

*alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale ad oggetto:*

**VARIANTE A PIANO DI RECUPERO COMP 3 UTOE 30 CAMPO (ZONA OMOGENEA A) APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 89 DEL 22.12.2008 - APPROVAZIONE ai sensi art.112 L.R.65/2014**

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

*(redatta ai sensi degli artt. 18 e 33 della L.R. Toscana n° 65/2014)*

**STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE**

- 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;
- in 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 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 ;

- in data 26/7/2018 con delibera di Consiglio Comunale n° 36 “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;

### **INQUADRAMENTO Piano di Recupero APPROVATO con Del CC 89/2008**

Le aree interessate dal comparto 3 UTOE 30 Campo, classificate dal vigente Regolamento Urbanistico come “ Zona Omogenea A”, sono disciplinate dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente regolamento Urbanistico.

### **IL Piano di Recupero APPROVATO**

In data 22.12.2008 con delibera di C.C. n. 89, esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il Piano di Recupero relativo al comparto 3 UTOE 30 Campo (*Zona omogenea A* art. 18 delle NTA del Reg. Urb.) nonché lo schema di Convenzione (allegato alla suddetta delibera di C.C.) avente ad oggetto, in luogo della cessione di aree a standard derivanti dagli interventi previsti, la loro monetizzazione.

In data 02.03.2010 ai rogiti dott. Notaio Angelo Caccetta di Pisa è stata stipulata la Convenzione Urbanistica tra il Comune di San Giuliano ed i proprietari del Comparto 3 UTOE 30 Campo, Rep.n. 69.881 Racc. n.20.167 registrata a pisa l'8.03.2010 n.1650 serie IT e trascritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Pisa il 09.03.2010 al n. 4352 reg.gen. d'ordine e n. 2642 part.

In data 28.04.2010 è stata rilasciata dal Comune di San Giuliano T. l'Autorizzazione n. 3 ad Attuare il Piano.

Il Piano di Recupero è finalizzato alla riqualificazione dell'intera area individuata (comparto 3), attraverso l'attuazione di diversi e distinti interventi corrispondenti ad unità minime di intervento (UMI) da attuare anche in tempi diversi, consistenti in sistemazioni, rialzamenti, ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie per i vari corpi di fabbrica.

### **TABELLE DIMENSIONALI GENERALI**

Superficie area intervento	mq. 1.700
SC totale edifici esistenti	mq. 621
SC totale edifici progetto	mq. 595
SC totale attuale	mq. 1.079
SC totale progetto	mq. 1.105
Volume totale esistente	mc. 2.800
Volume totale progetto	mc. 3.200
Unità immobiliari esistenti	
residenziali	n.7
magazzini e simili	n.6
Unità immobiliari progetto	
residenziali	n.9
magazzini e simili	n.4

### LA VARIANTE alle UMI 11 E 12 IN APPROVAZIONE

In data 21.12.2017 con prot n. 48535 , è stata presentata la proposta di variante al Piano di Recupero del comparto 3 interno all' UTOE 30 Campo, dagli attuali proprietari degli immobili ricompresi all'interno del comparto quali:

- Balestri Antonella, nata a Pisa il 16.03.1965 C.F. BLSNNL65C56G702K;
- Sighieri Marlene, nata a Calci (PI) il 07.05.1950 C.F. SGHMLN50E47B390V;
- Sighieri Sara, nata a Calci (PI) il 28.05.1956 C.F. SGHSRA56E68B390C;
- Sighieri Fausto, nato a Calci (PI) il 08.09.1947 C.F. SGHFST47P08B390X;
- Sighieri Dario, Sighieri Sandra, Ciacchini Daniela eredi di Sighieri Sergio C.F. SGH SRG48R07B390X;

la Variante proposta al Piano di Recupero approvato, in conseguenza alla necessaria riconduzione delle proprietà delle due UMI 11 e 12 alla effettiva configurazione sia proprietaria che catastale, prevede sostanzialmente:

- una diversa ripartizione del volume complessivo e della superficie coperta previsti per le UMI 11 e UMI 12 interessate.
- Diversa collocazione della parete divisoria tra la UMI 11 e la UMI 12, interna al fabbricato con conseguente modifica delle aperture del fabbricato;
- Variazioni alle Norme tecniche di attuazione all'art.8 e nella parte riguardante le tabelle dimensionali delle UMI 11 e 12;

Le modifiche introdotte non comportano variazioni negli indici urbanistici generali del comparto, né al volume complessivo che rimane invariato così come la superficie coperta rispetto al Piano di Recupero approvato con Delibera C.C. n.89 del 22.12.2008. .

Per apportare le variazioni suddette non si rende necessario modificare la Convenzione Urbanistica tra il Comune di San Giuliano ed i proprietari del comparto 3 Utoe 30 Campo, citata in precedenza ;

Gli elaborati costituenti la proposta di Variante al Piano di Recupero relativo al comp. 3 Utoe 30 Campo, presentati in data 21.12.2017 con prot n. 48535, tutti depositati in atti presso il Settore 2 – Settore Tecnico, Assetto del Territorio e Opere Pubbliche, sono di seguito elencati:

- 1/10 - Relazione Illustrativa della variante;
- 2/10 - Norme Tecniche di Attuazione stato di variante;
- 3/10- Tav.1 VAR – Individuazione Urbanistica – catastale;
- 4/10 - Tav.2.a VAR – Documentazione Fotografica: individuazione punti di presa;
- 5/10 - Tav.2.b VAR – Documentazione Fotografica;
- 6/10 - Tav.2.c VAR – Documentazione Fotografica;
- 7/10 - Tav.3 VAR – Progetto Variante – Planimetria Attuale e Stato di Progetto sc.1/500;
- 8/10 - Tav.4 VAR – Planimetrie e individuazione UMI stato Attuale e Stato di Progetto sc.1/1000;
- 9/10 - Tav.5 VAR - Stato Attuale scala 1/200;
- 10/10 - Tav.6 VAR – Progetto Variante scala 1/200

## - TABELLE DIMENSIONALI UMI 11 E UMI 12 (oggetto di variante)

STATO APPROVATO PDR ORIGINARIO			VARIANTE	
UMI 11	Superficie coperta	mq.50	Superficie coperta	mq.57
	Superficie scoperta	mq.120	Superficie scoperta	mq.120
	H max	m.3.20	h max	m.3.20
	Volume	mc.180	Volume	mc.193
UMI 12	Superficie coperta	mq.40	Superficie coperta	mq.33
	Superficie scoperta	mq.120	Superficie scoperta	mq.120
	H max	m.3.20	h max	m.3.20
	Volume	mc.125	Volume	mc.112

### TABELLE DIMENSIONALI GENERALI

La variante non interviene sui parametri edilizi ed urbanistici del piano pertanto le tabelle dimensionali generali **restano invariate**.

### PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

La proposta di Variante in oggetto, durante il suo iter istruttorio ha seguito quanto disposto dalla LR 65/2014 e s.m.i ed ha acquistato i seguenti pareri:

- il parere istruttorio dello Specialista Tecnico, Istruttore Geom. Sabrina Valentini;
- deposito delle indagini geologico-tecniche relativo alla esenzione dall'effettuazione di nuove indagini geologiche, presso la Direzione Regionale Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Toscana Nord, sede di Lucca, iscritto nel registro dei depositi con il numero 2126 del 17.09.2018 come da comunicazione pervenuta per PEC in data 20.09.2018 prot. n.35022, 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;

Detta variante rientra tra quelle previste dall'art. 112 della L.R.65/2014 "Particolari Varianti ai Piani Attuativi", in quanto non comporta :

- modifiche con aumento della SUL, né dei volumi degli edifici;
- modifiche al perimetro del piano;
- riduzione complessiva di standard urbanistici;
- modifiche alle altezze degli edifici;

**pertanto viene approvata con unico atto.**

Inoltre la suddetta variante non apporta modifiche ai profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati : Piano Strutturale e regolamento Urbanistico, già verificati e certificati durante la fase di approvazione del Piano di Recupero.

### ATTESTAZIONI E CERTIFICAZIONI

La proposta di variante al Piano di Recupero che si è formata nel rispetto e ai sensi della LRT del 10 novembre 2011, n.65 "Norme per il Governo del Territorio", dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essi correlate è pienamente coerente con:

- il Piano di Indirizzo Territoriale PIT;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTC;
- il Piano Strutturale del Comune PS;
- le disposizioni di cui al titolo I capo I della LRT 65/2014 con particolare riferimento alla tutela e alla riproduzione del patrimonio territoriale.

Si dà atto e si attesta inoltre che avviene nel rispetto:

- dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'art. 224 della LRT 65/2014;
- del regime transitorio degli art.223 e 224 della LRT 65/2014
- delle disposizioni di cui al Titolo V.

Si dà atto inoltre che:

- secondo quanto disposto dal D. Lgs 42/2004 parte II e parte III e dal PIT approvato dal C.R. in data 2 luglio 2014 con delibera n. 58, nello specifico dall'elaborato 8B e relativi allegati, la proposta di approvazione della presente Variante non ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico;
- fa riferimento al comma 3 dell' Art.46 “disposizioni transitorie” delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale Adottato in data 26/7/2018 con delibera di Consiglio Comunale n° 36, che così recita: *“le proposte di Piano Attuativo in itinere, presentate prima della data di adozione del POC possono essere approvate dall'Amministrazione Comunale in conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro presentazione. (.....)”*;

Per quanto sopradetto si propone pertanto l'approvazione della **Variante al Piano di Recupero relativo al comp 3 UTOE 30 Campo secondo le procedure dall'art. 112 della LR 65/2014** .

Si dà atto che si procederà alla pubblicazione dell'atto di approvazione a seguito dell'archiviazione con esito favorevole del deposito delle indagini geologico-tecniche relativo alla esenzione dall'effettuazione di nuove indagini geologiche, da parte del genio Civile di Lucca;

San Giuliano Terme, 13.09.2019



Il Tecnico Istruttore  
**Geometra Sabrina Valentini**

*Sabrina Valentini*

Il Responsabile del Procedimento  
**P.O. Architetto Monica Luperi**

*Monica Luperi*

