

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

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

*(redatta ai sensi dell'art.18 della L.R. Toscana n° 65/2014)*

***VARIANTE A PIANO DI RECUPERO COMP 99 (ZONA E1) SISTEMA AMBIENTALE  
LOCALITA' GELLO APPROVATO CON DETERMINA N. 542 DEL 26.10.2015 -  
APPROVAZIONE***

**INFORMAZIONI URBANISTICHE**

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 114 del 12/10/1998, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), ai sensi dell'art. 24 della L.R. 5/1995;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 250 del 25/11/2019 è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano strutturale comunale (PSC) ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e dell'art. 21 del PIT/PPR con contestuale avvio del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;

Premesso, altresì, che:

- 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 10/06/2020 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;

Premesso, infine, che con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020 e n. 56 del 30/11/2020 sono stati approvati l'aggiornamento rispettivamente ai mesi di maggio e novembre 2020 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.;

**COMP 99 DEL SISTEMA AMBIENTALE**

Gli immobili ricompresi all'interno del comp 99 del Sistema Ambientale sono identificati dal Catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al Fg 41, part. 257, part. 543 sub 5, 6, 10 part. 555 sub 2, 3 part. 626, part 628, part. 657 sub 2 e part 820.

Il comparto è disciplinato da specifica Scheda Norma (Allegato 1 delle NTA del Piano Operativo Comunale) che definisce gli interventi ammessi, i parametri e gli orientamenti per la formazione del progetto e per l'attuazione tramite Piano di Recupero.

Sul complesso edilizio esistente sono pertanto previsti i seguenti interventi:

- per l'edificio principale, interventi di "miglioramento delle caratteristiche formali" riconducibili alla ristrutturazione edilizia, categoria D2.3 e urbanistica E2 per per i corpi incongrui;

- per gli annessi esterni, ristrutturazione urbanistica E2 a pari volume con mantenimento dei caratteri tipologici e formali.

Gli immobili inoltre sono schedati dall'Allegato n. 5 del POC "Schedatura degli edifici esterni alle UTOE presenti fino al 1924-28 con disciplina degli interventi ammessi" con il n 166, che prevede la "Riorganizzazione funzionale per adeguamento igienico sanitario, con cambio di destinazione d'uso a residenziale" D2.3 per l'edificio principale e "sostituzione Edilizia" E2 per gli annessi.

Con Determina n. 542 del 26.10.2015 è stato approvato il Piano di Recupero relativo al Comp 99 del Sistema Ambientale, località Gello (Zona E1- *Zone agricole ordinarie*, art. 26 e seguenti delle NTA del POC) e sono stati eseguiti i seguenti adempimenti:

- pubblicazione sul BURT n. 46 in data 18.11.2015 dell'avviso di approvazione del Piano di Recupero
- in data 19.09.2017 stipula della convenzione per l'attuazione del Piano "Convenzione Urbanistica per Piano di Recupero Comp 99 Sistema Ambientale località Gello" ai rogiti Segretario Comunale Bertocchi, Rep. n. 15132, Racc. n. 7635, registrata a Pisa il 25/09/2017 al n. 5899 serie IT e trascritta a Pisa il 28/09/2017 al n. 11702 part. avente ad oggetto la monetizzazione delle aree relative allo standard urbanistico in luogo della mancata cessione.

### **VARIANTE al PIANO DI RECUPERO**

In data 27.04.2021 con prot n. 15808, è pervenuta la proposta di variante al Piano di Recupero comparto 99 del Sistema Ambientale, località Gello, riguardante in particolare gli immobili ricadenti all'interno della particella individuata al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al FG 41 n. 657 sub .2 (UMI 2 e 3 del PDR) dal parte del signor Matteo Paolinelli, quale attuale proprietario.

In allegato alla proposta è pervenuta la Procura Speciale relativa all'incarico all'architetto Chiara Ciampa, con studio in Navacchio, Cascina in via M. Giuntini n. 25, per la presentazione di quanto in oggetto anche dagli altr proprietari della totalità degli immobili ricompresi nel comparto stesso, quali:

- sig. ra Battaglini Giovanna
- sig. D'Onza Giovanni
- sig Ferro Michele
- sig Vanni Gabriele
- sig. ra D'Onza Giustina Rina Vittoria Alfonsina

La variante al Piano di Recupero approvato con Determina n. 542 del 26.10.2015 interessa sostanzialmente le Unità Minime di Intervento n. 2 e n. 3 relative alla trasformazione degli annessi in un nuovo edificio a destinazione residenziale con n. 3 unità edilizie; prevedendo la ristrutturazione urbanistica degli annessi (volume originario) e la realizzazione di due corpi distinti (n. 2 piani) collegati da un pergolato anziché un unico fabbricato, come da PdR approvato.

La variante non comporta:

- aumento della Superficie Utile Lorda né del Volume.

- modifica perimetro del comparto

- aumento del numero degli abitanti teorici insediati.

e mantiene i caratteri costruttivi e i materiali previsti dall'art. 12 delle NTA del PdR approvato.

Le modifiche previste derivano da problematiche strutturali in riferimento alla vigente normativa sismica e alla ricostruzione dei volumi che, come da PdR approvato, può ed avviene in momenti differenti. Non comporta variazioni negli indici urbanistici generali del comparto, né agli standard urbanistici richiesti dal D.M. 1444/68, così come previsto dalla Scheda Norma di comparto e in particolare da quelli individuati dal PdR approvato con Det. n. 542 del 26.10.2015

La proposta di Variante è costituita dai seguenti n 8 elaborati scritto-grafici depositati in atti presso il Settore Tecnico, Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata e allegati alla presente deliberazione:

1/8 - Relazione Tecnica variante;

2/8 - Norme Tecniche di Attuazione PdR variante;

3/8 - Tav 00 Inquadramento;

4/8 - Tav 01 Piano di Recupero, stato attuale approvato Det. n. 542 del 26.10.2015 Pianta, prospetti sezioni 1:100;

- 5/8 - Tav 02 Permesso di Costruire autorizzato PC 2020/0018 Pianta, prospetti sezioni 1:100;
- 6/8 - Tav 03 Pianta, prospetti, fabbricato in progetto, stato di variante 1:100;
- 7/8 - Tav 04 Stato sovrapposto PdR in variante Pianta, prospetti sezioni 1:100;
- 8/8 - Tav 05 Progetto della pertinenza e schema di impianto di fitodepurazione 1:200.

Non è prevista alcuna modifica alla Convenzione stipulata in data 19.09.2017 ai rogiti Segretario Comunale Bertocchi, Rep. n. 15132, Racc. n. 7635, registrata a Pisa il 25/09/2017 al n. 5899 serie IT e trascritta a Pisa il 28/09/2017 al n. 11702 part. avente ad oggetto la monetizzazione delle aree relative allo standard urbanistico in luogo della mancata cessione; in quanto non vi è aumento di abitanti teorici insediabili.

#### **PROCEDURA APPROVAZIONE VARIANTE**

La Variante in oggetto, conforme al vigente POC non comportando:

- aumento di volume degli edifici;
- modifica del perimetro del Piano;
- riduzione degli standard previsti;

si configura come “particolare variante a Piano Attuativo” secondo quanto previsto dall'art. 112 della LRT del 10 novembre 2014, n. 65 e smi

A supporto della variante non sono state effettuate le indagini geologiche, idrauliche e sismiche ai sensi dell'art. 3 comma 3, punto 2b del DPGR del 30 gennaio 2020, n. 5R, in quanto la stessa non comporta aumento di superficie coperta o volume.

Si fa pertanto riferimento all'esito positivo del deposito delle indagini geologiche n. 1697 del 05.06.2015 effettuato ai sensi del DPGR 53/R presso il Settore Genio Civile di bacino Toscana Nord, sede di Lucca, relativo al Piano di Recupero comp 99 del Sistema Ambientale approvato con Det n. 542 del 26.10.2015 (come da Verbale di sorteggio del 10.06.2015 pervenuto tramite PEC in data 16.06.2015).

Inoltre non determinando aumento di abitanti teorici insediati e pertanto relativi standard urbanistici non vi è necessità di modificare la “Convenzione Urbanistica per Piano di Recupero Comp 99 Sistema Ambientale località Gello” stipulata in data 19.09.2017 .

Si attesta infine che la presente variante al PDR comp 99 del Sistema Ambientale loc Gello, approvato con Det n. 542 del 26.10.2015, si è formata:

- nel rispetto della vigente LRT 65/2014 e smi e relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate;
- in coerenza con gli strumenti di pianificazione vigenti di riferimento (art. 10 comma 2 della LR 65/2014 e smi).

Per quanto sopra si propone pertanto, in forza dell'articolo 112 della Legge regionale 64/ 2015 e smi, l'approvazione della variante in oggetto ***VARIANTE A PIANO DI RECUPERO COMP 99 (ZONA E1) SISTEMA AMBIENTALE LOCALITA' GELLO APPROVATO CON DETERMINA N. 542 DEL 26.10.2015 - APPROVAZIONE***

*ARCHITETTO MONICA LUPERI*

