

alla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale ad oggetto:

PIANO DI RECUPERO COMP 104 sub 2 (ZONA B1) NEL SISTEMA AMBIENTALE LOC. MADONNA DELL'ACQUA - PRESA D'ATTO DI MANCATE OSSERVAZIONI ALLA DELIBERA DI ADOZIONE GC n.214 del 24/10/2019

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 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";

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 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;

Con Delibera n.13 del 04/04/2019 il Consiglio Comunale ha provveduto all'APPROVAZIONE delle CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE ALLA DELIBERA CONSILIARE N° 36 DEL 26.07.2018 DI ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE E CONTESTUALE AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI CONFORMAZIONE AL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO AI SENSI DELL'ARTICOLO 21 DELLA DISCIPLINA DEL PIT/PPR NONCHÈ DELL'ARTICOLO 31 DELLA LEGGE REGIONALE TOSCANA 65/2014;

Con verbale del 16.07.2019 pervenuto in atti il 18.07.2019 prot. n.28557, la Conferenza

Paesaggistica convocata ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR relativa alla conformazione del Piano Operativo Comunale, ha ritenuto il POC del Comune di San Giuliano Terme conforme al PIT/PPR;

Con Delibera n°54 del 30/10/2019 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Operativo Comunale che diverrà efficace a conclusione dell'iter di pubblicazione, ai sensi dell'art. 19 c.7 della Legge Regionale 65/2014;

LA VARIANTE AL R.U. PER INSERIMENTO DI ZDR E CONTESTUALE PDR COMP.104

Con Determina del Dirigente del Settore 2 Architetto Silvia Fontani, N.110 del 16/02/2016 ai sensi dell'art.32 della L.R.65/2014 e s.m.i sono stati contestualmente approvati la "Variante al Regolamento Urbanistico per l'individuazione di Zona di Recupero nel Sistema Ambientale (Zona omogenea B1- Aggregazioni edilizie di formazione recente, *Zone Urbanizzate caratterizzate da Edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale*)" ed il "Piano di Recupero relativo al comparto 104 sub3", secondo la disciplina normativa prevista dal vigente Regolamento Urbanistico per le Zone omogenee B e nello specifico l'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione;

La disciplina normativa di specifica Scheda Norma (ad integrazione dell'Allegato 1 del Regolamento Urbanistico) prevede quale strumento di attuazione per il comparto 104 S.A. Madonna dell'Acqua, il "Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata articolato in sub compartimenti funzionali" attraverso interventi di demolizione e ricostruzione principalmente a carico degli annessi pertinenziali, con loro complessiva conversione a residenziale;

Il Piano di Recupero adottato

La proposta di "Piano di Recupero di iniziativa privata interno al Comparto 104 - sub comparto 2 S.A. Madonna dell'Acqua" presentata in data 03/10/2007 con prot. 36695 dai proprietari del sub comparto in oggetto, sig.ri Cuppoletti Tiziano e Cuppoletti Patrizia è stata adottata con Delibera della Giunta Comunale n.214 del 24/10/2019 ed è composta dai seguenti elaborati, tutti depositati in atti presso il Settore 1 - Governo del Territorio e Servizi:

1. Relazione Tecnica e dello stato di degrado;
2. Autocertificazioni proprietà e planimetrie catastali;
3. Legittimità stato attuale e autorizzazione passo carrabile;
4. Relazione Tecnica;
5. Scheda Norma (vigente);
6. TAVOLA UNICA -ZONA DI RECUPERO - Planimetrie e dati di inquadramento e proposta urbanistica;
7. TAV.1 PDR - Planimetrie e dati di inquadramento e proposta urbanistica;
8. TAV.2 PDR - Analisi Stato Attuale e Documentazione fotografica;
9. TAV.3 PDR - Stato Attuale - Planimetria generale intera area;
10. TAV.4 PDR - Stato Attuale - Dettaglio fabbricati sub comp.2 e calcolo superfici e volumi;
11. TAV.5 PDR - Descrizione dello Stato di Progetto;
12. TAV.6 bis PDR - Dettaglio progetto nuovo fabbricato: piante, sezione, prospetti, calcoli planivolumetrici;
13. TAV.7bis PDR - Schema smaltimento liquami;
14. TAV.8bis PDR - Sezioni altimetriche Piano di campagna - Stato Attuale e Modificato;
15. Norme Tecniche di Attuazione;
16. Relazione Geologica e integrazione (luglio 2019) relativa alle condizioni di pericolosità idraulica;
17. Relazione Geologica - Aggiornamenti relativi alle condizioni di pericolosità idraulica

(Febbraio 2019);

La finalità del Piano di Recupero relativo al Comparto 104 sub 2, in coerenza con la disciplina di Zona proposta, prevede il riordino e la riqualificazione e conversione a residenziale di manufatti accessori incoerenti per tipologia e degrado attraverso interventi di riqualificazione e recupero funzionale del tessuto edilizio esistente. Principalmente con il recupero tipologico e funzionale dei locali accessori e la loro conversione in volume residenziale e la realizzazione di una nuova unità edilizia in aggiunta all'esistente.

Complessivamente l'intervento disciplinato dalla Scheda Norma di Comparto, prevede, per l'intero comparto 104, un incremento di carico urbanistico relativo al 6,33 abitanti teorici equivalenti derivante principalmente dal cambio d'uso dei manufatti esistenti e solo in parte da un incremento "una tantum", pari a 20 mq di SUL previsto dalla Scheda stessa per ogni subcomparto.

Nello specifico il Piano di Recupero in oggetto, relativo al sub 2 prevede i seguenti interventi:

1. Demolizione di annesso condonato e considerato altamente degradante;
2. Realizzazione, attraverso la suddetta demolizione e ricostruzione con incremento della SUL di 20mq una tantum, di nuova unità residenziale indipendente, all'interno del resede di proprietà;
3. Riqualificazione estetica del fabbricato principale attraverso lavori di ristrutturazione;
4. Nuova organizzazione degli spazi esterni.

I suddetti interventi sono coerenti con la disciplina della scheda norma di dettaglio relativa al comparto 104.

Dati Planivolumetrici del nuovo fabbricato:

S.C. mq. 86,41

SUL mq 55,87

Snr mq. 26,95

S.U. mq. 72,35

Volume mc. 167,61

Monetizzazione aree a standard

Il punto 6 della Scheda Norma di dettaglio del comparto 104 "standard urbanistici pubblici" dispone che i suddetti standard debbano essere previsti secondo lo strumento urbanistico vigente in relazione al carico insediativo;

La superficie complessiva delle aree a standard afferenti all'intervento in oggetto, dedotta dagli elaborati di progetto ammonta a mq. 20,5;

La determinazione del quantitativo di aree a standard viene calcolata secondo le modalità del "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standards approvato dal Comune di San Giuliano Terme con Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 13.06.2017" e nello specifico del capo III "Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici";

L'intervento a cui si fa riferimento per il calcolo degli standard è la realizzazione del fabbricato a destinazione residenziale che ha un volume complessivo di mc. 167,61.

Dividendo il suddetto volume per i mc ad abitante stabiliti in mc.156 dal vigente PS e RU, si ottiene la quantità di abitanti equivalenti generati dall'intervento che è pari ad 1.

La superficie a standard prevista, (considerata la dotazione minima prevista dal PS e RU vigenti pari a 20,5 mq), risulta di mq. 20,5

Viste le condizioni del sub comparto in cui si opera e l'esigua superficie a standard generata dall'intervento, viene stabilito che non esistono le prioritarie necessità di reperire in loco gli spazi

per i suddetti standard pubblici e di ricorrere pertanto alla monetizzazione delle aree individuate, ai sensi dell'art. 10 e segg. del Capo III del richiamato "Regolamento approvato dal Comune di San Giuliano Terme con Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 13.06.2017", sulla base di un valore unitario di €/mq. 190,00 (centonovanta/00), costo stabilito nella 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;

Il valore della monetizzazione è pertanto pari € 3.895,00 (tremilaottocentonovantacinque/00) i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all'interno delle U.T.O.E. immediatamente adiacenti alla zona oggetto di intervento;

Viene prevista la stipula di una convenzione relativa agli impegni previsti dal Piano di Recupero e nello specifico per il pagamento della monetizzazione sopradetta antecedentemente al rilascio dell'Autorizzazione ad attuare gli interventi previsti.

PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Antecedentemente all'adozione del Piano si è provveduto al deposito delle indagini geologico-tecniche 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 2158 del 16/05/2019, come da comunicazione pervenuta per PEC in data 17/05/2019 prot. 20273, 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;

A seguito di richiesta di integrazioni da parte del Genio Civile di Lucca prot.26780 del 04/07/2019 questo ufficio ha trasmesso, con prot. 30639 del 05/08/2019 la relativa documentazione pervenuta in atti il 25/07/2019 con prot. 29415;

In data 21/08/2019 la pratica relativa al deposito 2158/2019 è stata archiviata a seguito della verifica della coerenza con le norme di legge;

Successivamente dell'Adozione del Piano di Recupero in oggetto è stato verificato che ai sensi dell'art. 111 della LRT 65/2014 e s.m.i., sono stati eseguiti tutti gli adempimenti previsti:

- pubblicazione sul BURT n. 46 del 13.11.2019 del relativo avviso di adozione del Piano di Recupero;
- deposito presso la sede comunale del provvedimento adottato per la durata di trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione;
- Trasmissione alla Provincia di Pisa del provvedimento adottato e relativi atti in data 08/11/2019 (ns prot. 41957 del 08/11/2019);

pubblicazione sul sito istituzionale del comune.

ATTESTAZIONI E CERTIFICAZIONI

La proposta di Piano di Recupero 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;

Con la presente Determina si dà atto :

- che a seguito dell'Adozione del PDR del comparto 104 sub 2 avvenuta , decorso il termine previsto dal comma 3 dell'art. 111 della L.R. Toscana n° 64/2015 e s.m.i., **non sono state presentate osservazioni**, e ai sensi di quanto disposto dal comma 5 dell'art. 111 della LRT 65/2014 e smi, si procederà a pubblicare sul BURT l'avviso della Determinazione Dirigenziale che ne dà atto, per la definitiva efficacia del Piano di Recupero in oggetto;

inoltre:

- **Si approva** lo schema di convenzione, ai sensi dell'art.109 della LR 65/2014 e s.m.i., **allegato sub lett. B)** al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, nel quale sono contenuti gli obblighi reciproci assunti dalle parti;

San Giuliano Terme, 11.12.2019

La Responsabile del Procedimento P.O.
Architetto Monica Luperi

L'istruttore tecnico
Geom. Sabrina Valentini

S. Valentini



Monica Luperi

