sub 2 e part. 82 83 286 e 304 .

Gli stessi ricadono all'interno del Territorio Urbanizzato così come individuato, ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014 e smi, dal vigente Piano Operativo Comunale con l'All n. 3 Territorio Urbanizzato tav 3/5 scala 1:5000.

Sono identificati dal POC vigente all'interno del Comparto 4 UTOE 24 Gello con le seguenti destinazioni urbanistiche: Zona omogenea B1- Aggregazioni edilizie di formazione recente – articolo 19 delle NTA del POC.

I contenuti della proposta di variante sopra richiamata si sostanziano in:

- modifica della Zona di Recupero, individuando 2 sub comparti (4a e 4b) UTOE 24 - Gello (Zona omogenea B1, art. 19 delle NTA) .

- inserimento di nuova Scheda di disciplina, ad integrazione dell'All. 1, contenente altresì la normativa d'uso per la trasformazione dell'edificio e generale riqualificazione urbanistica/edilizia dell'area con particolare riferimento alle aree pertinenziali;

- nuova disciplina di Regesto

Articolo 12 punto e) delle NTA del POC :

- D5 Interventi di ristrutturazione edilizia con regolarizzazione della sagoma finalizzati a rendere funzionale l'edificio esistente - ( Articolo 12 punto e) delle NTA del POC)
- Ampliamento nel limite del 20% del volume esistente ai fini del perseguimento delle potenzialità evolutive (RVA).
- Generale riqualificazione urbanistica/edilizia dell'area con particolare riferimento alla pertinenza dell'edificio.

**Considerato** che, ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R.10/2010 e s.m.i., per i piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale si deve procedere con la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ed in questo caso alla procedura di Assoggettabilità semplificata di cui all'articolo 5 comma 3-ter così come previsto dalla L.R. Toscana 10/2010 e s.m.i., in quanto non comporta modifica alla disciplina di piano già sottoposta a VAS.

**Preso atto** che gli obiettivi della variante in oggetto sono:

- la definizione di un più coerente strumento di attuazione in relazione all'effettivo stato dei luoghi con la tipologia edilizia e con l'attività insediata e in essere;
- valutazione dello stato conservazione dei manufatti e fabbricati ricompresi nella Zona di Recupero;
- attuare, la riqualificazione prevista dal POC in modo più coerente e mirato.

e che le relative azioni collegate prevedono:

- modifica della Zona di Recupero, comparto n 4 (UTOE 24 Gello) ed individuazione di due sub compartimenti funzionali con redazione di una nuova Scheda di disciplina specifica per i fabbricati e annessi ricompresi nell'attuale comparto.

Con deliberazione n° 244 del 28/09/2023 , la Giunta Comunale ha avviato il processo di verifica di Assoggettabilità semplificata ai sensi dell'articolo 5 comma 3-ter della LR 10/2010 e smi e avviato il procedimento di Variante semplificata al POC per il Comparto 4 UTOE 24 Gello.

In data 26/10/2023 il Responsabile del procedimento ha trasmesso la Relazione Motivata a supporto delle decisioni dell'Autorità Competente.

Con Determinazione Dirigenziale n 1384 in data 15/12/ 2023 contenente il parere dell'Autorità Competente la variante è stata esclusa da verifica di Assoggettabilità semplificata a VAS,

La proposta di Variante al POC, presentata ai sensi e per gli effetti degli artt. 30 e 32 della LR 65/2014 e smi è pertanto composta dai seguenti elaborati n.5 elaborati scritto grafici allegati alla proposta di adozione :

01/05 Relazione proposta di variante .

02/05 Scheda norma Comparto 4 UTOE24 - introduzione Scheda Norma 4.

03/05 POC proposta di variante (stato vigente/stato modificato) scala 1:2000 1:5000 - estratti - TAVOLE – All.1 delle NTA

04/05 POC proposta di variante (stato vigente/stato modificato) scala 1:2000 estratti - All.2a e 2b delle NTA

05/05 Relazione geologica di fattibilità

Legenda

**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, come da PEC n. 2934 del 17/01/2024 secondo quanto disposto dal DPGR del 30 gennaio 2020, n. 5/R e smi;

**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.

Con la presente relazione si propone di:

**Di prendere atto** del Provvedimento motivato di esclusione a verifica di Assoggettabilità semplificata a VAS, art.5 della L.R. 10/2010 e smi, relativo al procedimento di variante del Piano Operativo Comunale per modifica comparto n. 4 UTOE 24 Gello con destinazione B1- Aggregazioni edilizie di formazione recente – articolo 19 delle NTA del POC Determinazione Dirigenziale n 1384 del 15/12/2023;

**Di adottare**, ai sensi dell'art. 32 della LR 65/2014 e smi la variante al POC in oggetto pervenuta in data 25/01/2023 n° 4157 da parte di F.lli Sbrana di Massimo e Michele snc con l'obbiettivo di rendere funzionale l'edificio esistente per un migliorare l'organizzazione dell'attività commerciale di vicinato in essere.

La Variante è composta dai seguenti n. 5 elaborati scritto grafici tutti allegati alla presente, quali:

01/05 Relazione proposta di variante

02/05 Scheda norma Comparto 4 UTOE24 - introduzione Scheda Norma 4

03/05 POC proposta di variante (stato vigente/stato modificato) scala 1:2000 1:5000 - estratti - TAVOLE – All.1 delle NTA

04/05 POC proposta di variante (stato vigente/stato modificato) scala 1:2000 estratti - All.2a e 2b delle NTA

05/05 Relazione geologica di fattibilità

Legenda

Conseguentemente all'adozione dovranno essere espletati gli adempimenti di cui ai cui all'articolo 32 della Legge regionale 65/2014 e smi, quali;

- pubblicazione sul B.U.R.T dell'avviso di adozione della Variante .
  - trasmissione alla Regione e Provincia e 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 degli elaborati del POC successivi all'approvazione.

Il Responsabile del Procedimento  
E.Q. Architetto Monica Luperi