



**CITTÀ DI SAN GIULIANO TERME**

*Medaglia d'Argento al Merito Civile*

Provincia di Pisa

**SETTORE TECNICO e GOVERNO DEL TERRITORIO**

**ALL.A)**

**OGGETTO: VARIANTE PIANO OPERATIVO COMUNALE UTOE 28 ASCIANO VALLE  
INDIVIDUAZIONE DI ZONA DI RECUPERO, COMP 9 CON INTRODUZIONE DI NUOVA  
SCHEDE NORMA E OPERE PUBBLICHE COLLEGATE - ART. 30 LR 65/2014 E SMI -  
ADOZIONE**

INQUADRAMENTO URBANISTICO

- 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.
  - 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.
- 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, 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..

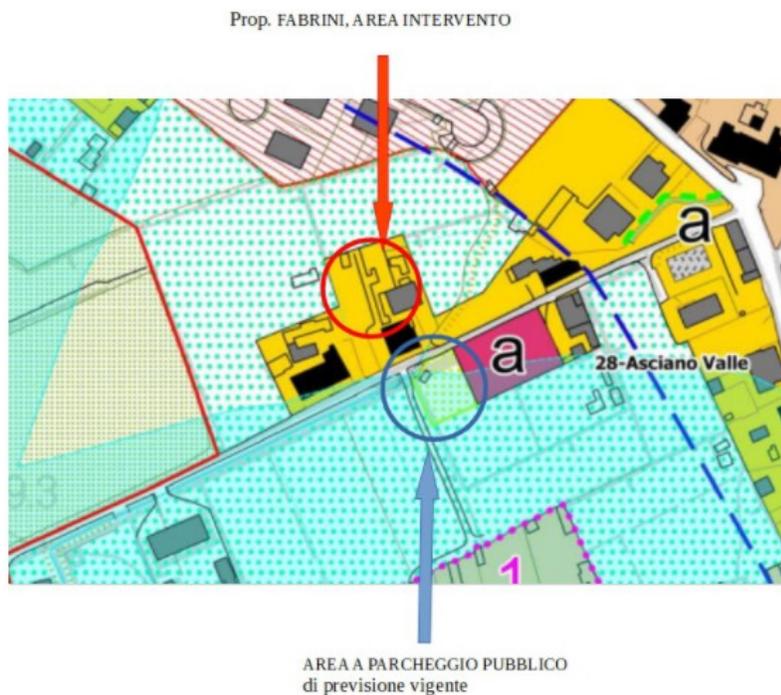
## CONTENUTI DELLA PROPOSTA

In data 19/09/2022 prot. 37961, e successive integrazioni, è stata depositata la richiesta di variante al Piano Operativo Comunale vigente dagli aventi titolo in qualità di proprietari degli immobili in oggetto rappresentati al catasto terreni del Comune di San Giuliano Terme al fg 58 part. 1105, 1106 e al catasto fabbricati al fg 58 part. 770 sub 4.

A seguito di istruttoria e con successiva informativa trasmessa alla Giunta Comunale in data 16/01/2024, la proposta di individuazione di nuova Zona di Recupero ha avuto esito favorevole allo svolgersi del procedimento. L'intervento è stato condizionato alla prescrizione di associare alla trasformazione edilizia la progettazione e la realizzazione di quota parte (lotto funzionale) delle opere di urbanizzazione (Parcheggio Pubblico) previste dal vigente POC lungo la via Passo Pellegrini.

Gli immobili in oggetto, quali edifici accessori di un complesso edilizio già a destinazione residenziale e derivanti da Concessioni a sanatoria, ricadono in zona omogenea B "aggregazioni edilizie di formazione recente", sottozona B2 (articolo 19 NTA del POC), hanno superficie pari a mq 121,13 circa e volume pari a mc 358,57circa.

La Zona di Recupero proposta comprende anche un'ampia area a destinazione omogenea E6 "zona agricola interna alle UTOE" (art. 26 e seguenti delle NTA).



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

- individuazione di una nuova Zona di Recupero, comp n. 9 (zona B2 e zona E6)
- attivazione di un intervento di sostituzione edilizia mirato alla realizzazione di un edificio a destinazione residenziale (una unità residenziale) attraverso l'eliminazione di superfetazioni interne a edificato residenziale
- riqualificazione delle aree di pertinenza e delle sistemazioni agricole
- progettazione e realizzazione parziale (lotto funzionale) del parcheggio pubblico e verde attestante via Passo Pellegrini.

Gli immobili così come la perimetrazione della Zona di Recupero, ricadono all'interno del Territorio Urbanizzato individuato, ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014 e smi, dal vigente Piano Operativo Comunale e rappresentato nell'All n. 4 - Territorio Urbanizzato, tav 4/5 scala 1:5000 e pertanto la pianificazione di cui al presente atto non è soggetta alla Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 1 della LR 65/2014 e smi.

#### VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Con deliberazione n. 100 del 04/04/2024, la Giunta Comunale ha avviato il processo di verifica di assoggettabilità semplificata a VAS ai sensi dell'articolo 5 c. 3-ter della LR 10/2010 e smi e avviato il procedimento di Variante semplificata al POC per individuazione di nuova Zona di Recupero in località Asciano Valle, Passo Pellegrini (UTOE28).

Conseguentemente sono state sviluppate le seguenti attività procedurali:

- redazione di Relazione Motivata redatta dal Responsabile del Procedimento arch. Monica Luperi, EQ Servizio Edilizia Privata e Urbanistica, trasmessa in data 15/04/2024 tramite mail ordinaria all'Autorità competente;
- emissione del provvedimento motivato di esclusione a verifica di Assoggettabilità semplificata a VAS, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 5 c. 3-ter della L.R. 10/2010 e smi, quale Determinazione Dirigenziale n. 502 del 13/05/2024 contenente in allegato il parere dell'Autorità Competente.

Pertanto con l'adozione della Variante al POC in oggetto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 30 e 32 della LR 65/2014 e smi, composta dai seguenti elaborati n. 11 elaborati scritto grafici allegati:

- 1/11 Tav. 1 Stato Attuale, Inquadramento urbanistico
- 2/11 Tav. 2 Stato Attuale, Planimetria generale, pianta, sezioni e calcolo volume attuale
- 3/11 Tav. 3 Stato di Progetto, Planimetria generale, pianta, sezioni e calcolo volume progetto
- 4/11 Documentazione fotografica
- 5/11 Indagine geologica

- elaborati redatti dall'Ufficio Urbanistica consistenti in:

- 6/11 TAV.1:5000 -stato attuale
- 7/11 TAV. 1:2000 - stato attuale
- 8/11 TAV.1:5000 - stato modificato
- 9/11 TAV. 1:2000 - stato modificato
- 10/11 Scheda Norma comp 9 UTOE 28 Asciano Valle
- 11/11 Legenda

In data 28/08/2024 con PEC 40222 le indagini geologiche sono state trasmesse alla Regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Toscana Nord, con sede a Lucca, secondo quanto disposto dal DPGR del 30 gennaio 2020, n. 5/R e smi;

In riferimento a quanto stabilito con l'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 pertanto si propone di adottare ai sensi dell'art. 32 della LR 65/2014 e smi la variante al POC in oggetto pervenuta in data 19/09/2022 prot. 37961 a cui successivamente dovranno seguire i seguenti adempimenti:

- pubblicazione sul B.U.R.T dell'avviso di adozione della Variante al POC
- trasmissione alla Regione e alla 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
- successivo adeguamento degli elaborati del POC a seguito dell'efficacia della Variante.

Qualora non pervengano osservazioni, ai sensi del comma 3 dell'art. 32 della LR 65/2014 e s.m.i la Variante diventerà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

Per quanto sopra detto, si propone l'adozione della variante al POC in oggetto 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..

Il Responsabile del procedimento  
E.Q. Architetto Monica Luperi

