



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
Provincia di Pisa
SETTORE TECNICO E GOVERNO DEL TERRITORIO

A: **Ing. Mauro Badii**
Dirigente del Settore Tecnico e Governo del
Territorio
SEDE

OGGETTO: AVVIO DEL PROCESSO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA, ART. 22 DELLA L.R. 10/10 E S.M.I. - VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER AMPLIAMENTO DI ZONA DI RECUPERO COMP 21 (ZONA A/E6) UTOE N. 30 CAMPO E INTRODUZIONE DI NUOVA SCHEDA NORMA CON CONTESTUALE ADOZIONE E APPROVAZIONE DI PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELL'ART. 107 COMMA 3 LR 65/2014 E SMI.

PARERE AUTORITÀ COMPETENTE

L'Autorità Competente

Premesso che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 240 del 28/09/2023 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità semplificata a V.A.S. ai sensi dell'art. 5 comma 3-ter della L.R. 10/2010, finalizzata al procedimento di variante al piano operativo comunale comparto 21 (zona A/E6) u.t.o.e. 30 campo;
- con la medesima deliberazione, ai sensi della normativa vigente, ed in particolare ai sensi della L.R.T del 12 febbraio 2010, n. 10 “ Norme in materia di VAS, VIA e di Valutazione di Incidenza” e s.m.i., sono state individuate le autorità per il processo di Valutazione Ambientale Strategica della variante urbanistica in oggetto, ovvero:
 - la Giunta Comunale, quale Autorità proponente;
 - il Consiglio Comunale, quale Autorità procedente;
 - l'Ing. Matteo Machiavelli Funzionario del Servizio Lavori Pubblici, quale Autorità competente;

Preso atto che con il sopra richiamato atto la Giunta Comunale ha stabilito che:

- **gli obiettivi** della variante sono:
 - definizione di una coerente Zona di Recupero che ricomprende i fabbricati in proprietà a destinazione residenziale, con accessori, e il resede, al fine di consentire la riqualificazione edilizia e urbanistica del complesso e delle aree pertinenziali in coerenza con la trasformazione.
 - poter attuare il comparto con un Piano di Recupero, al fine di ottenere un intervento coerente con la tipologia e dimensionato in termini di standard.
- **le relative azioni** collegate prevedono:
 - redazione di una nuova Scheda Norma, ad integrazione dell'Allegato 1 al POC, che contenga la disciplina specifica di comparto per il recupero e riqualificazione dell'area, ovvero ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo e restauro, con conversione a residenziale per i corpi accessori.

- successiva presentazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata per la complessiva attuazione degli interventi
- adozione e approvazione del PDR
- eventuale convenzionamento con l'AC per la monetizzazione delle stesse 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

Visionata la documentazione di seguito elencata ed acquisita agli atti:

- Relazione Responsabile del Procedimento allegata alla deliberazione di Giunta Comunale n. 240 del 28/09/2023;
- Relazione motivata del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'art. 5 comma 3-ter legge regionale 10/2010 e s.m.i.;

Dato atto dei seguenti meri errori materiali:

- nell'oggetto alla Delibera di Giunta Comunale n. 240 del 28/09/2023 e nell'oggetto della Relazione motivata del Responsabile del Procedimento è presente il riferimento all'art. 22 della L.R.T del 12 febbraio 2010, n. 10 senza specifica dell'avvio della procedura semplificata di cui all'art. 5 comma 3-ter, di cui si evince l'attivazione in ragione della tipologia di documentazione fornita e di quanto in essa riportato;
- nelle azioni è riportata la dicitura "successiva presentazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata per la complessiva attuazione degli interventi" non pertinente in quanto il piano, già presentato, sarà adottato e approvato contestualmente alla variante di cui all'oggetto;

Dato atto che, sotto il profilo urbanistico:

1. il Comune di San Giuliano Terme con deliberazione consiliare n. 54 del 30.10.2019, esecutiva ai sensi di Legge, ha approvato, ai sensi dell'articolo 19 della L.R. n. 65/2014 e smi, il Piano Operativo Comunale e contestualmente:
 - ha adottato nuove previsioni conseguenti l'esito delle controdeduzioni;
 - ha concluso il processo di Valutazione Ambientale Strategica (artt. 27 e 28 della LR 10/2010 e smi).
2. l'avviso relativo alla delibera di CC n. 54 del 30.10.2019 è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 2 del 08.01.2020; dalla data del 06.02.2020 le previsioni sono divenute efficaci ad esclusione delle parti poste in nuova adozione;
3. 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;
4. il Comune di San Giuliano Terme con deliberazione consiliare n.10 del 12.05.2020 ha approvato, ai sensi dell'articolo 19 della della L.R. n. 65/2014 e smi, le previsioni poste in adozione con deliberazione consiliare n. 54 del 30.10.2019;
5. l'avviso relativo alla delibera di C.C. n. 10 del 12.05.2020 è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 25 del 17.06.2020; alla data del 10.06.2020 parte delle previsioni approvate (previsioni non sottoposte all'esame della Conferenza Paesaggistica, art. 21 del PIT/PPR), sono divenute efficaci;
6. in data 30 giugno 2020 si è svolta e conclusa con esito positivo la Conferenza paesaggistica (art 21 del PIT/PPR,) per l'esame delle sopra dette previsioni;
7. 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 delibera di CC n. 10 del 12.05.2020;

8. la formazione del Piano operativo comunale è stata oggetto di procedimento di Valutazione Ambientale strategica (V.A.S.) di cui al Capo III della LR 10/2010 s.m.i. “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e al Titolo II del D. Lgs 152/2006 e s.m.i. “Norme in materia Ambientale”.

Atteso che il Comune di San Giuliano Terme, con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020, n. 56 del 30/11/2020 e n. 76 del 30/11/2021, ha approvato gli aggiornamenti rispettivamente al mese di maggio 2020, 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..

Preso atto della Relazione motivata redatta dall'Arch. Monica Luperi, Responsabile del procedimento e supporto dell'Autorità procedente, trasmessa all'Autorità competente acquisita con Prot. 48720 del 06/11/2023 allegato A1) al presente parere;

Considerato che la proposta ha per oggetto:

- Piano di Recupero con contestuale variante al POC per l'ampliamento della Zona di Recupero all'interno dell'UTOE 30 Campo, comp. N 21, zona omogenea A 'Nuclei storici consolidati' (art. 18 delle NTA) e Zona omogenea E6 'Zone agricole interne alle UTOE' (art. 26 delle NTA);
- introduzione di relativa Scheda Norma ad integrazione dell' All. 1 alle NTA;

Preso atto che gli immobili fanno parte di un complesso edilizio di tipo rurale databile ai primi del 1800 e sono rappresentati al catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al fg 96 part. 880 sub 1-2-3 e al catasto terreni fg 86 part 280 (parte) e 604 (parte).

La tipologia dell'edificio principale (identificato con lettera A) è quella del tipico fabbricato rurale con al piano terra cantina e magazzini, oltre vano cucina pranzo, e al piano primo le camere. Fa parte del complesso anche un annesso originariamente adibito a ricovero attrezzi e animali e un manufatto destinato a magazzino (identificato con lettera B).

All'area si accede direttamente da via Simonelli.

Preso atto altresì che nello specifico la richiesta è finalizzata ad un lieve ampliamento del comparto per una più coerente ripermimetrazione della Zona di Recupero n. 21 nell' UTOE 30 Campo pertanto un'estensione della stessa in zona omogenea E6 che si trova a confine (sempre area in proprietà dei proponenti). Ciò per una migliore riqualificazione edilizia/urbanistica del complesso immobiliare e in particolare delle pertinenze e aree scoperte. Il contestuale Piano di Recupero, altresì nello specifico prevede:

- per l'edificio principale (A) interventi che ripristinano i caratteri architettonici e adeguamenti igienico sanitari con frazionamento in n. 4 unità abitative al fine di soddisfare le attuali esigenze abitative;
- per l'annesso (B) cambio d'uso a residenziale con adeguamento strutturale e igienico-sanitario.

Valutato dal Responsabile del Procedimento nella Relazione motivata che il POC vigente all'interno della zona omogenea A, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, ammette trasformazioni che garantiscano e perseguano prioritariamente la tutela, la valorizzazione ed il mantenimento dell'identità storica del patrimonio edilizio, urbanistico, architettonico e culturale esistente. Nello specifico per il complesso edilizio in oggetto è già prevista dal POC vigente una Zona di Recupero, comp 21 che ammette l'attuazione di interventi tramite strumento urbanistico di dettaglio e specifiche schede normative in coerenza anche alla LR 59/80 e smi;

Valutato dal Responsabile del Procedimento nella Relazione motivata altresì che l'istanza:

- non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro urbanizzato (vedi tav. 5/5 del Territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. n. 224 della LR 65/2014 e smi) e pertanto non è soggetto alla Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 1 della LR 65/2014 e smi;

- avviene in un area già ricompresa all'interno di Zona di Recupero, comp 21 UTOE 30 Campo, in zona omogenea A "Nuclei storici consolidati" (art. 18 delle NTA);
- prende atto dello stato di degrado tipologico e strutturale del complesso immobiliare e la necessità di adeguamento dello stesso alle mutate esigenze di utilizzo;
- prevede un intervento all'interno del volume esistente e con un aumento di n. 5 abitanti teorici insediati (dovuto al mutamento della destinazione d'uso);
- prevede la complessiva riqualificazione urbanistica dell'area e verifica dello standard;
- è coerente con la Scheda di UTOE 30 Campo, relativa al dimensionamento degli standard e precisi obiettivi e direttive e con l'obiettivo già previsto dal POC vigente per il complesso immobiliare e le zone omogenee Zone A ed E6.

Preso atto che il Responsabile del procedimento, in merito ai contenuti, ha rilevato:

1. che la variante urbanistica risulta *in coerenza obiettivi del Piano Strutturale e del Piano Operativo e nello specifico con l'obiettivo generale OG2 "Incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente e delle funzioni in atto, attraverso il processo di valorizzazione dei centri storici, attraverso la programmazione del recupero, a garanzia di migliori livelli abitativi e affermare il loro storico valore d'uso residenziale e di centro di servizi per la vita associata."*
2. che le modifiche da apportare non hanno effetti in merito alle componenti ambientali e paesaggistiche del territorio;
3. di poter procedere secondo quanto disposto dall'articolo 5 comma 3-ter della LRT 10/2010, come modificata dalla LRT 25 febbraio 2016, n.17;

Ritenuto condivisibile quanto evidenziato dal Responsabile del procedimento;

PERTANTO

in qualità di Autorità Competente per il processo di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della "L.R. 10/2010 *ARTICOLO 5 COMMA 3-TER*", finalizzato al procedimento di **VARIANTE SEMPLIFICATA AL P.O.C. COMPARTO 21 (zona A/E6) UTOE 30 Campo** e introduzione di nuova scheda norma adozione e approvazione di Piano di Recupero ai sensi dell'art. 107 c. 3 LT65/2014 e s.m.i, si propone:

1. di escludere la procedura di variante in oggetto, dall'assoggettabilità a valutazione ambientale strategica, ai sensi dell'art. 5 comma 3-ter della L.R. Toscana n° 10/2010 e s.m.i.;
2. di concludere la procedura di Verifica di Assoggettabilità semplificata di cui all'art.5 comma 3-ter della L.R.Toscana n° 10/2010 e s.m.i., relativa alla Variante in oggetto.

San Giuliano Terme, 14/12/2023

L'Autorità Competente
Ing. Matteo Machiavelli
F.to digitalmente