



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 AMPLIAMENTO ZONA DI RECUPERO (ZONA A/E6) COMP N. 21 UTOE 30 CAMPO 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, n. 13 del 16/03/2023 e n. 114 del 21/12/2023 sono stati approvati gli aggiornamenti rispettivamente al mese di maggio 2020, novembre 2020, novembre 2021, novembre 2022 e novembre 2023 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 ampliamento della Zona di Recupero, comp 21 UTOE 30 Campo e Piano di Recupero, definizione degli obiettivi e descrizione del procedimento

L'istanza in oggetto è stata presentata dalla signora Antichi Assunta nata a Peccioli (PI) il 31/01/1949 e residente a Cascina (PI), località Montione in via Piantalbis n. 111 e dal signor Antichi Eraldo nato a Peccioli (PI) il 21/12/1946 e residente a San Giuliano Terme, località Campo, via Simonelli n. 48 proprietari degli immobili in oggetto.

Gli immobili oggetto della richiesta sono rappresentati al catasto terreni del Comune di San Giuliano Terme al catasto fabbricati al fg 96 part. 880 sub 1-2-3 e al catasto terreni fg 86 part 280 (parte) e 604 parte e la Variante ha per oggetto: *“Piano di Recupero con contestuale variante al POC per l' ampliamento della Zona di Recupero, comp 21 UTOE 30 Campo, zona omogenea A “Nuclei storici consolidati” (art. 18 delle NTA) in zona 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 complesso edilizio di tipo rurale databile ai primi del 1800 di SUL pari a circa 540 mq. Del complesso edilizio ne fanno parte un fabbricato principale, prevalentemente ad uso residenziale, un annesso originariamente adibito a ricovero attrezzi e animali e un manufatto destinato a magazzino; Al complesso già si accede direttamente da via Simonelli

L'istanza della proprietà prevede la riqualificazione dell'area, con interventi di ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo e restauro del complesso immobiliare (sostanzialmente a pari SUL con totale conversione a residenziale per un aumento di n. 5 abitanti teorici insediati e n. 5 unità abitative. L'ampliamento della zona di Recupero, estensione della stessa in zona omogenea E6 che si trova a confine (sempre area in proprietà dei proponenti) viene proposta al fine di consentire la una coerente riqualificazione edilizia e urbanistica del complesso e delle aree scoperte pertinenti ad essa funzionali.

Il Piano di Recupero che parte dall'analisi dello stato di degrado tipologico e strutturale del complesso immobiliare e la necessità di adeguamento dello stesso alle mutate esigenze di utilizzo, nello specifico prevede:

- per l'edificio principale (A) interventi che ripristinano i caratteri architettonici e adeguamenti igienico sanitari con frazionamento in n. 4 unità abitative al fine di soddisfare le attuali esigenze abitative;
- per l'annesso (B) cambio d'uso a residenziale con adeguamento strutturale e igienico-sanitario;
- per annesso (C) riqualificazione architettonica e mantenimento della destinazione accessoria;

L'intervento

- è coerente con la Scheda di UTOE 30 Campo, relativa al dimensionamento degli standard e precisi obiettivi e direttive e con l'obiettivo già previsto dal POC vigente per il complesso immobiliare e le zone omogenee Zone A ed E6.
- non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro urbanizzato (vedi tav. 5/5 del Territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. n. 224 della LR 65/2014 e smi) e pertanto non è soggetto alla Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 1 della Lr 65/2014 e smi;

Con delibera di Giunta Comunale n. n. 240 del 28/09/2023 è stato dato l'avvio al Procedimento di Verifica di Assoggettabilità semplificata a VAS, ai sensi dell' art. 5 c. 3-ter L.R. 10/2010 e smi”, della variante e Piano di Recupero in oggetto e con successivo provvedimento motivato, Determina n. 475 del 05/05/2023 la variante è stata esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Pertanto, visto gli obiettivi della variante con contestuale Piano di Recupero:

- ampliamento della perimetrazione della Zona di Recupero al fine di prevedere, tramite Piano di Recupero, una coerente e completa riqualificazione architettonica, sostanzialmente a pari SUL, dell'immobile principale 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 altresì le azioni che gli obiettivi sopra descritti determinano:

- redazione di una nuova Scheda Norma, ad integrazione dell'Allegato 1 al POC, che contenga la disciplina specifica di comparto per il recupero e riqualificazione dell'area, ovvero ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo e restauro del complesso immobiliare, con conversione a residenziale in parte anche per i corpi accessori sostanzialmente a pari SUL e Volume;

- redazione di Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata per la complessiva attuazione degli interventi;

- adozione e approvazione del PDR

- eventuale convenzionamento con l'AC per la monetizzazione delle stesse come previsto 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

Si ravvisa pertanto la necessità di procedere all'adozione della presente Variante al POC, con contestuale Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 107, comma 3 della LR 65/2014 e smi, proposta costituita dai seguenti n. 20 elaborati scritto-grafici allegati alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale, quali:

-elaborati Variante POC:

- 01/20 estratto POC - Tav. 5/5 stato attuale 1:5000
- 02/20 estratto POC - Tav. 5/5 stato modificato 1:5000
- 03/20 estratto POC - Tav. 14/17 stato attuale 1:2000
- 04/20 estratto POC - Tav. 14/17 stato modificato 1:2000
- 05/20 All. 1 Scheda Norma comp. 21 UTOE 30 Campo
- 06/20 Legenda

elaborati PDR:

- 07/20 Relazione Tecnica descrittiva
- 08/20 All. 1 Documentazione catastale
- 09/20 Norme Tecniche di Attuazione
- 10/20 Tav. 01 Inquadramento Territoriale e urbanistico 1:2000/5000
- 11/20 Tav. 02 Stato attuale, planimetria generale, modifica perimetro comparto 1:200
- 12/20 Tav. 03 Documentazione fotografica
- 13/20 Tav. 04 Stato attuale, rilievo e profili 1:200
- 14/20 Tav. 05 Stato attuale, fabbricati A-B-C, piante-prospetti-sezioni 1:100
- 15/20 Tav. 06 Progetto, planimetria generale, sezioni ambientali 1:200
- 16/20 Tav. 07 Progetto, fabbricati A-B-C, piante-prospetti-sezioni 1:100
- 17/20 Tav. 08 Sovrapposto, fabbricati A-B-C, piante-prospetti-sezioni 1:100
- 18/20 Tav. 09 Progetto, schema smaltimento acque reflue, verifiche urbanistiche 1:200
- 19/20 Tav. 10 Progetto, tavola riepilogativa 1:200
- 20/20 Indagine di fattibilità geologica e idraulica

Poichè l'area a standard, quantificata in mq 69,70 (area relativa al DM1444/68-PS) come riportato all'interno delle NTA del Piano, 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.

| | | | | | | |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|---------|------|------|
| 2 | San Giuliano Terme, Pappiana, Pontasserchio, Limiti, San Martino a Ulmiano, Sant'Andrea in Pescaiola, Orzignano, Metato, Arena, Il Lamo, Cafaggiareggi, Piaggia, Ponte d'Oro, Cardeta, Madonna dell'Acqua, Pontelungo, Martraverso, Palazzetto, Asciano, Asciano Valle, Agnano, Campo, Carraia, Mezzana, Colignola | | | | | |
| | B 2/3 | C | D 1 | D 2/3/4 | F 2 | F 4 |
| | € 190 | € 139 | € 66 | € 121 | € 57 | € 72 |

Si ipotizza che il valore della monetizzazione in zona identificata col n. 2 come da tabella, in zona omogenea A per aree a destinazione residenziale possa assimilarsi al valore utilizzato per le aree in zona B “Aggregazioni edilizie di formazione recente”, sottozona B2/B3 corrispondente pertanto a € 190,00/mq (centonovanta/00)

Da che ne deriva il seguente calcolo:

€ 190,00/mq (centonovanta/00) X 69,70 mq = €. 13.243,00 (tredicimiladuecentoquarantatre/00) – Valore della monetizzazione e cessione aree a standard da destinare a parcheggio e verde.

Come disposto dall'articolo 104 della LR 65/2014 e smi il Piano è supportato da indagini geologiche tecniche, inviate con PEC n. 4145 in data 24/01/2024 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.

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.

Il Piano si attua in piena coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale e del vigente POC, nonché nello specifico della disciplina di Zona A ed E6, perseguendo prioritariamente la tutela, la valorizzazione ed il mantenimento dell'identità storica del patrimonio edilizio, urbanistico, architettonico, culturale esistente.

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 s.m.i. 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 21 (Zona A/E6) UTOE 30 Campo 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