

*alla determinazione Dirigenziale ad oggetto:*

**VARIANTE ANTICIPATRICE DEL POC ART.30 L.R.T. 65/2014 -  
CONTESTUALE VARIANTE AL R.U. E PIANO DI LOTTIZZAZIONE AI  
SENSI ART.107 C.3 L.R.T. 65/2014 COMP.3 UTOE 12 SANT'ANDREA IN  
PESCAIOLA E REDAZIONE DI SCHEDA NORMA - PRESA D'ATTO DI  
MANCATE OSSERVAZIONI ALLA DELIBERA DI ADOZIONE C.C. N.  
25 DEL 17.05.2018**

**RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DI COERENZA DEL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO**

*(redatta ai sensi degli artt. 18 e 32 della L.R.Toscana n° 65/2014)*

**Informazioni Urbanistiche**

IL Comune di San Giuliano Terme ha approvato con deliberazione consiliare n. 65 del 07.07.2000, esecutiva ai sensi di Legge, il Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale Toscana n. 5 del 16.01.1995, "Norme per il Governo del Territorio" e s.m.i., Regolamento Urbanistico che completa l'iter di formazione del nuovo Piano Regolatore Generale, dopo l'approvazione del Piano Strutturale, avvenuta con delibera del Consiglio Comunale n. 114 del 12.10.98, esecutiva ai sensi di Legge; n data 22.12.2005 il Consiglio Comunale ha approvato con delibera n. 110, esecutiva ai sensi di Legge, la "Variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'articolo 55, comma 5 e 6, della Legge Regionale Toscana n. 1 del 3 gennaio 2005, "Norme per il governo del territorio" e s.m.i., con contestuale riadozione di alcune previsioni modificate in conseguenza all'accoglimento delle osservazioni";

In data 30.05.2006 il Consiglio Comunale ha approvato con delibera n. 41, esecutiva ai sensi di Legge, le previsioni poste in riadozione con la delibera di Consiglio Comunale n. 110 del 22.12.2005 "Variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'articolo 55, comma 5 e 6, della Legge Regionale Toscana n. 1 del 3 gennaio 2005, Norme per il governo del territorio e s.m.i.";

In data 25.07.2012 il Consiglio Comunale ha approvato con delibera n. 60, esecutiva dalla data del 11.08.2012, la "Variante Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 55 com. 5-6 Legge Regionale Toscana n. 1 del 3 gennaio 2005, Norme per il governo del territorio e s.m.i. e presa d'atto di n. 205 osservazioni ed approvazione, con contestuale adozione n. 9 previsioni modificate in conseguenza di accoglimento osservazioni e adozione di modifiche alle vigenti NTA";

Con deliberazione n° 55 del 01.03.2011, la Giunta Municipale ha avviato il processo di valutazione ambientale ai sensi e per gli effetti della L.R.Toscana 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) di valutazione d'impatto ambientale (VIA) e di Valutazione d'incidenza, nell'ambito della Verifica Quinquennale del Regolamento Urbanistico;

Con deliberazione n° 60 del 25 luglio 2012, esecutiva, il Consiglio Comunale all'interno del procedimento di approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.55 cc.5 e 6 della L.R.1/2005 – Norme per il Governo del Territorio - ha assunto la dichiarazione di sintesi del processo di VAS redatta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 della L.R.Toscana 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione d'impatto ambientale (VIA) e di Valutazione d'incidenza", il rapporto Ambientale e la Sintesi

si non Tecnica del Rapporto Ambientale di VAS ed ha altresì approvato il documento di VAS e VI.

In data 21.03.2013 il Consiglio Comunale ha approvato con delibera n. 10, esecutiva, la “Variante Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 55 com. 5-6 Legge Regionale Toscana n. 1 del 3 gennaio 2005, Norme per il governo del territorio e s.m.i. approvazione definitiva di n. 9 previsioni modificate in conseguenza di accoglimento osservazioni e di modifica alle vigenti NTA”;

In data 10.04.2014, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32, esecutiva ai sensi di Legge, è stata approvata la Variante al Regolamento Urbanistico e Regolamento Edilizio Unificato, “Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e allegato A) al Regolamento edilizio dei Comuni dell'area Pisana, modifiche e adeguamenti con presa d'atto di n. 7 osservazioni e determinazioni in merito;

Con deliberazione n. 47 del 28.09.2017, esecutiva, il Consiglio Comunale ha approvato l'“Aggiornamento degli elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico a seguito degli atti approvati entro il 31.07.2017 e di correzioni cartografiche”

Con delibera n. 63 del 30.03.2017, esecutiva, la Giunta Municipale ha dato Avvio al procedimento del Piano Operativo ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale 10 novembre 2014 , n° 65 "norme per il governo del territorio" con definizione del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224 della medesima legge ed avvio del procedimento ai sensi dell'articolo 21 della disciplina di piano PIT/PPR di cui alla delibera C.R. n° 37/2015 ;

Conseguentemente all'avvio del procedimento come sopra descritto, nelle more delle “Disposizioni transitorie “di cui al TIT IX CapoI della legge regionale n 65/2014 trova applicazione l'articolo 55 della legge regionale n 1/2005 per effetto del quale le previsioni di cui ai commi 5 e 6 perdono efficacia ;

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 228 comma 2 della legge regionale n 65/2014 ” sono consentite varianti di cui all'articolo articolo 222 comma 2 bis , nonché varianti semplificate al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico di cui agli articoli 29 , 30 , 31 , comma 3 e 35 “;

Con delibera di C.C. n. 25 del 17.05.2018, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata, ai sensi dell'art.30 della L.R.Toscana n. 65/2014 e smi, la Variante anticipatrice del POC al Regolamento Urbanistico e contestuale Piano di Lottizzazione ai sensi art.107 c.3 della L.R.Toscana n. 65/2014, relativamente al comparto 3 UTOE 12 Sant'Andrea in Pesciola, presentato in data 26.11.2016 con prot. 46161 dal sig. Chelossi Giacomo, successivamente modificato e integrato;

Con delibera di Consiglio Comunale n° 36 del 26/7/2018 “ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 19 DELLA LEGGE REGIONALE 10 NOVEMBRE 2014 N° 65 "NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO" è stato adottato il Piano Operativo Comunale;

Le Norme tecniche di Attuazione del P.O.C. Adottato e più precisamente il comma 2 dell' Art.46 “disposizioni transitorie” così recita: “Sono fatti salvi e possono avere corso i piani attuativi , ed i titoli edilizi ed ogni altro altro atto autorizzativo purchè adottati o convenzionati o rilasciati prima dell'adozione del presente P.O.C. ”;

## L'intervento in oggetto

Il Regolamento Urbanistico individua, per il comparto in oggetto la seguente destinazione urbanistica: Comparto 3 UTOE 12 – SANT'ANDREA IN PESCAIOLA - “Nuovi insediamenti residenziali” - zona C2, art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione, all'interno delle quali sono previsti interventi subordinati all'approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata (...).

In data 26.11.2016 prot. 46161 il sig. Chelossi Giacomo ha presentato istanza di Piano di Lottizzazione relativo alla “Realizzazione di un insediamento residenziale (zona C2)”, in attuazione della Scheda Norma del Comparto 3 UTOE 12 S.Andrea in Pescaiola, approvata con Deliberazione CC. n.41 del 30.05.2006;

A seguito di procedimento istruttorio e svolgimento di conferenza dei servizi interna del 14.12.2016, l'istanza di Piano di Lottizzazione è stata integrata, con i protocolli 20244 del 23.05.2017 e 28831 del 26.07.2017;

La pratica ha ottenuto parere favorevole da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio pervenuto in atti il 10.11.2015 prot. PEC n. 41609;

## L'area oggetto di intervento

L'area di intervento è ubicata nella frazione Sant'Andrea in Pescaiola (UTOE 12) in zona interna al tessuto edificato, in un contesto edilizio-ambientale, residenziale tipico delle zone di recente formazione dal punto di vista tipologico e formale.

Il comparto, per la sua conformazione, rappresenta l'occasione per realizzare una corretta connessione con il tessuto esistente, sia dal punto di vista paesaggistico che tipologico, attraverso l'inserimento di aree verdi e alberature e di spazi pubblici. Ciò anche al fine di ottenere una migliore fruibilità dei servizi presenti (scuola materna) e di mitigare l'impatto del nuovo insediamento nei confronti del vicino contesto agricolo.

## Vincoli

L'area in oggetto non ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico, di cui al D.Lgs 42/2004 parte II e parte III e dal PIT/PPR approvato e nello specifico dall'Elaborato 8B e relativi allegati.

## Le previsioni urbanistiche

Per effetto dei commi 9 e 11 dell'art.95 della L.R. 65/2014 e tenuto conto del regime transitorio di cui agli artt. 222 e 224 della medesima legge regionale riguardanti gli effetti nei confronti delle previsioni che si realizzano attraverso Piani Attuativi, le previsioni urbanistiche ex articolo 55 commi 4 e 5 della Legge Regionale 1/2005 conseguenti all'approvazione del Regolamento Urbanistico in data 25 luglio 2012 (Delibera di Consiglio Comunale 60/2012), e **tra queste il comparto 3 dell'UTOE 12**, hanno perso efficacia a decorrere dal giorno 20 settembre 2017;

Con informativa ID 1208845 trasmessa alla Giunta Comunale in data 19.10.2017, l'Ufficio Urbanistica ha provveduto alla ricognizione ai sensi art. 55 della L.R. 1/2005 ed all'individuazione dei comparti decaduti ai quali si applica l'art.105 della L.R.65/2014 “Aree non pianificate”;

Si procederà pertanto alla reiterazione delle previsioni decadute, anticipando le fasi di adozione e approvazione dello Piano Operativo Comunale tramite Variante ai sensi dell'art.30 della L.R.65/2014, prevista dall'articolo 222 comma 2bis della Legge Regionale n.65/2014 che consente la redazione di Varianti al P.S. e al R.U. nonché di varianti

semplificate al P.S. e al R.U. ai sensi degli artt.29,30,31, co 3 e 35 della Legge regionale di governo del territorio;

Inoltre, **ai sensi dell'art.107 c.3 della LRT 65/20134** e smi la presente Variante, correlata a previsioni soggette a Pianificazione Attuativa, potrà essere adottata e approvata contestualmente al relativo Piano Attuativo – PdL comp.3 UTOE 12 S.Andrea in P.;

Per la formazione della variante in specie, a seguito di informativa alla Giunta Comunale redatta dal Servizio Urbanistica in data 17.11.2017 ed esaminata nella seduta del 24.11.2017 avente ad oggetto: “Istanza di Variante al R.U. comp.3 UTOE 12 S.Andrea in Pescaiola e Comparto 18 UTOE 9 Pontasserchio, per reiterazione delle Previsioni Urbanistiche – Varianti anticipatrici del POC”, con deliberazione del 17.04.2018 n.83 la Giunta Comunale ha disposto l' **AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS SEMPLIFICATA** ai sensi Art.5 comma 3 ter LRT 10/2010

**VARIANTE ANTICIPATRICE DEL POC PER REITERAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DECADUTE COMP.3 UTOE 12 SANT'ANDREA IN PESCAIOLA E REDAZIONE DI RELATIVA SCHEDA NORMA.**

Successivamente è stato emesso il provvedimento motivato di esclusione a verifica di Assoggettabilità a Vas redatto dall'Autorità competente, Determina Dirigenziale n°n°320 del 10.05.2018 ai sensi e per gli effetti dell'articolo, art.5 comma 3- ter della Legge Regionale Toscana 25 febbraio 2016 n° 17 recante “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione alla l.r. 22/2015. Modifiche alla l.r.10/2010 ed alla l.r.65/2014 Allegato A;

### **La Variante e contestuale Piano di Lottizzazione ADOTTATA**

la variante anticipatrice del POC è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.25 del 17.05.2018.

#### **LA VARIANTE URBANISTICA**

La proposta di Variante ha pertanto l'obbiettivo di riproporre le previsioni decadute ed esplicitate nella scheda Norma e nel Piano di Lottizzazione relativo, essa è composta da:

1. Allegato A - Provvedimento motivato di esclusione a verifica di assoggettabilità Determinazione Dirigenziale n 320 del.10.05.2018
2. Allegato B – Estratto Regolamento Urbanistico scala 1: 2000 / 1: 5000
3. Allegato C - Scheda Norma di disciplina Comparto 3 UTOE 12 Sant'Andrea in Pescaiola - stato attuale e modificato;
4. Relazione di fattibilità geologica ai sensi del DPGR 53/R/2011 in materia di indagini geologiche;

#### **IL PIANO ATTUATIVO**

la proposta di **Piano di Lottizzazione** relativo al Comparto 3 UTOE 12 Sant'Andrea in Pescaiola- è composta dai seguenti elaborati, tutti depositati in atti presso il Settore 2 - Settore Tecnico, Assetto del Territorio e Opere Pubbliche:

1. Relazione Tecnica;
2. Tavola 1 – Stato di fatto;
3. Tavola 1a – Inquadramento generale;

4. Tavola 2 – Planimetria di progetto e Sezione ambientale;
5. Tavola 3 – Tipologie insediative;
6. Tavola 4 – Verifica distanze e confini;
7. Tavola 5 – Dettagli costruttivi di progetto;
8. Tavola 6 – Schema smaltimento fognature;
9. a) Tavola 7 – Schema smaltimento acque meteoriche -  
b) Tavola 7 – Particolare bacino d'accumulo;
10. Tavola 8 - specifiche calcolo volumi;
11. Tavola 9 – Planimetria tecnica delle opere pubbliche;
12. Norme Tecniche di Attuazione;
13. Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione interne al comparto;
14. Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione esterne al comparto;

Oltre allo Schema di Convenzione redatto ai sensi dell'art. 109 comma h) della LRT 65/2014 e smi e **allegato sub lett. B)** alla delibera di adozione a farne parte integrante e sostanziale;

#### LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Piano di Lottizzazione prevede :

- la suddivisione del Comparto in n.4 unità minime di intervento (UMI) di cui la UMI 1 rappresentata da unità edilizie esistenti (edificio residenziale e pertinenze) non oggetto di trasformazione;
- la UMI 2 prevede la realizzazione di n.6 Unità immobiliari di cui una tipologia bifamiliare e n.4 unità in tipologia duplex per un volume complessivo di mc. 1474,15
- la UMI 3 prevede la realizzazione di n.4 unità immobiliari con tipologia a schiera per un volume complessivo di mc. 222,70
- la UMI 4 rappresenta le aree pubbliche previste in cessione per una superficie di mq. 4211 così suddivise:

#### Opere interne

1 - Opere di urbanizzazione interne al comparto:

- area a verde piazza	mq. 2109
- parcheggi	mq. 190
- strada	mq. 997
- percorso pedonale/ciclabile interno al comparto	mq. 157
- marciapiedi	<u>mq. 758</u>
Totale standard pubblici	mq. 4211

#### Opere esterne

- completamento di percorso pedonale interno all'area di pertinenza della scuola materna mq. 47

#### COSTI

Come si evince dal Computo metrico estimativo allegato al Piano, le opere di Urbanizzazione come sopra descritte, hanno un importo complessivo di €. 241.838,58 così suddiviso:

- Opere interne al comparto €. 232.905,11 esclusa IVA;
- Opere esterne al comparto €. 8.933,47 , esclusa IVA.

#### Descrizione del Procedimento

La proposta di Variante art.30 LRT 65/2014 e contestuale **Piano di Lottizzazione** Comparto 3 UTOE 12 Sant'Andrea in Pesciola ai sensi art.107 c.3 LRT 65/2014, a seguito di istruttoria

redatta dalla Geom. Sabrina Valentini, relativa alla proposta in oggetto e depositata agli atti del Settore 2, ha ottenuto i seguenti pareri:

- il Parere della Conferenza per l'espressione dei pareri interni del 14.12.2016 ;
- Il Parere del Servizio Programmazione, Manutenzioni e Rapporti con le partecipate "di Massima Favorevole" con richiesta di integrazioni, rilasciato in data 23.03.2018 prot.11782;
- Il Parere dell'Ufficio Controllo Ambientale "Favorevole con prescrizioni" rilasciato in data 28.11.2017 prot.45274;
- i pareri preventivi degli Enti preposti ;

Si è inoltre provveduto al deposito delle indagini geologico-tecniche presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Livorno, Lucca, Pisa sede di Lucca, iscritto nel registro dei depositi con il numero 2097 del 02.05.2018 come da comunicazione pervenuta per PEC in data 07.05.2018 prot. 17492, ai sensi dell'art. 104 della L.R.Toscana n° 65/2014 e s.m.i. e come disposto dal DPGR del 25 ottobre 2011, n° 53/R;

Ai sensi dell'art. 111 della LRT 65/2014 e smi, successivamente all'adozione da parte del Consiglio Comunale del Piano di Lottizzazione e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico , sono stati eseguiti tutti gli adempimenti previsti:

- pubblicazione sul BURT n.25 del 20.06.2018 del relativo avviso di adozione 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 Toscana - Settore Pianificazione del Territorio - ed alla Provincia di Pisa – Area territorio - del provvedimento adottato e trasmissione dei relativi atti in data 05.07.2018 ns prot. 26061, ai sensi dell'art.32 c.1 della L.R.Toscana 65/2014 ;
- pubblicazione sul sito istituzionale del comune.

Nei termini stabiliti dal comma 2 dell'art. 32 della L.R.Toscana n° 65/2014 e s.m.i., non sono pervenute osservazioni;

### **Caratteristiche della variante e contestuale PDL**

Come risulta dal provvedimento motivato di esclusione da Verifica di assoggettabilità a VAS Determina Dirigenziale n.320 del.10.05.2018 le modifiche proposte non determinano effetti ambientali attesi diversi da quelli già valutati in sede di VAS del Regolamento Urbanistico e quindi non comportano effetti negativi in ordine alle attuali previsioni del R.U. stesso, ma confermano l'impostazione generale degli strumenti urbanistici comunali.

Inoltre le modifiche da apportare non producono effetti negativi in merito alle componenti ambientali e paesaggistiche del territorio.

La variante si configura come: Variante ai sensi dell'art.30 della L.R.65/2014, prevista dall'articolo 222 comma 2bis della Legge Regionale n.65/2014 che consente la redazione di Varianti al P.S. e al R.U. nonché di varianti semplificate al P.S. e al R.U. ai sensi degli artt.29,30,31, co 3 e 35 della Legge regionale di governo del territorio;

Ai sensi di quanto disposto dal comma 3 dell'art. 32 della LRT 65/2014 e smi, si procederà a pubblicare sul BURT l'avviso della determinazione che prende atto che nei termini previsti non sono state presentate osservazioni; dalla medesima pubblicazione decorrono i termini di definitiva efficacia della Variante e contestuale Piano Attuativo in oggetto e dello schema di Convenzione in essa contenuto e **allegato sub lett. B).**



