



**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'ARTICOLO 5 COMMA 3-TER DELLA L.R. 10/10 E S.M.I. PER VARIANTE A PIANO ATTUATIVO UTOE 9 COMPARTO 14 E VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 107 COMMA 3 L.R. 65/2014 E SMI.**

**PARERE AUTORITÀ COMPETENTE**

**L'Autorità Competente**

**Premesso che:**

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 26 del 01/02/2024 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 al procedimento di variante al piano attuativo UTOE 9 comparto 14 e variante al Piano Operativo Comunale;
- 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:
  - il completamento dell'insediamento comprensivo delle dotazioni pubbliche a definizione della maglia del tessuto urbano;
- **le relative azioni** collegate prevedono:
  - la redazione di una nuova Scheda norma e di elaborati adeguati del Piano Attuativo del C14 UTOE9, che contenga la disciplina specifica di comparto per completamento;

**Dato atto** del mero errore materiale di riferimento al numero di UTOE e di Comparto nella premessa della delibera di giunta n. 26 del 01/02/2024 e nel capitolo 3 della Relazione del responsabile del procedimento;

**Visionata** la documentazione di seguito elencata ed acquisita agli atti:

- Relazione Responsabile del Procedimento allegata alla deliberazione di Giunta Comunale n. 26 del 01/02/2024 pervenuta per vie brevi in data 15/02/2024;
- Relazione motivata del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'art. 5 comma 3-ter L.R. 10/2010 e s.m.i. pervenuta per vie brevi in data 21/02/2024;
- Documentazione presenta dal proponente a supporto della richiesta di variante consistente in:
  1. Documento preliminare di verifica assoggettabilità a VAS
  2. Elaborati grafici Stato Attuale e Stato Modificato
  3. Relazione di Fattibilità idraulica
  4. Relazione di Fattibilità Geologica

**Dato atto** che, sotto il profilo urbanistico:

- 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).
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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** della Relazione motivata redatta dall'Arch. Monica Luperi, Responsabile del procedimento e supporto dell'Autorità procedente, trasmessa all'Autorità competente acquisita per vie brevi in data 21/02/2024 allegato A1) al presente parere;

**Preso atto** che con deliberazione n. 94 del 30.04.2019 è stata approvata ai sensi e per gli effetti dell'articolo 112 L.R. 65/2014 la "VARIANTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO COMP 14 (A DESTINAZIONE MISTA) UTOE 9 PONTASSERCHIO APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 74 DEL 19.12.2013 E SUCCESSIVE VARIANTI ART.112 L.R.65/2014 e successivamente autorizzata con atto n. 2 del 19.06.2019;

**Preso atto** che il Piano Attuativo, in esecuzione alla relativa Scheda Norma, prevede la realizzazione di 7 Lotti edificatori ed ampie aree a standard nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione a chiusura della maglia urbana del tessuto e che, conseguentemente al procedimento sopra richiamato, sono stati ultimati 6 Lotti mentre rimane da completare il Lotto 2;

**Preso atto** che il Lotto 2 contiene attualmente le seguenti previsioni:

| Superficie Lotto 2 | Superficie coperta | Superficie utile           | Volume     |
|--------------------|--------------------|----------------------------|------------|
| mq. 405.85         | mq.144.45          | Mq 170 Residenziale ed ERS | mc.1295.77 |
|                    |                    |                            |            |

**Preso atto** che in data 05/06/2023 con Prot. 2470 e successive integrazioni è stata acquisita istanza di variante ai sensi dell'art. 107 c. 3 della L.R 65/2014 dalla ditta Costruzioni Edili Duepi srl e da Benvenuti Maurizio; hanno presentato la proposta di variante ai sensi dell'art. 107 c. 3 della L.R 65/2014 avente la finalità di trasformare quanto già previsto dalla scheda norma da funzione/commerciale a funzione residenziale attraverso l'uso della volumetria ancora disponibile;

**Preso atto** che il vigente Regolamento edilizia residenziale sociale approvato con deliberazione consiliare n.77/2022 prevede all'art.5 c.2 MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DI E.R.S. - Comparti di nuova edificazione a destinazione residenziale disciplinati da Schede Norma (allegato 1 delle N.T.A del P.O.C):

*“Per i comparti di nuova edificazione a destinazione residenziale disciplinati dalle Schede Norma (allegato 1 delle N.T.A. del P.O.C.) sono previste le seguenti modalità attuative finalizzate al reperimento delle quantità di E.R.S. così come stabilite al comma 2 dell'articolo 4 del presente Regolamento: a) realizzazione e cessione di alloggi di E.R.S. per una quota minima pari al 15% della S.U.L. prevista all'interno del comparto.“*

Preso atto che applicando la quota minima ne deriva che la superficie da destinarsi ad ERS rientra nelle condizioni di alloggio di modesta rilevanza (55 mq) per il quale è prevista la monetizzazione.

| Superficie Lotto 2 | Superficie coperta | Superficie utile  | Volume    |
|--------------------|--------------------|---|-----------|
| mq. 758.48         | mq.178.82          | 208,94 Residenziale   | mc.508.62 |
|                    |                    | <b>Incremento di mq 88, 94 rispetto alla quota di 120 mq già destinata a residenziale</b> |           |

**Considerato** che la proposta ha per oggetto:

- il completamento dell'intervento urbanistico (Lotto 2) andando a ridurre le volumetrie previste e modificare parzialmente le funzioni previste;
- Dimensionamento UTOE 9 – PONTASSERCHIO

|                              |                       |            |
|------------------------------|-----------------------|------------|
| Nuove edificazioni           | Monitoraggio post POC | ERS- Quote |
| Zone C2<br>(Comparto Misto ) | 747 mc                | Mq 55      |

**Considerato che** nel dettaglio la proposta prevede la realizzazione di un edificio composto da due unità immobiliari per civile abitazione collegate tra loro;

**Preso atto** che l'ambito di intervento ricade all'interno del Territorio urbanizzato;

**Preso atto** che nel Documento preliminare di verifica assoggettabilità a VAS sono stati valutati gli effetti ambientali delle risorse coinvolte nella trasformazione in riferimento al sistema acque, aria, suolo e sottosuolo, energia, rifiuti, storico paesaggistico e naturale, rumore, viabilità e integrazione urbana, salute umana e nello stesso documento viene precisato che *“le previsioni della variante incidono in maniera modesta o irrilevante sul fabbisogno”*;

**Ritenuto** condivisibile quanto dichiarato nel Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS;

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

1. che la variante in oggetto, ai sensi dell'art. 107 c.3 e seguenti della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., trova riferimento negli obiettivi sopra enunciati e sviluppati con il PS e il Piano Operativo Comunale;
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'art. 5 c. 3-ter della L.R.T 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 c. 3-ter”, finalizzato al procedimento di VARIANTE A PIANO ATTUATIVO UTOE 9 COMPARTO 14 E VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 107 COMMA 3 L.R 65/2014 E SMI, 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.

San Giuliano Terme, 11/03/2023

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