



**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)

***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 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***

***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 ai seguenti punti:

**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 n. 13 del 16/03/2023 e n. 114 del 21/12/2023 sono stati approvati gli aggiornamenti rispettivamente al mese di maggio 2020, 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..

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 imprevisti 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 inserimento 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"; è stata presentata in data 02/10/2023 con prot. 43217, e successive integrazioni, dai proprietari degli immobili 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.

Il 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 era denominato podere “La Giannina”, ed era composto dalla casa padronale e dai manufatti minori dove abitavano i contadini ed 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 stalla 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



*Estratto POC vigente*

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 fabbricato principale è disciplinato all'interno dall' 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.

La Variante richiesta e il Piano di Recupero proposto, pertanto:

- 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.

#### POC- OBIETTIVI E DIRETTIVE

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

	a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico
	b) il completamento e lo sviluppo della viabilità di impianto urbanistico
	c) la riconfigurazione degli spazi pubblici
	d) la dotazione dei servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi) ed ampliamento dell'area sportiva

Tutela e valorizzazione delle aree agricole e degli spazi aperti interni all'insediamento, confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo

Valorizzazione delle relazioni con il Canale Demaniale attraverso il collegamento ai percorsi pedonali e ciclabili esistenti e di progetto

Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

**Destinazioni d'uso prevalenti:**

Residenziale, commerciale e servizi.

**Categorie di intervento:**

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento e la trasformazione urbanistica.

**Condizioni alla trasformabilità:**

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

**Direttive paesaggistiche**

ricostruire le relazioni territoriali tra l'insediamento e i sistemi agro-ambientali

*Estratto scheda di UTOE – Relazione POC*

#### **4. OBIETTIVI ed AZIONI DELLA VARIANTE E PIANO DI RECUPERO**

Principali obiettivi:

- definizione di una coerente Zona di Recupero (in zona omogenea A) che ricomprende i fabbricati in proprietà, compreso accessori e resede, e attribuzione di una disciplina per la complessiva riqualificazione edilizia/urbanistica;
- attuare il comparto con un Piano di Recupero, al fine di ottenere un intervento coerente per tipologia di intervento, coerenza con i caratteri edilizi e architettonici e dimensionamento in termini di standard urbanistici necessari;

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 conversione totale del fabbricato a destinazione a residenziale. Intervento all'interno del volume esistente e con un aumento di n. 5 abitanti teorici insediati (dovuto al mutamento della destinazione d'uso);
- 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 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...." 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.

#### **5. 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. 161 del 23/05/2024 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 EQ. 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.

#### **6 - 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 LR. 10/2010 e alla LR 65/2014”.

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