



**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](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, AI SENSI DELLA L.R. 10/10 E S.M.I. - VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER INTRODUZIONE DI NUOVA ZONA DI RECUPERO SISTEMA AMBIENTALE - (ZONA OMOGENEA E4) INTRODUZIONE DI SCHEDE 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 da esplicitare in riferimento a:

**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 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.

Premesso, infine, che con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020, n. 56 del 30/11/2020, n. 76 del 30/11/2021 e n. 13 del 16/03/2022 e n. 13 del 16/03/2023 sono stati approvati gli

aggiornamenti rispettivamente al mese di maggio 2020, novembre 2020, novembre 2021 e novembre 2022 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 s.m.i "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 s.m.i "Norme in materia Ambientale".

Ai sensi dell'art. 23 della LR.10/2010 e s.m.i 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 imprevisi 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 s.m.i (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 s.m.i e della recente LR 30/2015 e s.m.i 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 l’ introduzione di nuova Zona di Recupero all’interno del Sistema Ambientale , zona omogenea E4 “Zona agricola di interesse paesaggistico” e relativa Scheda Norma di disciplina ad integrazione dell’ All. 1 alle NTA.

La richiesta è stata presentata in data 27/06/2023 prot. n. 28310 da Edilizia Dauti Muhadri srl -Legale Rappresentante sig. Muhadri Fatmiha ad oggetto “VARIANTE AL POC VIGENTE CONTESTUALE ALL’INDIVIDUAZIONE DI UNA NUOVA SCHEDA NORMA RELATIVA AD UNA ZONA DI RECUPERO OGGETTO DI PdR PER LA REALIZZAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE VIA DELLE SORGENTI N°16 - LOC. ASCIANO .

Il procedimento da applicare trova riferimento nell’articolo 107 comma 3 della L.R. 65/2014 attraverso il quale la redazione del Piano di Recupero individua il contenuto di Variante al POC con i documenti urbanistici conseguenti.

La variante propone la riqualificazione del complesso edilizio formato da un edificio principale ed annessi in parte diruti. L’area circostante versa in stato di abbandono . In particolare l’annesso 2 (v. planimetria allegata ) è interno alla fascia di rispetto di 10 metri generata dalla presenza del “ Fosso del monte delle acque calde .”classificato all’interno del reticolo idraulico minore di cui alla legge regionale 79/2012.

Gli immobili sono interni al Sistema Ambientale , zona agricola E4 . Per gli stessi è vigente una disciplina di dettaglio all’interno dell’allegato 5<sup>a</sup> delle NTA del POC :

“ **N° 225** rurale / a corte residenza / magazzino residenza edifici presenti del tutto o in parte al 1832- D3 Miglioramento delle caratteristiche formali e tipologiche di pregio, possibilità di nuove aperture coerenti al tipo edilizio. D3 sugli annessi. Conservazione degli spazi cortilizi pertinenziali. “

***Proposta di variazione :***

“ **N° 225** rurale / a corte residenza / magazzino residenza edifici presenti del tutto o in parte al 1832- D3 Miglioramento delle caratteristiche formali e tipologiche di pregio, possibilità di nuove aperture coerenti al tipo edilizio. Demolizione e ricostruzione per gli annessi . Conservazione degli spazi cortilizi pertinentenziali. “

La proposta pertanto è costituita da:

- Documento preliminare di verifica assoggettabilità a VAS
- Relazione Proposta di PdR e contestuale variante al POC
- Scheda Norma S.A (126 - nuovo inserimento)
- Schema grafico proposta di variante al POC

Riuniti in ALL.B)

La richiesta è finalizzata ad individuare una pertinenza dell’area e degli immobili di proprietà con nuova Zona di Recupero, al fine di prevedere la trasformazione e riqualificazione architettonica dell’immobile e delle pertinenze . In particolare trova rilievo la riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree esterne

Considerando pertanto l’istanza sopra detta e visto:

- che l’ambito di intervento ricade all’interno del Territorio rurale
- lo stato di conservazione del complesso immobiliare ricompreso tra due corsi d’acqua e la necessità di recuperare l’immobile principale e gli annessi oggi quasi totalmente crollati ;

Si ritiene, in coerenza con l’obiettivo prioritario già previsto dal POC vigente ovvero Incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente e delle funzioni in atto, attraverso il processo attraverso la programmazione del recupero, a garanzia di migliori livelli abitativi e affermare il loro storico valore d’uso residenziale .

Ciò consentirà di perseguire i seguenti **obiettivi**:

- la definizione di una coerente Zona di Recupero per la riqualificazione urbanistica dell'area.
- favorire gli interventi di riqualificazione volti a recuperare il contesto territoriale attraverso un insieme sistematico di opere consistenti in:
  - a) riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente ;
  - b) riqualificazione delle aree degradate con particolare riferimento alle relazioni paesaggistiche ;
  - c) riqualificazione delle connessioni con il contesto territoriale.
- poter attuare l'intervento con un Piano di Recupero, al fine di ottenere un intervento coerente per tipologia e dimensionamento anche dei resedi e delle aree esterne già esistenti ma comunque funzionalmente collegate.

e attuare le **azioni** conseguenti, ovvero:

- redazione di una nuova **Scheda norma**, ad integrazione dell'Allegato 1b delle NTA al POC, che contenga la disciplina specifica di comparto per il recupero e riqualificazione dell'area;
- adozione e approvazione del Piano di Recupero;

In coerenza obiettivi del Piano Strutturale e del Piano Operativo e nello specifico con l'obiettivo generale di PS, OG3 "Incentivare l'incremento qualitativo e quantitativo delle dotazioni e standard intese in senso integrato...al fine di ridefinire il ruolo della città pubblica" 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.

#### **4. 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. 226 del 14/09/2023 avente per 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 E4) ALL'INTERNO DEL SISTEMA AMBIENTALE - INTRODUZIONE DI SCHEDA NORMA CON CONTESTUALE ADOZIONE E APPROVAZIONE DI PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELL'ART. 107 COMMA 3 LR 65/2014 E SMI , sono state inoltre 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 Funzionario 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.

#### **5 - 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.

Ne deriva pertanto che la presente Variante non comporta impatti significativi sull'ambiente e quindi, possa procedere nel suo percorso 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 l.r. 10/2010 e alla l.r. 65/2014”.

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