



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

“Medaglia d’Argento al Merito Civile”

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

All. A)

**RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DI COERENZA DEL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO ai sensi dell' art. 18 della L.R. 65/2014 e s.m.i.**

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE AI SENSI ART.32 L.R.
65/2014 E S.M.I. - COMPARTO 10 UTOE 6 MOLINA DI QUOSA - PER MODIFICA
DELLA SCHEDA NORMA ALL.1 N.T.A. - ADOZIONE**

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 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.

Altresi, con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020, n. 56 del 30/11/2020 e n. 76 del 30/11/2021 sono stati approvati gli aggiornamenti, rispettivamente ai mesi di maggio, novembre 2020 e novembre 2021, 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.;

Con la deliberazione di Giunta Comunale n. 250 del 25/11/2019 è stato invece avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale comunale (PS) 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..

Infine, 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 16/03/2022 sono stati approvati gli aggiornamenti rispettivamente al mese di mag-

gio 2020, novembre 2020, novembre 2021, novembre 2022 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, definizione degli obiettivi e descrizione del procedimento

La richiesta di variante al POC vigente, per la modifica della Scheda Norma (All. 1 delle NTA) che disciplina il comparto 10 UTOE 6 Molina di Quosa, è stata presentata in data 17/01/2022 prot. 1650 dai sig. ri:

- Bianucci Luciana, nata a San Giuliano Terme (PI) il 22/10/1945 CF BNCLCN45R62A562A, residente a Molina di Quosa (PI), Via SS Abetone. 167;
- Bianucci Luciano, nato a San Giuliano Terme (PI) il 25/06/1947 CF BNCLCN47H25A562P, residente a Molina di Quosa (PI), Via SS Abetone. 130;

in qualità di comproprietari di parte degli immobili interessati dal progetto unitario e identificati al catasto fabbricati al fg 13 part. 357 sub 2, 3, 5, 7, 10, 14.

- Piegari Giandomenico, nato a Pisa il 09/10/1974 CF PGRGDM74R09G702Q, residente a Pisa in Via Flamini, 10;
- Piegari Alessia nata a Pisa il 08/03/1977 CF PGRLSS77C48G702I, RESIDENTE A Molina di Quosa (PI) via Don Luigi Sturzo 37,

in qualità di promissari acquirenti di parte degli immobili interessati dal progetto unitario in forza di contratto preliminare di compravendita del 10/06/2021 e identificati al catasto fabbricati al fg 13 part. 357 sub 14, 15

- Castiglioni Alessia nata a Pisa il 02/02/1982 CF CSTLSS82B42G702G e Pardossi Daniele n. a Pisa il 02/05/1981 CF PRDDNL81E02G702T, residenti entrambi a Molina di Quosa (PI) via SS Abetone, 161;

in qualità di comproprietari di parte degli immobili interessati dal progetto unitario e identificati al catasto fabbricati al fg 13 part 357 sub 11, 12, 13.

L'intervento riguarda un'area inserita nel Sistema Insediativo, UTOE 6 Molina di Quosa, comparto 10 con accesso dalla SS 12 Abetone. La zona Urbanistica in cui risulta inserito il comparto è la Zona Omogenea "A" - Nuclei storici consolidati.

La finalità del progetto consiste nella riqualificazione urbanistica dell'area e dell'edificato esistente costituito da diversi corpi di fabbrica con differenti funzioni.

Come detta la disciplina di dettaglio del comparto 10, detta riqualificazione avverrà attraverso interventi di demolizione e ricostruzione della SUL esistenti finalizzati alla realizzazione di edifici residenziali e servizi di interesse generale tra cui la Farmacia e studi medici-

L'intervento sarà attuato attraverso Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art.121 della L.R.65/2014.

L'istanza è rivolta a:

- rendere indipendente l'attuazione del comparto dalle previsioni urbanistiche delle aree limitrofe, in particolare dalla realizzazione del parcheggio pubblico e del percorso pedonale collegato, che attualmente rappresentano una condizione alla trasformazione per il comparto stesso;

- rivedere il riassetto urbanistico delle aree pubbliche di previsione e circostanti il comparto, provvedendo alla loro eventuale riorganizzazione urbanistica.

La Variante si sostanzia in quanto l'attuazione delle previsioni pubbliche sopra descritte, trova difficoltà di realizzazione. Ciò in ragione alla loro collocazione esternamente al comparto e al fatto che le stesse, al momento, non sono nella disponibilità dei richiedenti, determinando procedimenti complessi con conseguente allungamento dei tempi.

Gli obiettivi che la variante si pone sono i seguenti:

- la semplificazione dell'attuazione degli interventi previsti dalla Scheda Norma in relazione al recupero e riqualificazione del complesso edilizio e in coerenza con la rivalutazione e ricollocazione dello standard urbanistico;

- l'impegno della proprietà attuatrice alla realizzazione di quanto previsto dalla condizione alla trasformazione, in proporzione alla disponibilità degli immobili interessati ed a garantire la dotazione di aree a standard afferenti all'intervento attraverso la loro quantificazione economica nella fase di convenzionamento con l'A.C.;

Attraverso le modifiche che essi determinano, ovvero:

- la modifica della Scheda Norma relativa al comp 10 UTOE 6 Molina di Quosa relativamente alla condizione alla trasformazione, demandando la realizzazione delle aree pubbliche esterne al comparto, ad eventuale convenzionamento con l'AC per la monetizzazione delle stesse.

Procedimento di valutazione ambientale

Con delibera di Giunta Comunale n. 43 del 02/03/2023 e successiva Delibera di "precisazione" di Giunta Comunale n. 93 del 13/04/2023 per l' Avvio del Procedimento di Verifica di Assoggettabilità semplificata a VAS, ai sensi dell' art. 5 c. 3-ter L.R. 10/2010 e smi, finalizzato alla variante al Piano Operativo Comunale per "*Modifica alla Scheda Norma del Comparto 6 Utoe 10 Molina di Quosa*", la Variante di disciplina con la relativa modifica è stata sottoposta a procedimento di valutazione.

Con Determinazione Dirigenziale n. 474 del 05/05/2023 quale provvedimento motivato di esclusione a verifica di Assoggettabilità semplificata a VAS, ai sensi e per gli effetti dell' art. 5 c. 3-ter L.R. 10/2010 e smi, redatto a seguito di parere dell'Autorità Competente, la variante è stata esclusa da ulteriori valutazioni.

Conclusioni

Per quanto sopra detto e considerato:

- che l'intervento, nel suo complesso persegue la riqualificazione del complesso edilizio compreso nel comparto;
- che la previsione di opera pubblica interna al comparto, consistente nella realizzazione di un percorso pedonale protetto che colleghi i nuovi edifici sia con le aree pubbliche in previsione, circostanti il tessuto edilizio limitrofo, che con la viabilità principale di accesso al comparto stesso, consente di mantenere i livelli di trasformazione richiesti;
- che, gli standard edilizi/urbanistici generati dall'intervento potranno essere soddisfatti in parte nel comparto stesso ed eventualmente, 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, monetizzati al fine di una più coerente e rapida attuazione con le necessità pubbliche e a garanzia della funzionalità delle nuove destinazioni introdotte.

si ritiene, in coerenza con l'obiettivo principale della Scheda Norma, quale "la riqualificazione urbanistica dell'area" attraverso:

- la realizzazione di organismi edilizi relazionati al tessuto esistente e in particolare connessione con gli spazi pubblici;
 - la localizzazione di funzioni qualificate in connessione con la funzione residenziale;
- di poter procedere con la modifica alla SN del comparto 10 Utoe 6 Molina, eliminando in parte le condizioni alla trasformazione, riguardanti in particolare la realizzazione di parcheggio pubblico e percorso collegato, previsti in aree esterne al comparto (All.1 NTA del POC), mantenendo invece la realizzazione di un percorso pedonale protetto che si sviluppa internamente al comparto stesso.
- il soddisfacimento degli standard edilizi/urbanistici generati dall'intervento attraverso la possibilità della loro monetizzazione, 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, che saranno quantificati durante la fase di approvazione del Progetto Unitario e che costituiranno oggetto di convenzionamento con l'Amministrazione.

Quanto sopra consentirà di perseguire:

- 1) l'obiettivo già previsto dal POC vigente, quale la riqualificazione urbanistica dell'area ;
- 2) attuare le azioni conseguenti, ovvero:
 - applicare la categoria di intervento fino alla completa demplizione E2 dei fabbricati prevedendo nello specifico:
 - realizzazione della Se (DPGR 39/R) esistente, con h max m.7,50;
 - ricostruzione di organismi edilizi con funzioni qualificate in connessione col tessuto edificato e con gli spazi pubblici in previsione;

La presente proposta è composta dai seguenti elaborati :

01/02 ALLEGATO 1 contenente:

- Inquadramento territoriale del comparto;
- Inquadramento urbanistico del comparto;
- Scheda Norma del comparto 10 UTOE 6 Molina di Quosa – STATO ATTUALE
- Scheda Norma del comparto 10 UTOE 6 Molina di Quosa – STATO MODIFICATO

02/02 ALLEGATO 2 - Relazione geologica di fattibilità

La variante è sottoposta a deposito degli studi geologici, ai sensi dell'art. 104 della LR 65/2014 e smi, pertanto come disposto dal DPGR 30.01.2020 n 5/R, in data 30/05/2023 con PEC prot 24093 è stata trasmessa la documentazione relativa all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio della Provincia di Lucca. In data 07/06/2023 con PEC prot 25496 è pervenuta comunicazione dell'iscrizione nel registro dei depositi con il numero n. 2288.

A seguito dell'accordo tra MIBAC e Regione Toscana sottoscritto in data 16/12/2016 ed in particolare in ottemperanza all'articolo 4, c. 2 lett. d) e all'articolo 5, la variante al POC in oggetto, non interessando vincoli paesaggistici, non è sottoposta al parere della conferenza paesaggistica di cui all'articolo 21 della Disciplina di Piano PIT-PPR;

La coerenza della variante ai contenuti del PIT-PPR è stata valutata nell'ambito del procedimento urbanistico, in particolare nell'ambito del processo di verifica di Assoggettabilità a VAS in quanto il documento preliminare del P.O.C. ha valutato i beni paesaggistici presenti sul territorio.

Gli Immobili ricadono all'interno del Territorio Urbanizzato così come definito all'interno del vigente Piano Operativo Comunale, All n. 3 Territorio Urbanizzato, individuazione ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014 e smi,

- Tav. 1/5 1:5000
- Tav. 4/17 1:2000

Si propone pertanto di adottare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 32 della L.R. 65/2014 e smi, la proposta di Variante al POC vigente per “*Modifica alla Scheda Norma del Comparto 6 Utoe 10 Molina di Quosa*”, presentata presentata in data 17/01/2022 prot. 1650 dai sig. ri:

- Bianucci Luciana, nata a San Giuliano Terme (PI) il 22/10/1945 CF BNCLCN45R62A562A, residente a Molina di Quosa (PI), Via SS Abetone. 167;
- Bianucci Luciano, nato a San Giuliano Terme (PI) il 25/06/1947 CF BNCLCN47H25A562P, residente a Molina di Quosa (PI), Via SS Abetone. 130;

in qualità di comproprietari di parte degli immobili interessati dal progetto unitario e identificati al catasto fabbricati al fg 13 part. 357 sub 2, 3, 5, 7, 10, 14.

- Piegari Giandomenico, nato a Pisa il 09/10/1974 CF PGRGDM74R09G702Q, residente a Pisa in Via Flamini, 10;
- Piegari Alessia nata a Pisa il 08/03/1977 CF PGRLSS77C48G702I, RESIDENTE A Molina di Quosa (PI) via Don Luigi Sturzo 37,

in qualità di promissari acquirenti di parte degli immobili interessati dal progetto unitario in forza di contratto preliminare di compravendita del 10/06/2021 e identificati al catasto fabbricati al fg 13 part. 357 sub 14, 15

- Castiglioni Alessia nata a Pisa il 02/02/1982 CF CSTLSS82B42G702G e Pardossi Daniele n. a Pisa il 02/05/1981 CF PRDDNL81E02G702T , residenti entrambi a Molina di Quosa (PI) via SS Abetone, 161;

in qualità di comproprietari di parte degli immobili interessati dal progetto unitario e identificati al catasto fabbricati al fg 13 part 357 sub 11, 12, 13.

e costituita dai seguenti elaborati scritto-grafici allegati alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale:

01/02 ALLEGATO 1 contenente:

- Inquadramento territoriale del comparto;
- Inquadramento urbanistico del comparto;
- Scheda Norma del comparto 10 UTOE 6 Molina di Quosa – STATO ATTUALE
- Scheda Norma del comparto 10 UTOE 6 Molina di Quosa – STATO MODIFICATO

02/02 ALLEGATO 2 - Relazione geologica di fattibilità

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
Arch. Monica Luperi
(firmato digitalmente)