



## COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DELIBERA N° 119 del 16/05/2023

**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 SCHEDA NORMA CON CONTESTUALE ADOZIONE E APPROVAZIONE DI PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELL'ART. 107 COMMA 3 LR 65/2014 E SMI**

L'anno duemilaventitre il giorno sedici del mese di Maggio alle ore 14:00 presso questa sede comunale a seguito di apposito invito del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

**Al momento della trattazione del presente argomento (la cui votazione viene verbalizzata in calce) risultano presenti i Signori:**

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	Sindaco	DI MAIO SERGIO	X	
<u>2</u>	Vice Sindaco	SCATENA LUCIA	X	
<u>3</u>	Assessore	PANCRAZZI FILIPPO	X	
<u>4</u>	Assessore anziano	CECHELLI MATTEO	X	
<u>5</u>	Assessore	MEUCCI GABRIELE		X
<u>6</u>	Assessore	PAOLICCHI ROBERTA		X
<u>7</u>	Assessora	CECCARELLI LARA	X	
<u>8</u>	Assessore	CORUCCI FRANCESCO	X	

**Partecipa alla riunione, ai sensi dell'art. 97 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL. approvato dal D.lgs. 18/08/2000 n°267, il Segretario Generale Dott.ssa Paola Maria La Franca, con funzioni di verbalizzante.**

**Presiede il Sig. Sergio Di Maio, Sindaco**

Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

### **Premesso che:**

- 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 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..

### **Premesso, altresì, che:**

- 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.
- Con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020, n. 56 del 30/11/2020 e n. 76 del 30/11/2021 sono stati approvati 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..
- 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..

### **Premesso, infine, che:**

- 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. 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.

**Vista** la richiesta di variante al POC pervenuta in data 11/11/2022 prot. 47903, e successive integrazioni, 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 in oggetto, 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, 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.

**Visto** che attualmente, all’interno dell’area individuata quale zona di recupero, 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*
  - attecimento 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*
  - attecimento normativo T *Trasformazione*
  - con la seguente nota, “*Ampliamento mq.20 unatantum*”

**Visti** gli elaborati presentati a supporto e descrizione degli obiettivi della variante e del Piano di Recupero:

- elaborato C.01 : “documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS”, 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, che si allega alla presente delibera;
- 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.

**Dato atto** che la proposta di Variante in oggetto prevede:

- la 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;

- inserimento di 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).

**Visto** che la variante in oggetto è soggetta alla procedura di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, così come previsto dalla la L.R.Toscana 10/2010 art.5 comma 3 – ter , al fine di determinare preliminarmente gli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte dall'intervento.

**Considerato** che, ai sensi dell'art. 5 comma 3 - ter della L.R.10/2010 e s.m.i., *Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.*

**Considerato** altresì che la variante urbanistica in oggetto rientra nel campo di applicazione della procedura di Assoggettabilità semplificata di cui all'articolo 5 comma 3-ter così come previsto dalla L.R. Toscana 10/2010 e s.m.i.

**Preso atto** che gli obiettivi della variante in oggetto sono:

- 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 ri-

qualificazione 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 al 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 che le relative azioni collegate prevedono:

- 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 ;

**Visto** che la Variante ai sensi dell'art. 107 comma 3 della LR 65/2014 e smi, persegue gli obiettivi del POC vigente per le Zone B, ovvero riordino e riqualificazione urbanistica del tessuto, stabilendo come elemento fondamentale la qualità e l'efficienza dell'insediamento con particolare attenzione agli standard urbanistici di base.

**Dato atto** che 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

**Preso atto che** in ottemperanza dell'articolo 4, c. 2 lett. d) e dell'articolo 5 dell'Accordo Mibac / Regione Toscana, la 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.

**Visti:**

- il D. Lgs 267/2000 e smi
- la LR 10/2010 e smi
- la LR 65/2014 e smi
- il Piano Operativo Comunale vigente
- lo Statuto Comunale

**Visto** il documento contenente la relazione e certificazione di coerenza redatta, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014 e smi, dal Responsabile del Procedimento Arch. Monica Luperi, all. sub lett. A) allegata alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale;

**Acquisito** il parere di regolarità tecnica espresso dal competente responsabile del servizio ai sensi dell'art. 49, c. 1 del D.Lgs n. 267/2000 e smi.

**Tutto quanto sopra espresso e considerato,**

**Con** voti unanimi

## **DELIBERA**

1) **Di avviare** il processo di verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'articolo 5 comma 3-ter finalizzato all'adozione ed approvazione della variante ai sensi dell'art. 107 comma 3 della L.R. Toscana n. 65 del 10 novembre 2014 “Norme per il Governo del Territorio”, per effetto del quale le varianti correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa possono essere adottate ed approvate contestualmente al relativo piano attuativo, nel caso in oggetto, “Piano di Recupero” da individuare all'interno dell' UTOE 19 Pontedoro;

2) **Di prendere atto** del documento preliminare – elaborato C01 - presentato contestualmente dai proprietari richiedenti a supporto della variante ai fini della procedura di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica così come previsto dall'art. 5 comma 3-ter della LR 10/2010 e smi, redatto dai tecnici incaricati che comprende le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente e che si trova depositato in atti presso il Settore Tecnico e Governo del Territorio, ufficio Urbanistica, che si allega al presente atto, e allegati di seguito elencati:

- 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.

3) **Di individuare** per il processo di Valutazione Ambientale Strategica della Variante Urbanistica in oggetto, ai sensi della normativa vigente ed in particolare ai sensi della Legge Regionale 12 febbraio 2010 n. 10 “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., le autorità per l'espletamento di detto procedimento, ovvero:

1. la Giunta Comunale quale Autorità proponente,
2. il Consiglio Comunale quale Autorità procedente
3. l'Ing. Matteo Machiavelli U.O. funzionario servizio Lavori Pubblici quale Autorità Competente

4) **Di individuare altresì:**

- nel Servizio Ambiente 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;

5) **Di dare atto che:**

- il Responsabile del procedimento per la variante urbanistica in oggetto è l'Arch. Monica Luperi Funzionario (P.O.) Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata ;

- la variante si formerà secondo quanto disposto dall'art. 107 comma 3 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;

- il Garante dell'informazione e della partecipazione nel procedimento di formazione ed approvazione della variante in oggetto è Alessio Pierotti, nominato con provvedimento sindacale n. 112 del 10/10/2019;

**6) Di prendere atto** della relazione e certificazione di coerenza redatta, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014 e s.m.i., dal Responsabile del Procedimento Arch. Monica Luperi, all. sub lett. A) allegata alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale.

**7) Di stabilire** le seguenti tempistiche, ai sensi dell'art.5 comma 3-ter art. della LRT 10/2010 e s.m.i.:

- immediata trasmissione della relazione motivata della variante in oggetto all'Autorità Competente per le procedure previste con la stessa;
- entro 30 giorni dal ricevimento trasmissione della Relazione motivata l'Autorità Competente emette il provvedimento motivato.

**8) Di incaricare** il Dirigente del Settore tecnico dell'attuazione della presente deliberazione.

Inoltre, attesi i motivi di urgenza,

ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 267/2000 e ss.mm.ii.

A voti unanimi, palesemente resi,

### **D E L I B E R A**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
Sergio Di Maio

Il Segretario Generale  
Dott.ssa Paola Maria La Franca

(atto sottoscritto digitalmente)