



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
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

all. A)

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R. 10 novembre 2014, n.65)

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 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*

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 smi 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 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, N.13 del 16/03/2023 e n. 114 del 21/12/2023 sono stati approvati gli aggiornamenti rispettivamente al mese di maggio e novembre 2020, novembre 2021, novembre 2022 e novembre 2023, 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 02/10/2023 con prot. 43217, e successive integrazioni, è stata presentata richiesta di variante al POC dai proprietari degli immobili in oggetto siti in località Orzignano, via Brodolini 116, e 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.

Gli immobili sopra descritti fanno parte di un complesso edilizio di tipo rurale, già individuato dal catasto leopoldino (edificio principale) e successivamente nel catasto di impianto in cui sono rappresentati anche gli accessori e le pertinenze.

In origine il complesso era denominato podere “La Giannina” ed era composto dalla casa padronale e dai manufatti minori dove abitavano i contadini e dove erano localizzate le stalle e i magazzini.

In tutto sei manufatti:

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 sup coperta.



	A: Fabbricato residenziale (porzione a piano terra non residenziale)		D: Unità immobiliare a stalle e magazzino
	B: Porzione di fabbricato da demolire		E: Locale di sgombero/magazzino
	C: Unità immobiliare a magazzino		F: Tettoia in muratura da demolire
			Perimetro lotto oggetto di proposta PdR

Scheda di dettaglio dei fabbricati oggetto di proposta di PdR



La Variante richiesta che si sostanzia come segue: “Piano di Recupero con contestuale variante al POC per l’ inserimento di nuova Zona di Recupero (zona omogenea A, art. 18 delle NTA) e introduzione di relativa Scheda Norma di disciplina ad integrazione dell’ All. 1 alle NTA” è finalizzata alla riqualificazione dell’area attraverso l’eliminazione del degrado materico e funzionale presente, nell’obiettivo della valorizzazione e mantenimento dell’identità storica e architettonica del complesso.

Il Piano prevede un intervento di recupero tipologico e funzionale del complesso edilizio nel suo insieme e la conversione generale a destinazione residenziale.

L'istanza è presentata ai sensi dell'art. 107 comma 3 della LR 65/2014 e smi 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.

Le vigenti previsioni del POC, oltre a collocare il complesso in zona omogenea A "Nuclei storici consolidati", inseriscono il fabbricato principale all'interno dell' All. 4 *Regesto degli edifici in zona A all'interno delle UTOE con disciplina degli interventi ammessi* - scheda n. 149 che prevede la possibilità di intervenire con il risanamento conservativo senza alterazione dei volumi e delle superfici, cat. di intervento D1.

A supporto e descrizione degli obiettivi della variante e del Piano di Recupero sono stati presentati i seguenti elaborati, redatti dai tecnici incaricati al fine di descrivere i contenuti e le informazioni necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente:

- Tav. 1A estratti catastale, estratti googlemaps e scheda dettaglio fabbricati
- Tav. 1B estratto POC attuale e modificato, documentazione fotografica, intervento e scheda regesto
- 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

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 inserimento della nuova Zona di Recupero all'interno dell' UTOE 13 Orzignano", in zona omogenea A, "Nuclei storici consolidati" (art. 18 delle NTA) e introduzione di Scheda Norma di disciplina ad integrazione dell' All. 1 alle NTA la variante è soggetta alla procedura di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, 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.

Poiché 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 omogenea A) che ricomprende i fabbricati in proprietà, compreso accessori e resede, al fine di consentire la riqualificazione edilizia e urbanistica dell'intero complesso.
- poter attuare il comparto con un Piano di Recupero, che consenta un intervento coerente per tipologia, dimensionamento e termini di standard urbanistici.

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 relative categorie di intervento, quali sostanzialmente: ristrutturazione edilizia e restauro e risanamento conservativo, a pari volume, con complessivo mutamento della destinazione a residenziale.
- attuazione con Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata
- 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 le 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:

- inserimento della nuova Zona di Recupero all'interno dell' UTOE 13 Orzignano, Zona A (art. 18 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
EQ. Arch. Monica Luperi
firmato digitalmente