

alla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale ad oggetto:

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

*(redatta ai sensi degli artt. 18 e 32 della L.R.Toscana n° 65/2014)*

*VARIANTE ANTICIPATRICE DEL POC PER REITERAZIONE DELLE PREVISIONI  
URBANISTICHE DECADUTE COMP.5 SUB 1 UTOE 21 MADONNA DELL'ACQUA E  
REDAZIONE DI RELATIVA SCHEDA NORMA ART.30 L.R.T.65/2014 -  
CONTESTUALE ADOZIONE DI VARIANTE AL R.U. E DI PIANO DI RECUPERO AI  
SENSI ART.107 C.3 L.R.T. 65/2014*

**INFORMAZIONI URBANISTICHE**

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;  
n 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 ;

Conseguentemente all'avvio del procedimento come sopra descritto, nelle more delle “Disposizioni transitorie “di cui al TIT IX CapoI della legge regionale n 65/2014 trova applicazione l'articolo 55 della legge regionale n 1/2005 per effetto del quale le previsioni di cui ai commi 5 e 6 perdono efficacia ;

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 228 comma 2 della legge regionale n 65/2014 ” sono consentite varianti di cui all'articolo articolo 222 comma 2 bis , nonché varianti semplificate al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico di cui agli articoli 29 , 30 , 31 , comma 3 e 35 “;

### **L'intervento in oggetto**

Il Regolamento Urbanistico individua, per il comparto in oggetto la seguente destinazione urbanistica: Comparto 5 sub comparto 1 UTOE 21 – MADONNA DELL'ACQUA - Zone produttive sature di riqualificazione D1, art. 21 delle Norme tecniche di Attuazione commi 10 e 11, all'interno delle quali sono previsti interventi di riqualificazione urbanistica (...) da attuarsi attraverso Piani di Recupero (...).

In data 28.11.2013 prot. 41474 i sig.ri Galli Giampiero e Galli Giuseppe hanno presentato istanza di Piano di Recupero relativo alla “Realizzazione di complesso artigianale e commerciale e servizi”, in attuazione della Scheda Norma del Comparto 5 sub-comparto 1 UTOE 21 Madonna dell'Acqua, approvata con Deliberazione CC. n.102 del 30.11.2011;

A seguito di procedimento istruttorio e svolgimento di conferenza dei servizi interna del 15.04.2015, l'istanza di Piano di Recupero è stata integrata, con i protocolli 7797 del 28.02.2014, 35880 del 10.10.2014, 35434 del 30.09.2015, 35434 del 30.09.2015, 47507 del 7.12.2016, 18479 dell'11.05.2017;

La pratica ha ottenuto parere favorevole da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio pervenuto in atti il 10.11.2015 prot. PEC n. 41609;



## L'area oggetto di intervento

L'area di intervento è inserita in una zona formata senza una specifica idea urbanistica di base, in effetti il contesto edilizio-ambientale non presenta una propria originaria identità anche dal punto di vista tipologico e formale.

Tutta l'area a cui facciamo riferimento dimostra una evoluzione frammentata senza un criterio razionale di sviluppo coordinato, contraddistinto da aggiunte di locali accessori e distribuzione degli spazi che non ritrovano linee in un progetto generale sia urbanistico che edilizio.

In particolare l'area a ovest della via Aurelia, nella parte di edificato in cui è inserito il comparto in oggetto, prima di sfociare nelle ampie zone verdi a vocazione agricola, interne al "Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli" poste oltre la linea ferroviaria Pisa - La Spezia, è caratterizzata da un contesto edilizio misto residenziale, sportivo, artigianale/commerciale. Qui sono inserite alcune attività commerciali di media distribuzione oltre a un punto vendita di una importante catena di ristorazione veloce, limitrofe ad officine meccaniche e all'attività artigianale della Ditta Galli titolare dell'intervento proposto.

## Vincoli

A causa della sua caratterizzazione determinata dal forte disordine morfologico ed urbanistico, l'area in oggetto è stata oggetto di procedura per l'individuazione di "area compromessa o degradata", nell'ambito del procedimento di formazione del PIT Piano Paesaggistico, così come previsto dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio Dlgs 42/2004 e s.m.i. Art.143 c.4 lett b).

A tal fine il Comune di San Giuliano Terme, ha trasmesso alla Regione Toscana, con istanza prot. n. 34030 del 29/09/2014, nella fase di pubblicazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico adottato dal Consiglio Regionale in data 2.07.2014 con deliberazione n°58, specifica osservazione identificata col n.2 con la quale si propone "per l'area compresa tra la ferrovia e l'Aurelia - località Madonna dell'Acqua, la scheda di rilevamento per l'identificazione delle aree compromesse e degradate".

Successivamente, sulla base dell'Accordo Regione Toscana/ANCI per le procedure semplificate, ai sensi dell'art.143 c.4 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, i professionisti incaricati, architetti Massimo Carta e Francesco Monacci hanno redatto lo studio relativo alla proposta di area gravemente compromessa e degradata, riguardante nello specifico l'area oggetto della presente relazione.

L'area interessata dal comparto in oggetto è soggetta al Vincolo paesaggistico "Protezione bellezze naturali" (Dlgs 42/2004) art.136 del codice - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico e che pertanto occorre individuare un percorso congiunto per quanto riguarda la Variante Urbanistica che è soggetta (ai sensi dell' art.21 della Disciplina di Piano del PIT ) alla Conferenza paesaggistica, ed il Piano di Recupero che è soggetto ( ai sensi dell'art.23 c.3 della Disciplina di Piano del PIT ) all'esame della Conferenza dei Servizi;

## Le previsioni urbanistiche

Per effetto dei commi 9 e 11 dell'art.95 della L.R. 65/2014 e tenuto conto del regime transitorio di cui agli artt. 222 e 224 della medesima legge regionale riguardanti gli effetti nei confronti delle previsioni che si realizzano attraverso Piani Attuativi, le previsioni urbanistiche ex articolo 55 commi 4 e 5 , della Legge Regionale 1/2005 conseguenti all'approvazione del Regolamento Urbanistico in data 25 luglio 2012 (Delibera di Consiglio Comunale 60/2012), e **tra queste il comparto 5 dell'UTOE 21**, hanno perso efficacia a decorrere dal giorno 20 settembre 2017;

All'atto della decadenza delle previsioni urbanistiche, il Piano di Recupero in oggetto, interno al perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all'art.224 della LR 65/2014, avendo



preventivamente acquisito i Pareri degli Enti preposti, risultava completo per essere proposto alla Giunta Comunale per l'Adozione ai sensi dell'art.111 della L.R.65/2014;

Si procederà pertanto alla reiterazione delle previsioni decadute, anticipando le fasi di adozione e approvazione dello Piano Operativo Comunale tramite Variante ai sensi dell'art.30 della L.R.65/2014, prevista dall'articolo 228 comma 2 della legge regionale n 65/2014 che recita: " sono consentite varianti di cui all'articolo articolo 222 comma 2 bis , **nonché varianti semplificate** al Piano Strutturale ed al **Regolamento Urbanistico di cui agli articoli 29 , 30 , 31 , comma 3 e 35 "**;

Inoltre, **ai sensi dell'art.107 c.3 della LRT 65/20134** e smi la presente Variante, correlata a previsioni soggette a Pianificazione Attuativa, potrà essere adottata e approvata contestualmente al relativo Piano Attuativo – PdR comp.5 sub comp.1 UTOE 21 Madonna Dell'Acqua;

Per la formazione della variante in specie, a seguito di informativa alla Giunta Comunale redatta dal Servizio Urbanistica in data 17.11.2017 ed esaminata nella seduta del 24.11.2017 avente ad oggetto: "Istanza di Variante al R.U. comp.5 sub.1 Utoe 21 Madonna dell'acqua per reiterazione delle Previsioni Urbanistiche – Variante anticipatrice del POC", con deliberazione del 16.01.2018 n.11 la giunta ha disposto l' **AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS SEMPLIFICATA** ai sensi Art.5 comma 3 ter LRT 10/2010 **E AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI CONFORMAZIONE O ADEGUAMENTO DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO, ART.21 DISCIPLINA DI PIANO DEL PIT VARIANTE ANTICIPATRICE DEL POC PER REITERAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DECADUTE COMP.5 SUB 1 UTOE 21 MADONNA DELL'ACQUA E REDAZIONE DI RELATIVA SCHEDA NORMA.**

Successivamente è stato emesso il provvedimento motivato di esclusione a verifica di Assoggettabilità a Vas redatto dall'Autorità competente, Determina Dirigenziale n°.....del ..... ai sensi e per gli effetti dell'articolo, art.5 comma 3- ter della Legge Regionale Toscana 25 febbraio 2016 n° 17 recante "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione alla l.r. 22/2015. Modifiche alla l.r.10/2010 ed alla l.r.65/2014 Allegato A ;

### **LA PROPOSTA DI ADOZIONE :**

#### **LA VARIANTE URBANISTICA**

La proposta di Variante ha pertanto l'obbiettivo di riproporre le previsioni decadute ed esplicitate nella scheda Norma e nel Piano di Recupero relativo , essa è composta da :

1. Allegato A - Provvedimento motivato di esclusione a verifica di assoggettabilità Determinazione Dirigenziale n..... del.....
2. Allegato B – Estratto Regolamento Urbanistico scala 1: 2000 / 1: 5000
3. Allegato C - Scheda Norma di disciplina Comparto 5 sub 1 UTOE 21 Madonna Dell'Acqua - stato attuale e modificato;
4. Relazione di fattibilità geologica ai sensi del DPGR 53/R/2011 in materia di indagini geologiche;



## IL PIANO ATTUATIVO

la proposta di **Piano di Recupero** relativo al comparto 5 sub 1 UTOE 21 – Madonna dell'Acqua - è composta dai seguenti elaborati, tutti depositati in atti presso il Settore 2 - Settore Tecnico, Assetto del Territorio e Opere Pubbliche:

1. All.A – Relazione Generale;
2. All.B – Norme Tecniche di Attuazione;
3. All.C – Relazione Tecnica di fattibilità Geologica;
4. All.D – Opere di Urbanizzazione – Relazione Idraulica;
5. All.F – Relazione Paesaggistica;
6. All. URB a – Pareri di competenza;
7. All.URB b – Relazione Opere di Urbanizzazione – Elenco Prezzi – Computo metrico estimativo;
8. Tavola 1 – Estratto RU – Scheda Norma, Aerofotogrammetria, Estratto di mappa catastale;
9. Tavola 2 – Analisi delle trasformazioni – Rilievo caratteri storici ambientali e di degrado – Descrizione degli usi in atto;
10. Tavola 3 – Planivolumetrico Stato Attuale – Rilievo – Vista aerea – Schema delle reti;
11. Tavola 4 – Piante e prospetti – rilievo e destinazione dei locali – riferimento allo stato legittimo;
12. Tavola 5 – Planimetria di progetto – Verifica e indicazione standard urbanistici – UMI;
13. Tavola 6 – Planivolumetrico – Sezione ambientale – Sezioni, prospetti edifici esistenti;
14. Tavola 7 – Particolari aree pubbliche;
15. Tavola 8 – Piante, Sezioni;
16. Tavola 9 – Progetto del verde;
17. Tavola 10 – Compatibilità idraulica;
18. Tavola Urb 01 – Urbanizzazioni – smaltimento acque meteoriche;
19. Tavola Urb 02 – Urbanizzazioni – ENEL;
20. Tavola Urb 03 – Urbanizzazioni – Gas Metano;
21. Tavola Urb 04 – Urbanizzazioni – Approvvigionamento Idrico;
22. Tavola Urb 05 – Urbanizzazioni – TELECOM;
23. Tavola Urb 06 – Illuminazione Pubblica;
24. Tavola Urb 07 – Fognatura Nera.

Oltre allo Schema di Convenzione redatto ai sensi dell'art. 109 comma h) della LRT 65/2014 e smi e **allegato sub lett. B)** alla delibera di adozione a farne parte integrante e sostanziale;

### Descrizione del Procedimento

La proposta di Variante art.30 LRT 65/2014 e contestuale Piano di Recupero comp.5 sub 1 UTOE21 Madonna dell'acqua ai sensi art.107 c.3 LRT 65/2014, a seguito di istruttoria redatta dalla Geom. Sabrina Valentini, relativa alla proposta in oggetto e depositata agli atti del Settore 2, ha ottenuto:

- il parere della Conferenza Interna di Pianificazione Territoriale del 15.04.2015 e le suc.prot. 7797 del 28.02.2014, 35880 del 10.10.2014, 35434 del 30.09.2015, 35434 del 30.09.2015, 47507 del 7.12.2016, 18479 dell'11.05.2017;
- i pareri preventivi degli Enti preposti ;

Si è inoltre provveduto al deposito delle indagini geologico-tecniche presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Livorno, Lucca, Pisa sede di Lucca, iscritto nel registro dei



depositi con il numero ..... del ..... come da comunicazione pervenuta per PEC in data .....prot. .... ID ....., 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;

### Caratteristiche della variante

Come risulta dal provvedimento motivato di esclusione da Verifica di assoggettabilità a VAS Determina Dirigenziale n..... del..... le modifiche proposte non comportano effetti negativi in ordine alle attuali previsioni del Regolamento Urbanistico, le modifiche confermano l'impostazione generale degli strumenti urbanistici comunali generali, non comportando pertanto effetti negativi in ordine alle attuali previsioni .

La variante si configura come: Variante ai sensi dell'art.30 della L.R.65/2014, prevista dall'articolo 228 comma 2 della legge regionale n 65/2014 che recita: " sono consentite varianti di cui all'articolo articolo 222 comma 2 bis , **nonché varianti semplificate** al Piano Strutturale ed al **Regolamento Urbanistico di cui agli articoli 29 , 30 , 31 , comma 3 e 35"**, seguirà inoltre l'iter di contestuale adozione del Piano di Recupero ai sensi dell'art.107 c.3 della LR65/2014.;

Con la suddetta Variante Urbanistica si procederà alla reiterazione delle previsioni decadute, nonché all'adeguamento al PIT/PPR, anticipando le fasi di adozione e approvazione del Piano Operativo Comunale.

### ATTESTAZIONI

Attestato che il Piano Particolareggiato relativo al comparto 45 Sistema Ambientale Ghezzano

- si è formato nel rispetto della vigente LRT 65/2014 e smi;
- ricade all'interno del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 LRT 65/2014;
- non essendo conforme al vigente regolamento Urbanistico ne costituisce "Variante correlata a previsioni soggette a pianificazione attuativa" e potrà essere adottato ed approvato contestualmente alla Variante ai sensi dell'art.107 c.3 della L.R.65/2014 e smi;

Dato atto che, secondo quanto disposto dal D. Lgs 42/2004 parte II e parte III e dal PIT/PPR approvato dal Consiglio Regionale in data 27 marzo 2015 con delibera n. 37, nello specifico dall' Elaborato 8B e relativi allegati, il Piano di Recupero e contestuale Variante al R.U. relativi al comparto 5 sub 1 UTOE 21 Madonna dell'Acqua è soggetto al Vincolo paesaggistico "Protezione bellezze naturali" (Dlgs 42/2004) art.136 del codice – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, pertanto, con Deliberazione n.11 di Giunta Comunale del 16.01.2018 si è dato avvio al procedimento di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR approvato;

Visti i seguenti articoli della Legge Regione Toscana n° 65 "Norme per il Governo del Territorio" e s.m.i.:

- art. 30 "Varianti al Piano Strutturale ed al Piano operativo e relativo termine di efficacia" ;
- art. 32 "Procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al Piano Strutturale ed al Piano operativo";
- art. 107 "Piani Attuativi" ed in particolare il c.3 che recita " *Le varianti al Piano Strutturale o al Piano Operativo, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo Piano Attuativo*";
- l'articolo 95 lettera a) recante disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- artt. 109, 110, 111 , 116 Titolo V capo II Sezione I;
- artt. 224, 228, 245, 246 Titolo IX Capo I
- art. 134 Titolo VI capo II.

Visto l'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente ;  
Visto:



- la Legge Regionale Toscana n° 10/2010 art. 5, e s.m.i.;
- il DPGR del 11 novembre 2013, n. 64/R

In forza dell'articolo 107 comma 3 della Legge regionale 65/ 2014 e smi, si propone l'adozione del Piano di Recupero e contestuale variante :

**“VARIANTE ANTICIPATRICE DEL POC PER REITERAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DECADUTE COMP.5 SUB 1 UTOE 21 MADONNA DELL'ACQUA E REDAZIONE DI RELATIVA SCHEDA NORMA ART.30 L.R.T.65/2014 - CONTESTUALE ADOZIONE DI VARIANTE AL R.U. E DI PIANO DI RECUPERO AI SENSI ART.107 C.3 L.R.T. 65/2014”**

proposto ai sensi della LR 65/2014 e smi, presentato in data 28.11.2013 prot. 41474 e successive integrazioni dai sig.ri Galli Giampiero e Galli Giuseppe.

Con la presente deliberazione si propone pertanto l'adozione della **“VARIANTE ANTICIPATRICE DEL POC PER REITERAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DECADUTE COMP.5 SUB 1 UTOE 21 MADONNA DELL'ACQUA E REDAZIONE DI RELATIVA SCHEDA NORMA ART.30 L.R.T.65/2014 - CONTESTUALE ADOZIONE DI VARIANTE AL R.U. E DI PIANO DI RECUPERO AI SENSI ART.107 C.3 L.R.T. 65/2014”**

25.01.2018

LA RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

P.O. ARCHITETTO MONICA LUPERI



*Handwritten signature in blue ink, corresponding to P.O. Architetto Monica Luperi.*

