



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

OGGETTO: AVVIO DEL PROCESSO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA, AI SENSI DELLA L.R. 10/10 E S.M.I. - VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER INTRODUZIONE DI NUOVA ZONA DI RECUPERO (ZONA B2) ALL'INTERNO DELL' UTOE N. 19 PONTEDORO E SCHEDE 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. 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 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.

Altresi, con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020, n. 56 del 30/11/202 e n. 76 del 30/11/2021 sono stati approvati gli aggiornamenti, rispettivamente ai mesi di maggio, 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.;

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..

Infine, con deliberazione n. 13 del 16 marzo 2023 avente per oggetto "Aggiornamento del Quadro Conoscitivo e rettifica errori materiali degli elaborati costituenti il Piano Operativo Comunale vigente, ai sensi dell'art. 21 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i." il Consiglio Comunale ha approvato quanto in oggetto e che la medesima deliberazione è stata pubblicata sul BURT n.13 del 29/03/2023.

Proposta di variante al POC in oggetto

In data 11/11/2022 con prot. 47903, e successive integrazioni, è stata presentata dai sig.ri: Puccini Rosanna nata a San Giuliano Terme (PI) il 29/11/1938 ivi residente, in frazione Arena Metato, via F.Brunelleschi n. 9, Scatizzi Renato nato a Pisa (PI) il 28/08/1958, residente a San Giuliano terme (PI) in frazione Arena Metato, via F.Brunelleschi n. 9, proprietari degli immobili, rappresentati al catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al fg. 35 particella 213 subalterni 1,2,3,4,5 ed al catasto terreni del Comune di San Giuliano Terme al fg. 35, particella 480, richiesta di variante con contestuale Piano di Recupero, ai sensi dell'art.107 c.3 della L.R. 65/2014 e s.m.i., avente per oggetto "Piano di Recupero con contestuale variante al POC per l'introduzione di nuova Zona di Recupero all'interno dell' UTOE 19 Pontedoro, zona omogenea B "Aggregazioni edilizie di formazione recente", sottozona B2 (art.19 delle NTA) e relativa Scheda Norma di disciplina ad integrazione dell' All. 1 alle NTA.

La richiesta è finalizzata alla perimetrazione dell'area e degli immobili di proprietà con nuova Zona di Recupero, al fine di prevederne la trasformazione, tramite Piano di Recupero, per la riqualificazione architettonica degli immobili e loro pertinenze con la suddivisione in n. 3 Unità Minime di Intervento da attuarsi per fasi, nel periodo di validità del Piano di Recupero;

Considerato che attualmente gli immobili interessati, rappresentati da un fabbricato residenziale ed un annesso di tipo rurale, sono disciplinati dall' Allegato 2b alle Norme Tecniche di Attuazione del POC – "Regesto degli edifici interni alla UTOE con l'individuazione delle categorie degli interventi ammessi" con le seguenti schede:

- Fabbricato "uni/bifamiliare isolato" scheda n. 42 che riporta quanto segue:
 - categoria di intervento E4/c *Ristrutturazione urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione*
 - atteggiamento normativo T *Trasformazione*
- Fabbricato "annesso rurale" scheda n. 110 che riporta quanto segue:
 - categoria di intervento D5 *Ristrutturazione edilizia con modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni agli organismi edilizi esistenti che non configurano nuovi organismi edilizi nel limite del 20 per cento del volume esistente*
 - atteggiamento normativo T *Trasformazione*
 - con la seguente nota, "*Ampliamento mq.20 unatantum*"

Valutato:

- i contenuti del documento preliminare – elaborato C.01 - presentato contestualmente dai proprietari richiedenti a supporto della variante ai fini della procedura di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, redatto dai tecnici incaricati che comprende le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente;

- quanto descritto negli elaborati esplicativi, forniti a supporto e descrizione degli obiettivi della variante e del Piano di Recupero, consistenti in:

- elaborato A.03 : Schema grafico proposta di variante;
- elaborato B.01 : Relazione tecnica illustrativa;
- elaborato B.03 : Relazione di Fattibilità geologica
- elaborato B.06 : Inquadramento territoriale;
- elaborato B.07 : Inquadramento urbanistico, catastale e vincoli;
- elaborato B.08 : Rappresentazione fotografica del contesto paesaggistico – Ambiti di Percezione;
- elaborato B.09 : sintesi delle rilevazioni paesaggistiche;
- elaborato B.10 : Rilievo plano-altimetrico e fotografico – stato attuale;
- elaborato B.11 : Stato di fatto – Planimetria generale, Piante, Prospetti e Sezioni;
- elaborato B.12 : Analisi del degrado;
- elaborato B.13 : Stato di Progetto – Planimetria generale;
- elaborato B.14 : Stato di Progetto – Piante, Prospetti e Sezioni;

tutti depositati in atti dell'ufficio.

Viene pertanto proposta una disciplina specifica con nuova Scheda Norma ad integrazione dell' All. 1 delle NTA per:

- relativamente alla UMI 2 rappresentata dal fabbricato individuato attualmente quale "annesso rurale" scheda n.110:
 - Attribuzione di una disciplina coerente con la tipologia, con lo stato di conservazione del complesso immobiliare che preveda interventi di Sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso ;
 - previsione di ampliamento pari al 20% del Volume edificabile o edificato ("Ve" art. 23 DPGR 39/R – ex "V" del DPGR 64/R);
- relativamente alla UMI 1 rappresentata dal fabbricato residenziale indicato come "uni/bifamiliare isolato" scheda n. 42:
 - Mantenimento della attuale disciplina prevista dall'allegato 2b alle NTA del POC vigente.
- previsione dello strumento di attuazione del comparto quale Piano di Recupero
- Individuazione delle aree a standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale e prevedendo altresì la possibile monetizzazione dei suddetti standard ai sensi del "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;
 - relativamente alla fattibilità idraulica degli interventi di demolizione e ricostruzione : questi dovranno essere eseguiti nel rispetto dell'art.12 commi 1 e 2 della L.R.41/2018, ossia prevedendo come opera di riduzione del rischio da alluvioni, una sopraelevazione senza aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini come previsto dall'art.8 c.1 lett c).

Definizione degli obiettivi e Descrizione del procedimento

La presente Variante al POC vigente, per introduzione di nuova Zona di Recupero all'interno dell' UTOE 19 Pontedoro, zona omogenea B, sottozona B2 (art.19 delle NTA) e relativa Scheda Norma di disciplina ad integrazione dell' All. 1 alle NTA, viene assoggettata alla procedura dell'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, al fine di garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dell'intervento siano presi in considerazione durante l'elaborazione e prioritariamente all'approvazione della variante stessa..

Poichè a sensi dell'art. 5 comma 3- ter 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 in oggetto, che persegue i seguenti obiettivi :

- la definizione di una coerente Zona di Recupero che ricomprenda gli edifici di proprietà e le loro pertinenze al fine di consentire la conversione funzionale dell'immobile attualmente avente funzione di annesso rurale (con ampliamento del 20% del volume esistente), la riqualificazione edilizia del fabbricato residenziale e la riqualificazione e riorganizzazione delle aree pertinenziali, in coerenza con le trasformazioni e le nuove destinazioni introdotte.
- poter attuare il comparto attraverso lo strumento del Piano di Recupero, visto lo stato di degrado dei luoghi e dell'edificio da riconvertire a funzione residenziale , ciò la fine di ottenere un intervento complessivamente coerente per tipologia e dimensionamento, sia per quanto riguarda i fabbricati che le aree esterne pertinenziali tra loro funzionalmente collegate.

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;

- successiva presentazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata per la complessiva attuazione degli interventi, quali:
 - la *Sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso ed incremento volumetrico* per il fabbricato attualmente avente funzione di annesso rurale;
 - la successiva *Ristrutturazione urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione* del fabbricato già a destinazione residenziale;
- convenzionamento con l'AC per l'eventuale monetizzazione delle aree previste a standard dalla legislazione nonché dagli strumenti urbanistici vigenti;
- adozione e approvazione del PDR;

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;

La variante presentata ai sensi dell'art. 107 comma 3 della LR 65/2014 e smi è coerente con l'obiettivo già previsto dal POC vigente per le Zone B, che consiste nel riordino e riqualificazione urbanistica del tessuto, e stabilisce quale elemento fondamentale, la qualità e l'efficienza dell'insediamento con particolare attenzione agli standard urbanistici di base.

In ottemperanza all'articolo 4 c.2 lett. d) e dell'articolo 5 dell'Accordo Mibac / Regione Toscana la presente variante al POC, non interessando vincoli paesaggistici, non è sottoposta al parere della conferenza paesaggistica di cui all'articolo 21 della Disciplina di Piano PIT-PPR, inoltre 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 U.O. funzionario 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:

- definizione di una nuova Zona di Recupero all'interno dell'UTOE 19 Pontedoro Zona B "Aggregazioni edilizie di formazione recente", sottozona B2 (art. 19 delle NTA) che ricomprenda gli edifici di proprietà e le loro pertinenze;
- 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 dell'area.

La Responsabile del Procedimento
Arch. Monica Luperi
(firmato digitalmente)