



## 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)

**Allegato A)**

**OGGETTO: AVVIO DEL PROCESSO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA AI SENSI DELL'ART. 22 DELLA L.R. 10/10 E S.M.I. FINALIZZATA AL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER MODIFICA AREA INTERNA A COMPARTO 13 UTOE 1 CON DESTINAZIONE F1 - AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO.**

#### **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.

Successivamente 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..

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 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.

Infine, che con 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

L'area oggetto di studio, di proprietà della società Luciani S.r.l. con sede in Milano via Cappuccini 2, è ubicata sul retro di Via Giovanni Battista Niccolini, interna all'isolato, ed è individuata al Catasto del Comune di San Giuliano Terme, foglio 45, particelle n.98 (terreno di sup. 3095 mq) e n.173 sub 2 (graffata alla particella 223 sub 2, fabbricato e annessa limonaia), come meglio illustrato nei successivi capitoli.

Quest'area è interna al tessuto storico del Capoluogo (zona A) ai sensi dell'articolo 18 "Nuclei storici consolidati", delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Operativo Comunale.

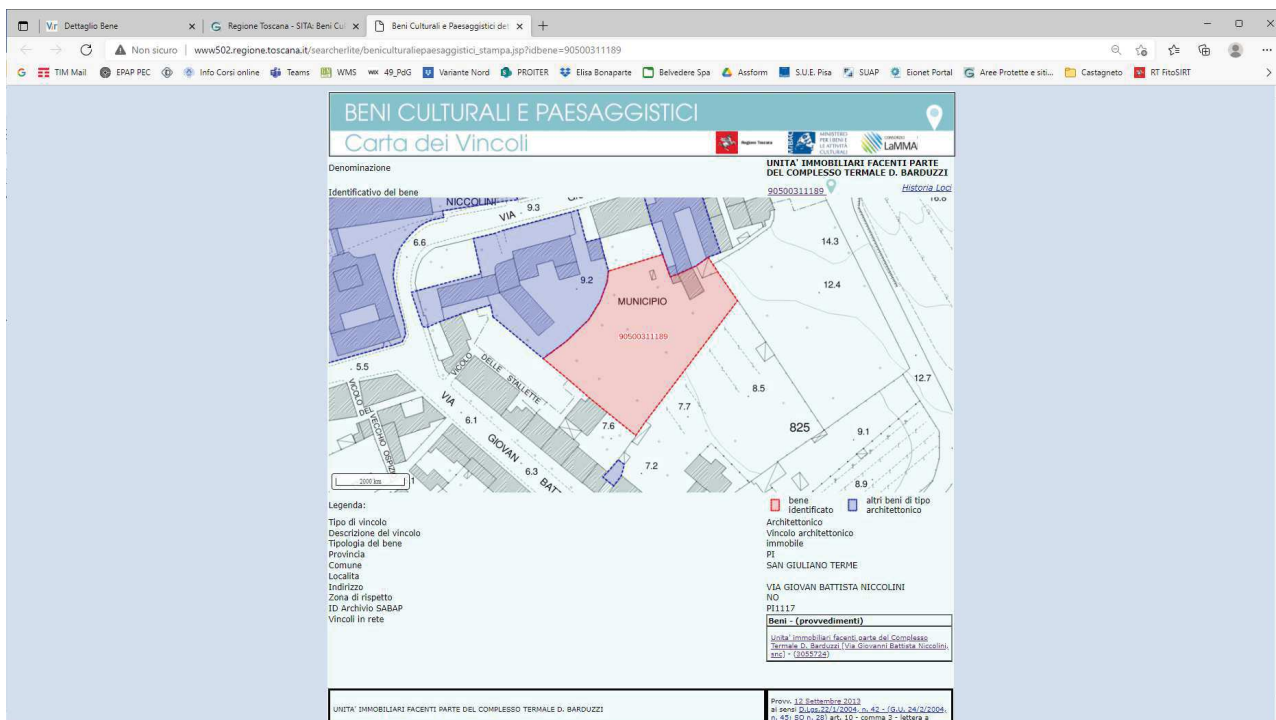
La disciplina si applica alle parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o porzioni di esse, comprese quelle aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi ed indispensabili per il suo mantenimento; il Piano Operativo prevede la destinazione "Verde pubblico" per la tutta l'area della particella 98, ed in seguito, l'inserimento di una piccola porzione di "Verde privato" in condivisione con le richieste della Proprietà.

La variante è volta ad individuare una proposta di suddivisione tra verde pubblico e privato attraverso un preliminare studio di tipo storico, cartografico e fotografico che giunga ad identificare una soluzione che non pregiudichi il valore complessivo del Bene Culturale. L'area è infatti "Bene architettonico tutelato" ai sensi della parte II del D.lgs. n. 42/2004, denominato "Unità immobiliari facenti parte del complesso termale D. Barduzzi" (Prov. 12 settembre 2013, ai sensi del D.lgs. n. 42/2004).

Il contesto di studio costituisce il centro dell'isolato ospitante le funzioni pubbliche amministrative. Esso è circoscritto principalmente da immobili pubblici ad eccezione delle aree in valutazione.

La proposta tiene, inoltre, conto dei seguenti progetti che interessano aree limitrofe, di recente approvazione: P.F.T.E. "Progetto di restauro consolidamento e recupero funzionale del complesso storico di proprietà comunale denominato "Opera Pia"", in stretta relazione col parco pubblico di previsione.

Progetto "Completamento dei lavori di ristrutturazione dell'edificio Ex Sede dell'Albergo Terme per adattamento a sede di Uffici comunali - 3° lotto".



## INQUADRAMENTO AREA

### Stato attuale dell'area

L'area si presenta attualmente in stato di abbandono; a partire dal cancello di ingresso, si incontra un breve viale di lecci (*Quercus ilex*), che prosegue con platani (*Platanus* sp.) di grandi dimensioni ma con i tronchi completamente svuotati da patologie; a destra, in una parte a livello inferiore, verso l'Opera Pia, ci sono alberi da frutto in pessime condizioni fitopatologiche, mentre a sinistra è presente un giardino di agrumi, composto da aranci e mandarini soprattutto, molto bello, anche se abbandonato. Nella parte più distante e ci sono alti alberi di pino domestico (*Pinus pinea*). Tutto il giardino necessita di operazioni di risanamento fitopatologico, abbattimenti, potature di riequilibrio e asportazione del secco.

Di seguito, si riporta un estratto della tavola di rilievo delle principali piante arboree presenti nel giardino, predisposta a partire dal rilievo planimetrico effettuato dallo Studio Pistelli e Associati, e alcune fotografie scattate nel mese di marzo 2022.

### Pianificazione vigente

L'area oggetto di valutazione è interna al territorio urbanizzato così come individuato dal vigente Piano Operativo.

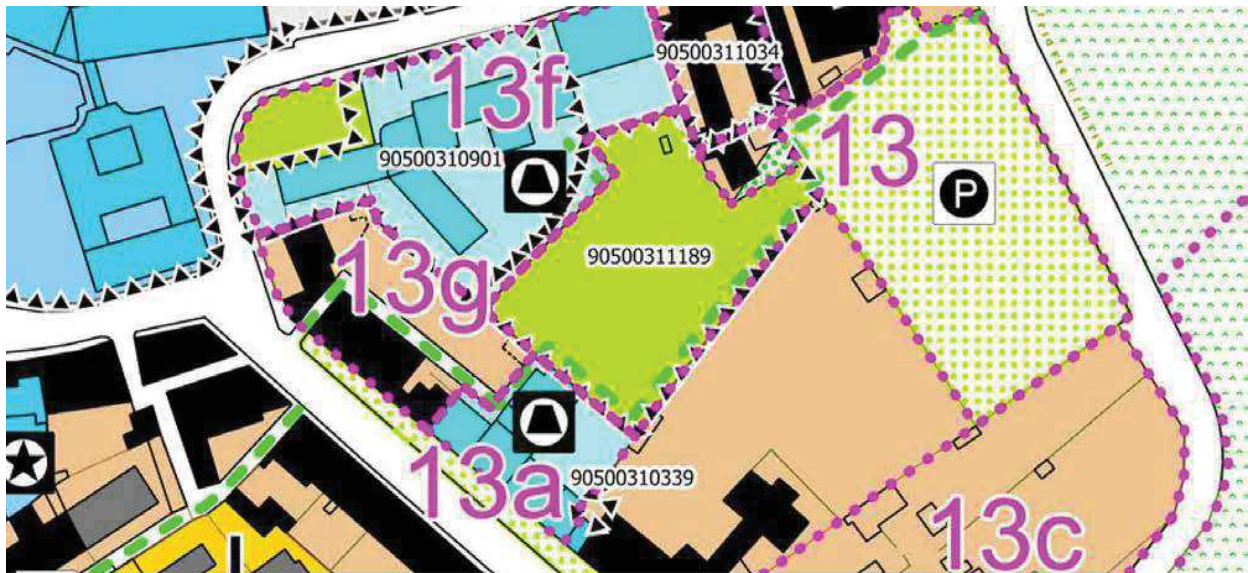
L'area e gli immobili oggetto d'intervento trovano la sua disciplina all'interno della scheda Norma n 13 UTOE1.

La scheda raccoglie le singole norme di dettaglio derivanti dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente disciplina dei centri storici, ex l.r. 59/80, oggi facente parte del P.O.

In particolare le aree costituenti l'isolato si caratterizzano per la permanenza della matrice storica di riferimento.

L'area è vincolata con provvedimento di tutela diretta ai sensi della parte II del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio denominato Unità immobiliari facenti parte del complesso termale D.Barduzzi. (c.r.90500311189). D.M.429/2013

### Estratto POC C13 UTOE 1 - stato attuale



**72** Zone di Recupero

Verde privato

Servizi ed attrezzature di interesse generale (Zone F) - (art. 24)

F1 - Aree destinate a verde pubblico attrezzato

Nuclei storici consolidati (Zone A) - (art. 18)

A - Agglomerati urbani di carattere storico

Infrastrutture viarie (art. 25)

Verde e parcheggi

Percorsi pedonali e ciclabili

Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 (art. 34)

Beni architettonici tutelati (codice identificativo regionale)

## Scheda Norma -stato attuale

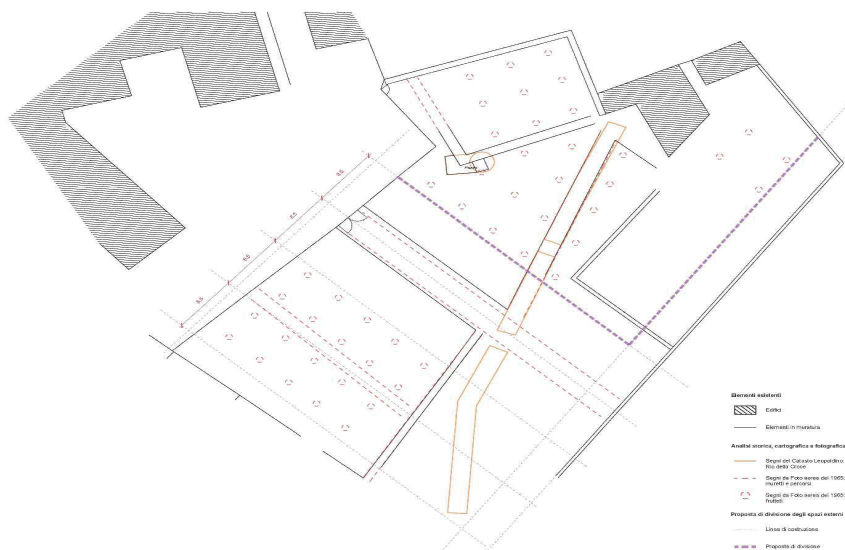
U.T.O.E. 1 San Giuliano Terme	SCHEDA NORMA del comparto n.13
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona A – Nuclei storici consolidati Zona F3 – Aree per servizi pubblici di interesse generale
2. Strumento di attuazione	13 – Progetto Unitario di iniziativa pubblica 13a – PdR di iniziativa pubblica approvato Del. CC. 17/2001 13c – PdR / Progetto Unitario Convenzionato 13d – PdR di iniziativa pubblica o privata convenzionata (art.18) 13e – PdR di iniziativa pubblica o privata convenzionata (Scheda Norma) 13f – progetto esecutivo di iniziativa pubblica Del. GM 64/2007 13g - PdR di iniziativa pubblica o privata convenzionata (art.18)
3. Parametri urbanistici	Superficie territoriale: 25.618 mq   H max esistente
4. Funzioni ammesse	Residenziale, direzionale, commerciale con superficie di vendita massima di 250 mq o funzioni ammesse dalle singole schede UMI ex l.r.59/80
5. Interventi ammessi	La disciplina degli interventi ammessi è da riferirsi alle singole schede UMI di cui alla ex l.r.59/80 – disciplina dei centri storici San Giuliano Terme, per gli interventi edilizi. Qualora siano attivati i singoli PdR, dovranno attenersi alle Schede Norma di riferimento o, in assenza di queste, all'art.18 delle NTA. Interventi diversi dalla normativa di riferimento dovranno essere valutati con il progetto di Piano di Recupero.
6. Standard urbanistici	Dovranno essere ritrovati parcheggi pubblici, individuati nella cartografia. Le aree a verde dovranno identificarsi in un parco urbano collegato pedonalmente con le vie d'accesso principali. Ogni singolo sub comparto dovrà attuare un lotto funzionale di standard a parcheggio e verde del progetto di iniziativa pubblica.
7. Condizioni alla trasformazione	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Specifiche misure di mitigazione recepite nel documento di sintesi della valutazione integrata assunta a quadro conoscitivo, Del di CC n. 60 del 05.07.2012
9. Vincoli sovraordinati	
10. Orientamenti per la formazione del progetto	Il progetto di Piano di Recupero ha la finalità di introdurre funzioni compatibili con il processo di riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'edificio storico e con il recupero architettonico e tipologico del patrimonio edilizio esistente. Si dovranno prevedere la sistemazione unitaria dell'area e garantire adeguate condizioni di accessibilità delle aree pubbliche. Le sistemazioni delle aree a parcheggio dovranno essere integrate con il parco urbano e trattate con materiali semipermeabili e funzionali alla gestione della manutenzione ordinaria. L'intera area dovrà essere progettata con lo scopo di garantire l'accessibilità per tutti, nell'ottica di una mobilità sostenibile.

## Proposta di modifica

L'obiettivo della proposta di variante presentata è quello di individuare, attraverso uno studio preliminare di tipo storico, cartografico e fotografico, segni e elementi utili per la definizione di una divisione tra pubblico e privato, che valorizzasse entrambe le aree del complesso architettonico in cui si sta operando. La proposta elaborata è rivolta al mantenimento dei valori che hanno dato luogo al Decreto di vincolo.

Dalle analisi svolte, sono emersi alcuni “segni”, percepibili nella foto aerea del 1965, nel Cabreo 1770 e nella mappa del Catasto Leopoldino, che sono stati evidenziati ed utilizzati per l'elaborazione della proposta.  
L'analisi storica morfologica è contenuta in apposita Relazione allegata alla presente deliberazione .(ALL1)

I “segni” evidenziati sono stati poi sovrapposti alla planimetria di rilievo, ed è stata individuata una scansione o ritmo di 8,5 mt. esistente nel disegno del giardino, che ha permesso di definire una proposta di divisione.





La divisione risultante dall'applicazione del "ritmo" è armonizzata nelle proporzioni e negli spazi e razionale sia per il pubblico che per il privato, perché lascia uno spazio pubblico adeguato a lato del viale, dandogli respiro, e garantisce al privato una adeguata privacy.

Infine, è stata elaborata una proposta progettuale preliminare per il parco pubblico e per il giardino privato, che ha tenuto conto anche dei seguenti progetti approvati nelle aree limitrofe:

- il "Progetto di restauro consolidamento e recupero funzionale del complesso storico di proprietà comunale denominato "Opera Pia" ";
- il Progetto di "Completamento dei lavori di ristrutturazione dell'edificio Ex Sede dell'albergo Terme per adattamento a sede di Uffici comunali - 3° lotto".

La proposta progettuale prevede:

- il collegamento tra il parco pubblico, l'Opera Pia, il parcheggio pubblico in previsione a nord, e l'area retrostante gli Uffici Comunali ed il Municipio;
- la valorizzazione del viale centrale di lecci, mediante il mantenimento degli alberi esistenti e l'impianto di nuovi esemplari al posto dei platani esistenti, che risultano compromessi;
- la cessione gratuita delle aree e il ripristino dell'agrumeto nella parte pubblica;
- il mantenimento dell'agrumeto esistente nel giardino privato;
- due accessi al giardino privato:

uno carrabile dalla piazzetta retrostante gli Uffici Comunali, in raccordo con il progetto del Comune;  
uno pedonale dal vialetto esistente (corrispondente con il tracciato di tombamento del Rio della Croce).

Di seguito si riporta estratto della proposta progettuale che sarà oggetto di approvazione da parte della Soprintendenza territoriale.



A conclusione del percorso e conseguentemente alla realizzazione degli interventi edilizi di recupero del fabbricato esistente e del nuovo Giardino, all'Amministrazione sarà restituito uno spazio organizzato a Parco (come esposto nell'immagine sopra riportata) che armonizza le relazioni di isolato attraverso la lettura della storia di questa parte della cittadina termale.

### **Definizione degli obiettivi e delle azioni**

*L'Amministrazione Comunale in attuazione ai propri obiettivi di governo promuove all'attivazione dei processi di*

*riqualificazione delle aree favorendone il recupero e l'uso a servizio per la collettività.*

Gli **obiettivi di riferimento** per l'attivazione del processo di variante proposto da correlarsi alla strumentazione urbanistica vigente sono i seguenti :

- 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.
- Riqualificazione delle aree di valore storico testimoniale e riorganizzazione funzionale delle aree a destinazione pubblica / riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.

le seguenti **azioni** collegate alla variante :

- *modifica della disciplina di dettaglio afferenti l'area individuata nel POC come C13 UTOE 1, porzione area interna isolato area F1*
- *prescrizioni derivanti dalla necessita di collegamento del nuovo spazio con il Parcheggio pubblico a Nord e con il complesso Opera Pia (oggetto di progetto pubblico PNNR in corso di esecuzione) posizionato a Sud dello stesso.*
- *modifica della scheda norma C13UTOE 1 relativamente all'oggetto in esame.*

### **Descrizione del processo**

La variante al P.O.C. vigente presentata dalla società Luciani S.r.l. con sede in Milano via Cappuccini 2 ( in data 9.06.2022 prot n 233990 e smi ), è ubicata sul retro di Via Giovanni Battista Niccolini, interna all'isolato , ed è individuata al Catasto del Comune di San Giuliano Terme, foglio 45, particelle n.98 (terreno di sup. 3095 mq) e n.173 sub 2 (graffata alla particella 223 sub 2, fabbricato e annessa limonaia), come meglio illustrato nei successivi capitoli.

Ai sensi dell' art. 22 della L.R.Toscana 10/2010 "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 s.m.i., è soggetta a verifica di assoggettabilità a VAS, 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.

Lo scopo è quello di valutare preventivamente se il piano o programma possa avere effetti significativi sull'ambiente e quindi debba essere assoggettato alla valutazione ambientale.

In questa fase la Giunta comunale individua per il processo di Valutazione Ambientale Strategica del programma in oggetto, ai sensi della normativa vigente ed in particolare ai sensi della Legge Regionale Toscana 12 febbraio 2010 n. 10 e s.m.i., le autorità per l'espletamento di detto procedimento, ovvero:

1. la *Giunta Comunale* quale Autorità proponente;
2. il *Consiglio Comunale* quale Autorità procedente;
3. Ingegnere Matteo Machiavelli Funzionario P.O. Servizio Opere Pubbliche quale Autorità competente.

- nel Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, il supporto tecnico ed istruttorio del quale l'Autorità proponente, può avvalersi per favorire un approccio integrato nelle analisi e nelle valutazioni propedeutiche all'espletamento delle attività che ad essa competono sul procedimento di VAS;

- nel Servizio Ambiente, il supporto tecnico ed istruttorio del quale l'Autorità competente, può avvalersi per favorire un approccio integrato nelle analisi e nelle valutazioni propedeutiche all'espletamento delle attività che ad essa competono sul procedimento di VAS;

Inoltre stabilisce le tempistiche per la trasmissione ai soggetti competenti in materia ambientale per l'acquisizione dei pareri di merito e per gli adempimenti relativi all'intero procedimento fino all'eventuale provvedimento di verifica di esclusione a VAS .

Entro dieci giorni dalla presente deliberazione, il documento e i relativi allegati saranno trasmessi ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere che dovrà essere reso entro 30 giorni dall'invio.

L'autorità competente, a seguito di quanto descritto, emetterà il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il programma in oggetto a VAS; definendo, dove necessario, eventuali prescrizioni e adempimenti

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

La variante al P.O.C. in oggetto non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, non è soggetto alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 1 della L.R. 65/2014:

### **Elaborati del processo in oggetto**

Secondo quanto previsto dalla L.R.Toscana 10/2010 art. 22 e come disposto dall'Allegato 1 della stessa, la documentazione necessaria ad accertare la preliminare assoggettabilità a VAS, depositata in atti presso il Settore Tecnico Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata è la seguente :

- Documento preliminare di verifica assoggettabilità a VAS
- Allegato A) proposta suddivisione spazi
- Allegato B) tavola di Variante
- Allegato C) Relazione tecnica illustrativa

*Riuniti in ALL.B)*

Si propone pertanto, di avviare il procedimento di verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 22 della L.R.Toscana 10/2010 finalizzato al seguente procedimento:

***VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 32 DELLA L.R.T 65/2014 PER MODIFICA AREA INTERNA A COMPARTO 13 UTOE 1 CON DESTINAZIONE F1 - AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO.***

Il Responsabile del Procedimento  
Funzionario P.O.  
**Architetto Monica Luperi**