



**COMUNE DI SAN GIULIANO TERME**  
*“Medaglia d’Argento al Merito Civile”*  
**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](mailto:comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it)

***Relazione Motivata articolo 5 comma 3-ter legge regionale 10/2010 e s.m.i.***

***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***

***PREMESSA***

La presente relazione è redatta con l'obiettivo di esplicitare i contenuti della variante proposta per gli aspetti inerenti la procedura stabilita dalla Legge Regionale n 10/2010 e smi, ed in particolare per le valutazioni in riferimento a:

***1. INQUADRAMENTO URBANISTICO***

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 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.

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 le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020, n. 56 del 30/11/2020, n. 76 del 30/11/2021 e n. 13 del 16/03/2023 sono stati approvati gli aggiornamenti rispettivamente al mese di maggio 2020, 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..

Infine, con 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..

## **2. PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE – P.O.C.**

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 smi "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) e al Titolo II del D. Lgs 152/2006 e smi "Norme in materia Ambientale".

Ai sensi dell'art. 23 della LR.10/2010 e smi l'Avvio del procedimento del P.O.C. è stato effettuato contemporaneamente all'avvio del procedimento di V.A.S.

L'attività di valutazione è stata eseguita allo scopo di garantire preventivamente che gli impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione dei piani e programmi, siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prioritariamente all' approvazione.

Pertanto nella prima fase di tale procedimento è stato redatto il Documento Preliminare di VAS, che ha definito l'ambito di influenza del POC e dei suoi contenuti. Su tale documento è stata condotta la prima fase di consultazione con i soggetti competenti in materia ambientale. Gli apporti dati sono stati tenuti in considerazione nell'ambito della stesura del rapporto Ambientale.

Il rapporto ambientale costituisce uno degli elaborati fondamentali del Piano Operativo Comunale e contiene la valutazione degli effetti sull'Ambiente derivati dall'attuazione dello stesso, oltre alle indicazioni finalizzate a garantirne la sostenibilità. Individua, descrive e valuta gli impatti significativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute derivanti dall'attuazione del piano. Inoltre indica i criteri di compatibilità ambientale, le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente e gli indicatori ambientali di riferimento nonché le modalità per il monitoraggio.

Parte fondamentale del Rapporto Ambientale è l' attività di monitoraggio, che avviene attraverso:

- il controllo sugli impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano approvato sull'ambiente;
- la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati;
- individuazione degli eventuali impatti negativi imprevisi e l'adozione delle opportune misure correttive.

Il Piano Operativo Comunale, in adempimento del disposto di cui all'art. 87 della LR. 30/2015 e smi (Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale e alle modifiche alla LR 24/1994, alla LR 65/1997, alla LR 24/2000 ed alla LR. 10/2010 ex 56/2000), contiene lo studio relativo alla "Valutazione di Incidenza" che valuta eventuali effetti dell'attuazione delle previsioni del POC, sullo stato di conservazione delle specie e habitat presenti nei Siti di Interesse Comunitario, nel nostro caso: Selva Pisana e Monte Pisano.

Al fine di evitare duplicazioni e reiterazioni dei processi valutativi, come previsto dalla LR 10/2010 e smi e della recente LR 30/2015 e smi la procedura di Valutazione di incidenza è stata ricondotta nell'ambito di procedura della VAS.

Con il Documento di sintesi si è chiuso il processo di Valutazione.

## **3. CONTENUTI DELLA PROPOSTA**

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) e introduzione di relativa Scheda Norma ad integrazione dell' All. 1 alle NTA". La proposta è stata presentata in data 12/08/2022 con prot. 33254, e successive integrazioni, dalla signora Antichi Maria 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, entrambi proprietari degli immobili in oggetto.

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.

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.

La richiesta in oggetto è finalizzata ad un lieve ampliamento del del comparto per una più coerente ripermutazione 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.

L'istanza sopra detta pertanto:

- 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.

Principali 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 al fine di consentire una migliore riqualificazione edilizia e urbanistica comprendendo tutte le aree pertinenziali;
- 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

- attribuzione di una disciplina che preveda l'ampliamento nell'ambito di una complessiva riqualificazione edilizia/urbanistica con contestuale verifica della dotazione di standard e compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia rispetto al tessuto insediativo esistente, ed al rispetto delle prescrizioni specifiche delle eventuali schede norma;
- ampliamento, circa 290 mq di Superficie territoriale del comparto 21 UTOE 30 Campo ;
- previsione dello strumento di attuazione quale Piano di Recupero

Azioni conseguenti:

- 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 e prevista attuazione degli interventi con Piano di Recupero;
- successiva presentazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata per la complessiva attuazione degli interventi, quali conversione totale del fabbricato a destinazione artigianale in essere e riqualificazione delle aree pertinenziali
- adozione e approvazione del PDR
- adozione e approvazione del Piano di Recupero;
- eventuale convenzionamento con l'AC per la monetizzazione delle stesse (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).

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...." il procedimento di Variante Urbanistica al Piano Operativo Comunale si attua quindi ai sensi dell'art. 107 c. 3 della L R 65/2014 e smi.

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.

#### **4. DESCRIZIONE DEL PROCESSO DI VAS DELLA VARIANTE AL P.O.C.**

La presente Variante al Piano Operativo Comunale vigente, rientra nel campo di applicazione della procedura di Assoggettabilità semplificata di cui all'articolo 5 comma 3 ter. così come previsto dalla L.R. 10/2010 e smi. Pertanto, al fine di determinare preliminarmente che tale variante non determina impatti sull'ambiente, l'autorità procedente redige una relazione motivata da trasmettere all'autorità competente, la quale in conseguenza si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a Vas entro 30 giorni dal ricevimento della relazione stessa.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 402 del 27/09/2023 sono state individuate per il processo di Valutazione Ambientale Strategica della Variante Urbanistica in oggetto, le autorità per l'espletamento di detto procedimento, ovvero:

- la Giunta Comunale quale Autorità proponente,
- il Consiglio Comunale quale Autorità procedente
- l'Ing. Matteo Machiavelli funzionario servizio lavori Pubblici quale Autorità Competente.

Inoltre la suddetta deliberazione stabilisce, secondo quanto disposto dall'articolo 5 comma 3 ter della LR 10/2010 e smi saranno eseguite le seguenti attività:

- immediata trasmissione della relazione motivata della variante in oggetto all'Autorità Competente per le procedure previste con la stessa;
- entro 30 giorni dal ricevimento della Relazione motivata l'Autorità Competente emetterà il provvedimento motivato di esclusione o di Assoggettabilità a VAS.

Le conclusioni del provvedimento di verifica di Assoggettabilità, comprese le eventuali motivazioni di esclusione, sono rese pubbliche tramite pubblicazione sul sito web del Comune.

#### **5 - VARIANTE ART 107 C. 3 DELLA LR 65/2014 E SMI**

La variante in oggetto, ai sensi dell'art. 107 c. 3 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., trova riferimento negli obbiettivi sopra enunciati e sviluppati con il PS e il Piano Operativo Comunale.

Le modifiche da apportare non hanno effetti in merito alle componenti ambientali e paesaggistiche del territorio.

Pertanto per garantire preventivamente che gli impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione dei piani e programmi si ritiene di poter procedere secondo quanto disposto dall'articolo 5 comma 3-ter la Legge Regionale 25 febbraio 2016 n. 17 “Nuove disposizioni 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 della l.r. 22/2015. Modifiche alla l.r. 10/2010 e alla l.r. 65/2014”.

La Responsabile del procedimento  
EQ. Architetto Monica Luperi  
*F.To digitalmente*