



## CITTÀ DI SAN GIULIANO TERME

Medaglia d'Argento al Merito Civile

Provincia di Pisa

### SETTORE TECNICO e GOVERNO DEL TERRITORIO

All. A)

## RELAZIONE E DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

art. 18 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

**OGGETTO: VARIANTE PIANO OPERATIVO COMUNALE UTOE 28 ASCIANO VALLE INDIVIDUAZIONE DI ZONA DI RECUPERO, COMP 9 CON INTRODUZIONE DI NUOVA SCHEDA NORMA E OPERE PUBBLICHE COLLEGATE - ART. 30 LR 65/2014 E SMI – PRESA D'ATTO DI MANCATE OSSERVAZIONI ALLA DELIBERA DI ADOZIONE DI C.C. DEL 05/09/2024 N. 69 – APPROVAZIONE**

### Variante adottata con deliberazione di C.C. n. 69/2024

In data 05/09/2024 con delibera di C.C. n. 69, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata, la Variante al Piano Operativo Comunale vigente avente ad oggetto: “Variante al Piano Operativo Comunale UTOE 28 Asciano Valle, individuazione di Zona di recupero, comp 9 con introduzione di nuova Scheda Norma e opere pubbliche collegate, art. 30 LR 65/2014 e smi” dai soggetti aventi titolo proprietari degli immobili interessati.

Gli immobili ricompresi, 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 “zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie unitarie di formazione recente ed impianto riconducibile al modello isolato” (art. 19 NTA del POC) e hanno superficie complessiva pari a mq 121,13 circa e volume pari a mc 358,57circa.

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

La variante nello specifico prevede:

- inserimento nel POC vigente all'interno dell'UTOE 28 Asciano valle di una nuova Zona di Recupero, comparto n. 9 e redazione della relativa Scheda Norma ad integrazione dell'Allegato 1 al POC per la disciplina specifica contenente i parametri urbanistici e gli orientamenti per la formazione del progetto;
- attuazione degli interventi tramite Progetto Unitario Convenzionato per la *sostituzione edilizia dell'esistente e realizzazione di un edificio a destinazione residenziale (n. 1 unità abitative)* per una volumetria complessiva pari all'esistente con un incremento del 15%. Pertanto eliminazione delle superfetazioni presenti nell'area e contestuale riqualificazione edilizia e urbanistica del complesso;
- successiva approvazione del Progetto Unitario Convenzionato;
- progettazione e realizzazione delle aree a parcheggio pertinenziali e pubbliche ad essa funzionali (loto parziale), con riqualificazione e riorganizzazione dell'attuale area a verde/parcheggio pubblico (art. 24 e 25 delle NTA) esistente su via Passo pellegrini. Opere identificate quali “condizione alla trasformazione” per l'intervento, punto 6) della SN.

- convenzionamento con l'AC per il ritrovamento delle aree a standard e l'adempimento contestuale della condizione alla trasformazione prevista alla SN, ovvero la realizzazione (*lotto funzionale*) dell'area a verde e parcheggio pubblico.

### **Elaborati di Variante e Piano**

Gli elaborati che costituiscono la Variante al POC allegati alla delibera di C.C. n. 69 del 05/09/2024 e alla presente, nonchè depositati in atti presso il Settore Tecnico e Governo del Territorio, sono i seguenti:

- 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

### **Adempimenti successivi all'adozione della variante e del PDR**

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

Come disposto dall'articolo 104 della LR 65/2014 e smi la Variante al POC è supportata da indagini geologiche tecniche, che sono state inviate con PEC n. 40222 in data 28/08/2024 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 e smi

In data 22/05/2024 è pervenuta comunicazione dal Settore Genio Civile Toscana Nord con PEC n. 2521 dell'esito positivo del deposito delle indagini geologiche n. 2317/2024 di cui all'invio del 28/08/2024.

#### **- 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. 39 del 25/09/2024 del relativo avviso di adozione della variante 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 13/09/2024 ns prot. 43021;
- 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 per l'approvazione del POC;

- gli immobili ricadono all'interno del Territorio Urbanizzato così come definito all'interno del vigente Piano Operativo Comunale, All n. 4 Territorio Urbanizzato, tav 4/5 scala 1:5000, individuato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014 e smi, - Tav. 3/5 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 UTOE 28 Asciano Valle, individuazione di zona di recupero, comp 9 con introduzione di nuova scheda norma e opere pubbliche collegate", avvenuta con delibera di CC n 69 del 05/09/2024, 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.**

**- inviare alla Regione comunicazione dell'approvazione della variante;**

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

Infine si da atto dei contenuti dell'art. 93 "Termini del Procedimento per la formazione del PS e della Variante generale" della LR 65/2014 e ssmmii per effetto del quale non sono consentiti gli interventi di cui all'art. 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) e gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale incremento di volumetria complessiva.

La Responsabile del Procedimento  
**EQ. Arch. Monica Luperi**  
*(firmato digitalmente)*