



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

Allegato sub lett. A)

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER NUOVA ZONA DI RECUPERO (ZONA D1/E6) COMP N. 7 UTOE 26 PALAZZETTO E SCHEDA NORMA, CON CONTESTUALE PIANO DI RECUPERO, ART. 107 C. 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 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.

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..

Proposta di variante al POC, per nuova Zona di Recupero, comp 7 UTOE 26 Palazzetto e Piano di Recupero, definizione degli obiettivi e descrizione del procedimento

La richiesta di variante al POC vigente è stata presentata in data 30/09/2022 prot. 35532, dal sig. Zozzaro Cono nato a Sassano (SA) il 27/04/1952 e residente in San Giuliano Terme, via Italo Possenti n. 122/b, e dal sig. Zozzaro Massimiliano, nato a Pisa (PI) il 22/07/1974 e residente in San Giuliano Terme, via Italo Possenti n. 50, nella loro qualità di Soci Amministratori della Società "Autocarrozzeria ZO. VA di Zozzaro Cono" CF. 00465240505 proprietaria degli immobili in oggetto.

Gli immobili oggetto della richiesta sono rappresentati al catasto terreni del Comune di San Giuliano Terme al fg 56 part. 162, 156,243 e al catasto fabbricati al fg 56 part. 163 sub 1 e 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 26 Palazzetto" (zona omogenea D, sottozona D1 "Zone produttive di riqualificazione" (art. 21 delle NTA) ed E6 "Zone agricole interne alle UTOE" (art. 26 delle NTA) e relativa Scheda Norma di disciplina ad integrazione dell' All. 1 alle NTA."

Attualmente sull'area insiste un immobile di con SE pari a 266,00 mq a destinazione artigianale, Autocarrozzeria, che nelle sue dimensioni non soddisfa le esigenze dell'attività in essere. L'istanza della proprietà prevede un ampliamento dell'attuale fabbricato e sopraelevazione fino al raggiungimento dell'altezza attuale pari a circa 630,00 mq di SE. Ciò consegue dalla necessità di adeguamento dello spazio lavoro in sviluppo e per poter rispondere ai dimensionamenti previsti dalle vigenti norme sanitarie.

Altresì viene prevista la riorganizzazione e riqualificazione delle aree scoperte pertinenziali.

Con delibera di Giunta Comunale n. 48 del 09/03/2023 " Avvio del Procedimento di Verifica di Assoggettabilità semplificata a VAS, ai sensi dell' art. 5 c. 3-ter L.R. 10/2010 e smi", e successiva delibera di GC n. 93 del 13/04/2023 (a precisazione della precedente) la variante in oggetto è stata sottoposta a procedimento di valutazione e con successivo provvedimento motivato, Determina n. 475 del 05/05/2023 è stata esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Pertanto, visto gli obiettivi della variante:

- perimetrazione dell'area e degli immobili di proprietà con nuova Zona di Recupero al fine di prevedere, tramite Piano di Recupero, la riqualificazione architettonica (con incremento di Se di 630,0 mq con raggiungimento dell'attuale altezza) dell'immobile e delle pertinenze;
- progettazione organica delle aree a parcheggio pertinenziali;
- attuare il comparto con un Piano di Recupero, al fine di ottenere un intervento coerente per tipologia e dimensionamento in termini di standard

E visto altresì le azioni che gli obiettivi sopra descritti determinano:

- inserimento di nuova Zona di Recupero, comparto n. 7 (Zona D1/E6) UTOE 26 Palazzetto
- redazione di una nuova Scheda norma, ad integrazione dell'Allegato 1 al POC per la disciplina specifica del nuovo comparto 7, 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 riqualificazione del complesso e delle aree pertinenziali;
- adozione e approvazione del PDR
- convenzionamento con l'AC per la monetizzazione delle aree a standard

Visto che in data 21/09/2023 è stata presentata alla G.C. la presente informativa n. 381/2023 “Variante al POC per nuova Zona di Recupero (Zona D1/E6) comp 7 UTOE 26 Palazzetto e scheda norma, con contestuale Piano di Recupero, art. 107 c. 3 della LR 65/2010 e smi, adozione” si ravvisa la necessità di procedere all’adozione Variante al POC con contestuale Piano di Recupero ai sensi dell’art. 32 della LR 65/2014 e smi, proposta costituita dai seguenti n. 15 elaborati scritto-grafici allegati alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale, quali:

-elaborati Variante POC:

- 01/15 estratto POC - Tav. 3/5 stato attuale 1:5000
- 02/15 estratto POC - Tav. 3/5 stato modificato 1:5000
- 03/15 estratto POC - Tav. 12/17 stato attuale 1:2000
- 04/15 estratto POC - Tav. 12/17 stato modificato 1:2000
- 05/15 All. 1 Scheda Norma comp. 7 UTOE 26 Palazzetto
- 06/15 Legenda

elaborati PDR:

- 07/15 Relazione Tecnica descrittiva
- 08/15 Norme Tecniche di Attuazione
- 09/15 Tav. 1 Scheda Norma, inquadramento cartografico, estratto POC, estratto google heart, estratto di mappa 1:2000/5000
- 10/15 Tav. 2 Rilievo planimetrico, doc. fotografica (stato attuale) 1:500
- 11/15 Tav. 3 Planimetria generale, edificio (piante, prospetti, sezioni), verifica sup permeabile, particolari recinzioni (stato attuale) 1:500/200
- 12/15 Tav. 4 Planimetria generale, edificio (piante, prospetti, sezioni), verifica sup permeabile, particolari recinzioni (stato variato) 1:500/200
- 13/15 Tav. 5 Verifica standard urbanistici e schema smaltimento liquami 1:500
- 14/15 Relazione di fattibilità geologica

Poichè l'area a standard, quantificata in mq 62,94 (area relativa al DM1444/68) come riportato dalla Tav. 5 “Verifica standard urbanistici e schema smaltimento liquami 1:500” del Piano di Recupero, non è ritrovata all'interno del comparto, alla proposta di Piano è allegato lo schema di convenzione costituente allegato di 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 delibera 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 € 66,00/mq (sessantasei/00), per un totale di €. 4.158,00 (quattromilacentocinquantotto/00).

Come disposto dall’articolo 104 della LR 65/2014 e smi il Piano è supportato da indagini geologiche tecniche, inviate con PEC n. 43248 in data 02/10/2023 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 03/10/2023 è pervenuta comunicazione dalla Regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Toscana Nord (PEC n.43288 del 03/10/2023) dell’iscrizione nel registro dei depositi con il n. 2306/2023.

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 in atti dell’ufficio 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 D, prevedendo la riqualificazione di attività esistenti attraverso attuazione con Piano di Recupero e intervento di verifica sugli standard urbanistici e della normativa disciplinante le Zone E6.

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. 32 che prevede i seguenti adempimenti successivamente all'adozione:

- trasmissione del Piano di Recupero alla Regione e 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 3 dell'art. 32 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 7 (Zona D1/E6) UTOE 26 Palazzetto 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..

La Responsabile del procedimento
Architetto Monica Luperi
firmato digitalmente