



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
SETTORE TECNICO e GESTIONE 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

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 SCHEDE NORMA CON CONTESTUALE ADOZIONE E APPROVAZIONE DI PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELL'ART. 107 COMMA 3 LR 65/2014 E SMI

Inquadramento urbanistico

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 114 del 12/10/1998, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PS), ai sensi dell'art. 24 della L.R. 5/1995 e s.m.i. e con successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 250 del 25/11/2019 è stato 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..

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 16/07/2020 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 e 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.

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 e 13 del 16/03/2023 sono stati approvati gli aggiornamenti rispettivamente al mese di maggio e novembre 2020, novembre 2021 e 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 in oggetto

In data 12/08/2022 con prot. 33254, e successive integrazioni, è stata presentata richiesta di variante al POC dalla signora Antichi Assunta nata a Peccioli (PI) il 31/01/1949 e residente a Cascina (PI), località Montione in via Piantalbis n. 111 e dal signor Antichi Eraldo nato a Peccioli (PI) il 21/12/1946 e residente a San Giuliano Terme, località Campo, via Simonelli n. 48 proprietari degli immobili in oggetto,

rappresentati al catasto terreni del Comune di San Giuliano Terme al fg 56 part. 162, 156 e 243 e al catasto fabbricati al fg 96 part. 880 sub 1-2-3 e al catasto terreni fg 86 part 280 (parte) e 604 (parte).

La Variante ha il seguente oggetto “Piano di Recupero con contestuale variante al POC per l’ ampliamento della Zona di Recupero, comp 21 UTOE 30 Campo (zona omogenea A, art. 18 delle NTA) ed E6 (zone agricole interne alle UTOE, art. 26 delle NTA) e introduzione di relativa Scheda Norma di disciplina ad integrazione dell’ All. 1 alle NTA”

La richiesta è finalizzata ad una più coerente ripermetrazione della Zona di Recupero n. 21 nell’ UTOE 30 Campo, attualmente ricadente in Zona omogenea A, al fine di estendersi in parte in zona E6 a confine, per una migliore riqualificazione edilizia/urbanistica del complesso immobiliare e in particolare delle pertinenze.

Attualmente gli immobili in oggetto e ricompresi all’interno del comparto 21 UTOE 30 Campo fanno parte di un complesso edilizio di tipo rurale databile ai primi del 1800. La tipologia dell’edificio principale è quella di fabbricato rurale con piano terra adibito a cantina e magazzini a cui si accede direttamente da via Simonelli.

Del complesso fanno parte anche un annesso originariamente adibito a ricovero attrezzi e animali e un manufatto destinato a magazzino.

L’istanza è presentata ai sensi dell’art. 107 comma 3 della LR 65/2014 e s.m.i in coerenza con quanto disposto dalle NTA del POC per le zona omogenea A (“Nuclei storici consolidati” art. 18 delle NTA) ovvero garantire interventi urbanistici e edilizi che perseguono prioritariamente la tutela, la valorizzazione e il mantenimento dell’identità storica del patrimonio urbanistico, architettonico e culturale esistente.

Valutato:

- i contenuti degli elaborati presentati a supporto e descrizione degli obiettivi della variante:
 - documento preliminare agli elaborati di variante “Relazione descrittiva della variante all’ ampliamento della zona di Recupero” presentato contestualmente, dai proprietari richiedenti a supporto della variante ai fini della procedura di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica e redatto dai tecnici incaricati che ha contenuti e informazioni necessari all’ accertamento degli impatti significativi sull’ambiente;
- gli elaborati presentati a supporto e descrizione degli obiettivi del Piano di Recupero e depositati in atti dell’ufficio:
 - Tav. 2 Stato Attuale, planimetria generale, modifica perimetro comparto
 - Tav. 5 Stato Attuale, fabbricati A B C piante, prospetti e sezioni
 - Tav. 6 Progetto, planimetria generale e sezioni ambientali
 - Indagine di fattibilità geologica e idraulica

Viene pertanto proposto l’ ampliamento della Zona di Recupero n. 21 all’interno dell’ UTOE 30 Campo, che sarà disciplinata con specifica Scheda norma ad integrazione dell’ All. 1 delle NTA, al fine di ricomprendere l’area di proprietà e gli immobili ricadenti all’interno e prevedere la trasformazione tramite Piano di Recupero.

Nello specifico:

- attribuzione di una disciplina che preveda categorie di intervento specifiche, quali sostanzialmente: ristrutturazione edilizia e restauro e risanamento conservativo con contestuale verifica della dotazione di standard;
- previsione dello strumento di attuazione quale Piano di Recupero

Definizione degli obiettivi e Descrizione del procedimento

Ai sensi art. 22 della L.R.10/2010 “Norme in materia di valutazione ambientale Strategica (VAS), Valutazione di Impatto ambientale VIA e Valutazione d’incidenza e s.m.i, la presente Variante al POC

vigente, per ampliamento della Zona di Recupero all'interno dell' UTOE 30 Campo", in zona omogenea A, "Nucei storici consolidati" (art. 18 delle NTA) e zona E6 "zona agricola interna alle UTOE" (art. 26 delle NTA) e introduzione di Scheda Norma di disciplina ad integrazione dell' All. 1 alle NTA. Ciò al fine di garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dell'intervento siano presi in considerazione durante l'elaborazione e prioritariamente alla sua approvazione.

Poichè a sensi dell'art. 5 comma 3 della LR 1/2010 e smi, se l'intervento in oggetto determina l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche previste non alterano il quadro di riferimento generale, si procede prioritariamente alla Verifica di Assoggettabilità. Nello specifico, sensi dell'art 5 comma 3 ter., è possibile valutare di procedere ad una Verifica di Assoggettabilità a VAS semplificata.

La Variante che persegue i seguenti obiettivi:

- definizione di una coerente Zona di Recupero (in zona A/E6) che ricomprende i fabbricati in proprietà a destinazione residenziale con accessori e il resede, ciò al fine di consentire la riqualificazione edilizia e urbanistica comprendendo le aree pertinentziali e a parcheggio in coerenza con la trasformazione.
- poter attuare il comparto con un Piano di Recupero, al fine di ottenere un intervento coerente per tipologia e dimensionamento in termini di standard urbanistici necessari

e prevede le seguenti azioni collegate:

- 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 con categorie di intervento specifiche, quali sostanzialmente: ristrutturazione edilizia e restauro e risanamento conservativo con mantenimento della destinazione residenziale
- successiva presentazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata per la complessiva attuazione degli interventi, quali conversione totale dei fabbricati a destinazione residenziale e riqualificazione delle aree pertinentziali funzionalmente collegate.
- 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'

La variante in oggetto non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro urbanizzato, non è soggetto alla Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 1 della Lr 65/2014 e smi

In ottemperanza all'articolo 4 , c. 2 lett. d) e dell'articolo 5 dell'Accordo Mibac / Regione Toscana la variante al POC non interessando vincoli paesaggistici la variante non è sottoposta al parere della conferenza paesaggistica di cui all'articolo 21 della Disciplina di Piano PIT-PPR e la coerenza della variante ai contenuti del PIT-PPR è stata valutata nell'ambito del procedimento urbanistico di cui all'articolo 32 della legge regionale 65/2014.

Pertanto in questa fase la Giunta comunale procede ad individuare per il processo di Valutazione Ambientale Strategica della variante urbanistica in oggetto, le autorità per l'espletamento di detto procedimento, ovvero:

- Autorità competente: Ing. Matteo Machiavelli EQ Servizio Lavori Pubblici
- Autorità procedente il Consiglio Comunale:
- Autorità proponente la Giunta Comunale

Si propone pertanto, ai sensi della L.R. 10/2010 e smi di avviare la procedura di verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, secondo la procedura dell'art. 5 c. 3 ter della LR 10/2010 e smi finalizzata al procedimento di variante al POC per:

- ampliamento della Zona di Recupero comp. n. 21 all'interno dell' UTOE 30 Campo Zona A/E6

(art. 18 e 26 delle NTA) che ricomprende gli immobili in proprietà;

- redazione di una nuova Scheda norma, ad integrazione dell'Allegato 1 delle NTA del POC, che contenga la disciplina specifica di comparto per il recupero e riqualificazione del complesso immobiliare.

La Responsabile del Procedimento

Arch. Monica Luperi

firmato digitalmente