



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 ASSOGGETTABILITÀ SEMPLIFICATA ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA AI SENSI DELL'ART. 5 C. 3-TER L.R. 10/2010 E S.M.I - VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER INSERIMENTO DI NUOVA ZONA DI RECUPERO (ZONA A) UTOE N. 13 ORZIGNANO 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. 161 del 23/05/2024 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 all'inserimento di nuova zona di recupero (zona A) UTOE n. 13 e introduzione di nuova scheda norma con contestuale adozione e approvazione del piano di recupero;
- 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:
 - la definizione di una coerente Zona di Recupero che ricomprende i fabbricati in proprietà al fine di consentire la riqualificazione edilizia e urbanistica del complesso e delle aree pertinenziali;
 - poter attuare il comparto con un Piano di Recupero per ottenere un intervento in linea con la tipologia ed il carattere storico testimoniale degli immobili opportunamente dimensionato anche in termini di standard.
- **le relative azioni** collegate prevedono:
 - la 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 sostanzialmente a pari volume;

- l'adozione e approvazione del Piano di Recupero;
- l'eventuale convenzionamento con l'AC per la monetizzazione delle aree a standard derivanti dal cambio d'uso e nelle quantità e termini, 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.

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 che in data 02/10/2023 con Prot. 43217 e successive integrazioni, è stata acquisita istanza di Variante al POC avente ad oggetto gli immobili siti in località Orzignano, via Brodolini n. 116, rappresentati al catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al fg 30 part. 479 sub 8/10/11/12, part 1469 sub 1/2/4/5/6/7/8/9/10 e part 477;

Considerato che:

- la proposta ha per oggetto "Piano di Recupero con contestuale variante al POC per l'introduzione di nuova Zona di Recupero all'interno dell'UTOE 13 Orzignano, zona omogenea A ("Nuclei storici

consolidati” art. 18 delle NTA) e introduzione di relativa Scheda Norma ad integrazione dell’All. 1 alle NTA;

- contestualmente avverrà l’adozione e approvazione del Piano di Recupero ai sensi dell’art. 107 c. 3 L.R 65/2014 e smi;

Preso atto che:

- gli immobili in oggetto fanno parte di un complesso edilizio di tipo rurale, già individuato dal catasto leopoldino e successivamente nel catasto di impianto in cui si rilevano anche gli accessori e successive pertinenze;
- il complesso denominato in origine podere “La Giannina” era composto dalla casa padronale e dai manufatti minori destinati ai contadini alle stalle e magazzini, in tutto sei manufatti.

Considerato che le vigenti previsioni del POC per l’area ed in particolare per il fabbricato principale di cui alla scheda n. 149 dell’All. 4 *Regesto degli edifici in zona A all’interno delle UTOE con disciplina degli interventi ammessi* prevedono come intervento il risanamento conservativo senza alterazione dei volumi e delle superfici, cat int. Ristrutturazione edilizia D1.

Preso atto che la proposta di Variante in oggetto, con l’inserimento all’interno dell’UTOE 13 Orzignano di una nuova Zona di Recupero in zona omogenea A, intende consentire la riqualificazione e il recupero funzionale di tutto il complesso immobiliare compreso le pertinenze.

Preso atto delle scheda di dettaglio dei fabbricati di cui:

- Corpo A: fabbricato residenziale posto su due piani fuori terra di superficie coperta totale pari a mq 273,96;
- Corpo B: corpo accessorio del fabbricato “A” del quale è prevista la demolizione, di mq. 38,50;
- Corpo C: fabbricato di un solo piano fuori terra ad uso magazzino di superficie pari a mq 62,88;
- Corpo D: fabbricato parte a due piani fuori terra ad uso magazzino di superficie pari a mq 232,87;
- Corpo E: fabbricato di un solo piano fuori terra ad uso magazzino di superficie pari a mq 42,25;
- Corpo F: fabbricato di un solo piano fuori terra ad uso magazzino, da demolire, di superficie pari a mq 61,43;

Per un totale di circa 712 mq di superficie coperta.

Dato atto che la proposta nel dettaglio consiste:

- Edificio A-B Residenziale: la finalità del piano è recuperare l’intero fabbricato, mantenere le due unità immobiliari, demolire la porzione aggiunta in un secondo tempo al piano terra (fabbricato B) così da recuperare la volumetria e destinarla ad altro fabbricato.
- Edificio C Residenziale: la finalità del piano è recuperare l’intero fabbricato, mantenerlo ad un solo piano fuori terra, e trasformarlo da magazzino a civile abitazione.
- Edificio D Residenziale: la finalità del piano è recuperare l’intero fabbricato, per realizzare due civili abitazioni recuperando una parte del volume derivato dalla demolizione del fabbricato B.
- Edificio E - F Annesso: è previste di demolire completamente il corpo F e recuperare soltanto il corpo E che manterrà la destinazione d’uso a magazzino.

Visti:

- la Relazione motivata redatta dall’Arch. Monica Luperi, Responsabile del procedimento e supporto dell’Autorità procedente, trasmessa all’Autorità competente con Prot. 26246 del 29/05/2024 allegata al presente parere;

- gli elaborati a supporto della proposta di variante presentati dai proponenti e redatti dai tecnici incaricati:
 - Tav. 1A estratti catastale , estratti googlemaps e scheda dettaglio fabbricati
 - Tav. 1B estratto POC attuale e modificato, documentazione fotografica, intervento e scheda registro
 - Tav. 2A scheda fabbricato A e B -stato attuale
 - Tav. 2B scheda fabbricato D - stato attuale
 - Tav. 2C scheda fabbricato C - stato attuale
 - Tav. 2D scheda fabbricato E e F - stato attuale
 - Tav. 3 planimetria generale, stato trasformato
 - Relazione tecnico illustrativa
 - Relazione geologica di fattibilità
 - All. 02- Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Valutato dal Responsabile del Procedimento nella Relazione motivata che Variante richiesta e il Piano di Recupero:

- sono finalizzati alla riqualificazione dell'area attraverso l'eliminazione del degrado materico e funzionale presente;
- prevedono la valorizzazione e mantenimento dell'identità storica e architettonica del complesso;
- non comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro urbanizzato (vedi tav. 3/5 del Territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. n. 224 della LR 65/2014 e smi) e quindi non è soggetto alla Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 1 della LR 65/2014 e smi;
- risultano coerenti con la Scheda di UTOE 13 Orzignano, 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.

Visto quanto dichiarato nel documento "All.02 assoggettabilità VAS" che prende in considerazione gli effetti della trasformazione sulle risorse del territorio (suolo, acqua, aria, condizioni microclimatiche, i sistemi ambientali, gli insediamenti, i fattori socio-economici e le relative interrelazioni) in cui, in ordine alle azioni di trasformazione previste con la realizzazione dell'intervento, risulta un lieve aumento del carico ambientale che tuttavia che non rendono necessarie specifiche azioni di mitigazione.

Considerato che attualmente lo smaltimento dei reflui provenienti dal fabbricato avviene tramite la raccolta in vasche interrato ed in parte in dispersione nel terreno e che, esistendo un impianto di smaltimento pubblico, il proponente nell'"All.02 assoggettabilità VAS" prevede la realizzazione di quanto opportuno per l'adeguamento dell'impianto di trattamento e smaltimento dei reflui alle norme in materia;

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

1. *che la variante urbanistica trova riferimento negli obiettivi obbiettivi 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 L.R.T 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 art. 5 comma 3-ter, finalizzato al procedimento di variante al piano operativo comunale per inserimento di nuova zona di recupero (zona A) UTOE n. 13 Orzignano e introduzione di nuova scheda norma con contestuale adozione e approvazione di piano di recupero ai sensi dell'art. 107 c. 3 L.R. 65/2014 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.
3. di raccomandare l'adeguamento dell'impianto di trattamento e smaltimento dei reflui alla norme in materia.

San Giuliano Terme, 05/07/2024

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