



**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](mailto: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 PER ELIMINAZIONE DELLA ZONA DI RECUPERO, COMPARTO N. 5 (Zona A) UTOE 28 ASCIANO VALLE E INSERIMENTO DI NUOVA SCHEDA DI REGESTO ALL. 4 ALLE NTA “REGESTO DEGLI EDIFICI IN ZONA A INTERNA ALLE UTOE”- ART. 32 LEGGE REGIONALE 65/2014 E S.M.I. - 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 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.

Altresì, 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 mese 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 e n. 76 del 30/11/2021 sono stati approvati gli aggiornamenti rispettivamente al mese di maggio 2020, novembre 2020 e no-

vembre 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..

Nello specifico si fa inoltre presente che:

- alla "Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 55 c. 5 e c. 6 della LR 1/2005 e smi" (adottata dal C.C. con del n. 81 in data 13.10.2011) venne presentata in data 09/12/2011, prot. n. 47300 dalla signora Grassini Carla un'osservazione (n. 130) inerente la Zona di Recupero in oggetto, comp 5 UTOE 28 Asciano Valle;
- le controdeduzioni alla sopra detta osservazione hanno determinato la modifica degli interventi ammessi sul fabbricato principale ricompreso nella Zona di Recupero e introdotto una condizione alla trasformazione in alternativa al ritrovamento degli standard urbanistici previsti, ovvero riqualificazione del ponticello carrabile su via delle casette (inseriti entrambi nella Scheda Norma a modifica dell'Allegato 1 delle NTA).

### **Proposta di variante al POC, definizione degli obiettivi e descrizione del procedimento**

La richiesta di variante al POC vigente è stata presentata in data 27/11/2020 prot. 43219 dal sig. Tata Alessandro, nato a Genova il 23 giugno del 1975 e residente in via Delle casette 4 in località Asciano, San Giuliano Terme (PI), proprietario di parte degli immobili ricompresi nella Zona di Recupero, Comp 5 UTOE 28 Asciano Valle (Zona A, art. 18 delle NTA) e identificati al Catasto Fabbricati al fg 47 part. 186 sub 13 per la modifica della Scheda Norma (All. 1 delle NTA) che disciplina il comparto.

L'istanza riguarda un piccolo complesso edilizio attestante in strada pubblica attraverso il fronte laterale e con sviluppo trasversale coerentemente al processo tipologico.

Gli interventi edilizi avvenuti ante disciplina di dettaglio hanno determinato un'aggregazione non coerente con il tipo edilizio di riferimento.

La richiesta è pertanto volta al completamento e alla riqualificazione dell'immobile e tipologia di appartenenza e al fine altresì di facilitare gli interventi di recupero. Si sostanzia con:

- modifica della Scheda Norma al fine di eseguire autonomamente l'intervento previsto sugli immobili di proprietà;
- realizzazione in autonomia della condizione alla trasformazione prevista, quale riqualificazione di ponticello carrabile esterno al comparto sito in via Delle casette.

Con delibera di Giunta Comunale n. 122 del 12/05/2022 di 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 *eliminazione della Zona di Recupero, comp 5 (Zona A) UTOE 28 Asciano Valle e contestuale inserimento di nuova Scheda di disciplina (All. 4 delle NTA - Regesto degli edifici in zona A interni alle UTOE) sui fabbricati ricompresi nel comparto* la Variante di disciplina con la relativa modifica è stata sottoposta a procedimento di valutazione.

Con Determinazione Dirigenziale n. 757 del 20/07/2022, a seguito di parere dell'Autorità Competente, il 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, la variante è stata esclusa da ulteriori valutazioni.

Gli obiettivi della variante in oggetto difatti sono:

- definizione di un più coerente strumento di attuazione rispetto al previsto Permesso di Costruire Convenzionato/Progetto Unitario Convenzionato, in coerenza con l'effettivo stato dei luoghi, la tipologia e lo stato conservazione dei manufatti e fabbricati ricompresi nella Zona di Recupero ;
- possibilità di attuare la riqualificazione già prevista dalla vigente disciplina del POC in modo più coerente e mirato.

Complessivamente perseguono la riqualificazione del complesso edilizio e consentono di misurare i livelli di trasformazione richiesti consolidando l'edificato esistente.

Pertanto, a seguito dell'istanza sopra detta e considerato:

- che l'intervento più consistente previsto dalla Scheda Norma riguarda l'immobile del sig Tata Alessandro identificato al Catasto fabbricati al foglio 47 part. 186 sub 13
- stato di fatto del complesso edilizio ricompreso dalla Zona di Recupero comparto 5 UTOE 28 Asciano Valle;
- lo stato attuale e la conservazione del ponticello carrabile;

si ritiene, in coerenza con l'obiettivo originario della Scheda Norma, di poter procedere eliminando il comparto e prevedendo in alternativa la redazione di una nuova schedatura di disciplina singola per il fabbricato principale (integrazione dell'All 4 *Regesto degli edifici in zona A interni alle UTOE*) mantenendo per gli altri la disciplina normativa prevista dalla zona omogenea di appartenenza, zona A "Nuclei storici consolidati" (art. 18 delle NTA).

A esplicitazione è riportato uno schema in conclusione della relazione.

Quanto sopra consentirà di perseguire:

- 1) l'obiettivo già previsto dal POC vigente, quale riqualificazione urbanistica dell'area e del patrimonio edilizio esistente;
- 2) attuare le azioni conseguenti, ovvero:
  - applicare la categoria di intervento E4c al fabbricato principale prevedendo nello specifico:
    - conclusione in sagoma del fabbricato ed in alzato fino all'altezza di gronda;
    - ricostruzione del corpo diruto di un solo livello fuori terra dal piano di campagna.

La presente proposta è composta dai seguenti elaborati :

- 1/6 estratto POC - Tav. 4/5 stato attuale 1:5000
- 2/6 estratto POC - Tav. 4/5 stato modificato 1:5000
- 3/6 estratto POC - Tav. 13/17 stato attuale 1:2000
- 4/6 estratto POC - Tav. 13/17 stato modificato 1:2000
- 5/6 Scheda di disciplina ad integrazione dell' All 4 Regesto degli edifici in zona A interni alle UTOE
- 6/6 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 23/01/2023 con prot. n. 3614 è stata trasmessa la documentazione relativa all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio della Provincia di Lucca.

In data 31/01/2023 con PEC prot 5192 è pervenuta comunicazione dell'iscrizione nel registro dei depositi con il numero n. 2280 e successivamente:

- PEC prot. n. 5475 del 01/02/2023, con la quale è pervenuto il verbale di sorteggio del 01/01/2023 ai sensi dell'art. 11 del DPGR 30.01.2020 n 5/R;
- PEC prot. n. 6658 del 08/02/2023 con la quale è pervenuto parere favorevole in relazione al deposito n. 2280 per la Variante in oggetto.

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 - Tav. 4/5 1:5000
- tav. - 13/17 1:2000

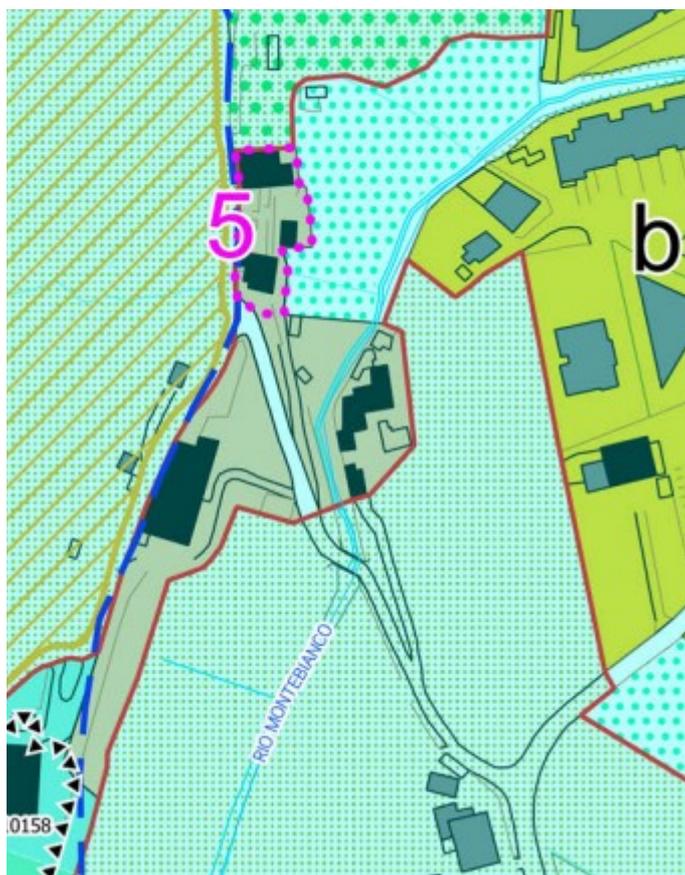
Si propone pertanto di adottare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 32 della L.R. 65/2014 e smi, la proposta di Variante al POC vigente per *eliminazione della Zona di Recupero, comp 5 (Zona A) UTOE 28 Asciano Valle e contestuale inserimento di nuova Scheda di disciplina (All. 4 delle NTA - Regesto degli edifici in zona A interni alle UTOE) sui fabbricati ricompresi nel comparto* presentata dal sig. Tata Alessandro, nato a Genova il 23 giugno del 1975 e residente in via Delle casette 4 in località Asciano, San Giuliano Terme (PI) in data 27/11/2020 prot. 43219 e costituita dai seguenti n. 6 elaborati scritto-grafici allegati alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale:

- 1/6 estratto POC - Tav. 4/5 stato attuale 1:5000
- 2/6 estratto POC - Tav. 4/5 stato modificato 1:5000
- 3/6 estratto POC - Tav. 13/17 stato attuale 1:2000
- 4/6 estratto POC - Tav. 13/17 stato modificato 1:2000
- 5/6 Scheda di disciplina ad integrazione dell' All 4 Regesto degli edifici in zona A interni alle UTOE
- 6/6 Relazione geologica di fattibilità

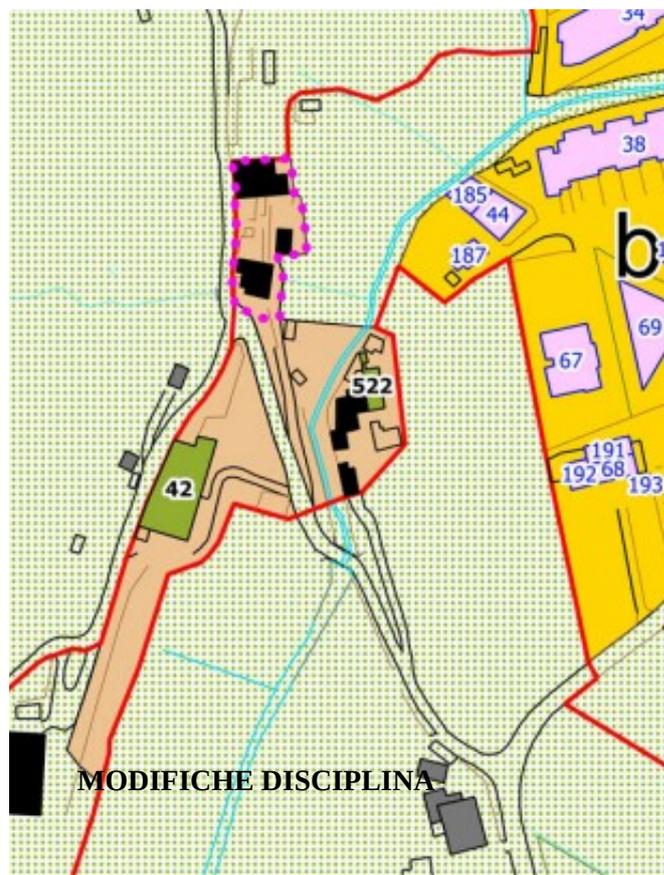
La proposta di variante per i suoi contenuti non è sottoposta alle disposizioni di cui l'allegato A alla delibera di G.R.T. n. 1112 del 16/10/2017, linee guida sui livelli partecipativi ai sensi dell'art. 36 comma 5 L.R. 65/2014 e s.m.i..

La Responsabile del procedimento  
Architetto Monica Luperi  
*firmato digitalmente*

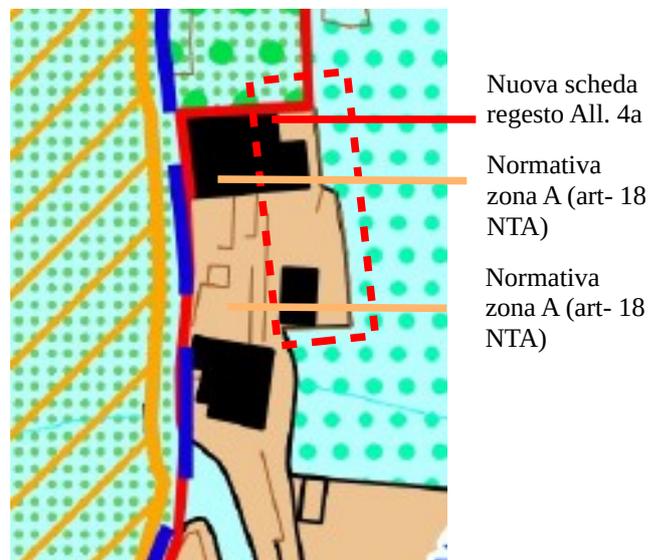
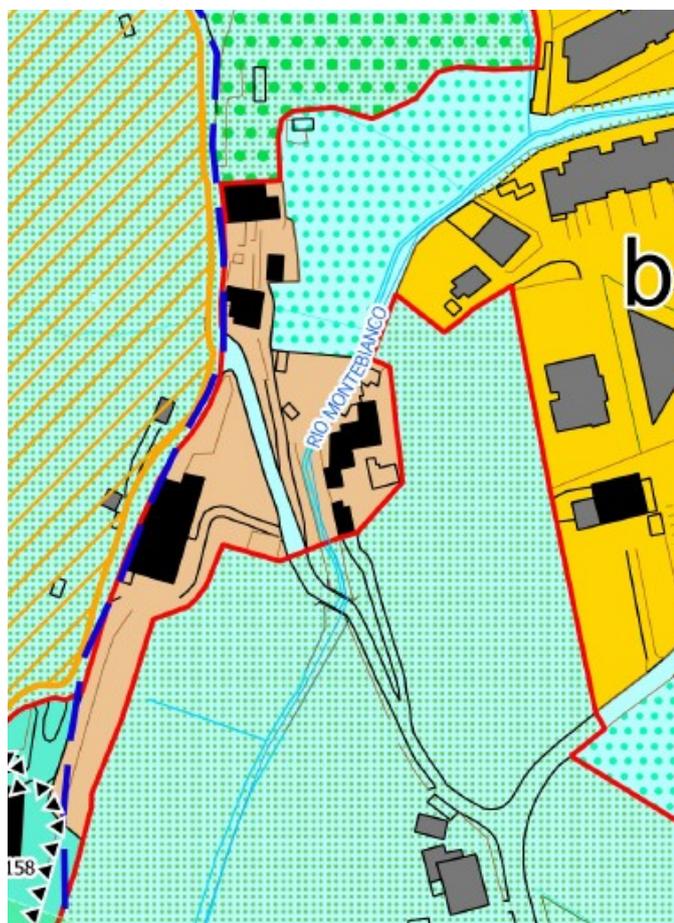
POC VIGENTE



ALL. 2a



POC VARIATO



Le modifiche che vengono proposte all'interno del POC vigente, senza modifica ai parametri urbanistici edilizi vigenti, sono pertanto le seguenti:

- **eliminazione della Zona di Recupero**, comparto n. 5 (Zona A) UTOE 28 Asciano Valle;
- **redazione di una nuova Scheda di disciplina** specifica per i fabbricati e annessi ricompresi nell'attuale comparto, ad integrazione dell'**Allegato 4** al POC *Registro degli edifici in zona A interni alle UTOE*.
- applicazione della **categorie d'intervento D2** per gli immobili ricompresi nel corpo edilizio.