



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

“Medaglia d’Argento al Merito Civile”

SETTORE TECNICO

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 DELL'ART. 22 DELLA L.R. 10/10 E S.M.I. FINALIZZATA AL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER AMPLIAMENTO DELLA ZONA DI RECUPERO COMP 121 SA LOC GELLO (ZONA OMOGENEA E1) E INSERIMENTO DI NUOVA SCHEDE NORMA ALL. 1 DELLE NTA

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.

Altresì, 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 ai mese 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.;

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..

Proposta di variante al POC in oggetto

In data 05/11/2018, prot. n. 41000, la proprietà degli immobili in oggetto, Soc. Flavia srl, cf 02067380507 con sede a Genova in via Ilva n. 4/4B 16128, presentava osservazione al POC n. 45.

Le controdeduzioni alla stessa hanno determinato l'inserimento di una nuova Zona di Recupero per l'attuazione degli interventi sul complesso edilizio e contestualmente la possibilità di redigere una nuova Scheda Norma di disciplina sulla base delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso.

In data 04/11/2020 con prot. 139754 e successive integrazioni e modifiche è stata presentata dalla Soc. Flavia srl, la proposta di Variante al POC vigente per la ripermetrazione della Zona di Recupero, comparto n. 121 del Sistema Ambientale località Gello (zona E1 art. 26 e seguenti delle NTA) e introduzione di nuova Scheda Norma di disciplina ad integrazione dell' All. 1 alle NTA.

Successivamente (in adeguamento a quanto disposto alla LR 10/2010 e smi) la proprietà ha presentato il documento preliminare ai fini della procedura di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, predisposto in coerenza con l'art. 22 della LR 1/2010 e smi, al fine di determinare preliminarmente gli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte dalla Variante sopra proposta.

La Variante interessa un classico esempio di edilizia residenziale "rurale" toscana, con fabbricato principale e annessi, databile ai primi del 1800, sito in località Gello, angolo tra via Ruffini e via San Zeno. Il complesso edilizio risulta ad oggi tipologicamente alterato e in stato di degrado e semi abbandono.

Definizione degli obiettivi e Descrizione del procedimento

La presente Variante al POC vigente, per ampliamento della Zona di Recupero, comp 121 del Sistema Ambientale località Gello, e redazione di specifica Scheda Norma ai sensi 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, è soggetta a VAS. Ciò al fine di garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dell'intervento siano presi in considerazione durante l'elaborazione e prioritariamente alla sua approvazione.

A sensi dell'art. 5 comma 3 della LR 1/2010 e smi, l'intervento in oggetto se 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.

Attualmente il complesso, già preesistente al 1832, è disciplinato con la scheda n 228 del Regesto all 5 delle NTA "Regesto degli edifici esterni alle UTOE presenti fino al 1924/28 con disciplina degli interventi ammessi" con il n. 228 che prevede la categoria di intervento D2. 3 *cambio della destinazione d'uso di locali e/o unità immobiliari attualmente destinati ad altri usi in destinazione residenziale*, sulle porzioni senza requisiti igienici dell'edificio principale (con possibilità di inserire nuove aperture coerenti con la tipologia originaria) ed - E2 *sostituzione edilizia* sugli annessi.

La Variante che prevede:

- la ripermetrazione della zona di Recupero n. 121 posta nel Sistema Ambientale, località Gello, individuata con l'approvazione del POC con delibera di CC n. 54 del 30/10/2019, per lieve ampliamento, in coerenza con l'intera estensione della proprietà proponente e l'intero ambito di relazione e pertinenza del complesso edilizio;
- inserimento di nuova Scheda Norma ad integrazione dell'All. 1 delle NTA che prevede l'attribuzione di disciplina coerente con la tipologia e lo stato di conservazione del complesso immobiliare per la generale riqualificazione dell'area sulla quale si trova un tessuto edilizio tipologicamente incongruo e in gran parte fatiscente e inutilizzato.

La variante è propedeutica ad un intervento edilizio attuabile con Piano di Recupero che disciplinerà la ristrutturazione complessiva dell'esistente nell'obiettivo di riqualificare le preesistenze e rispondere alle mutate esigenze abitative. Sostanzialmente per il fabbricato principale e per il fienile viene disposto il riutilizzo a residenziale (utilizzando il volume esistente) nel rispetto per la struttura originaria e i criteri distributivi.

I parametri urbanistici sostanziali sono i seguenti:

SUL complessiva realizzata 1115,00 mq
SUL accessoria 260,00 mq
volume complessivo 5600 mc
Abitanti equivalenti n 32

L'intervento nel complesso prevede un lieve incremento del carico insediativo attuabile in ragione al monitoraggio del dimensionamento del Regolamento Urbanistico, contabilizzato con il POC (Relazione, All. n 3)

In questa fase la Giunta comunale individua per il processo di Valutazione Ambientale Strategica della variante urbanistica in oggetto, le autorità per l'espletamento di detto procedimento, ovvero:

- Autorità competente: Dott. ssa Elena Fantoni funzionario del servizio Ambiente
- Autorità procedente il Consiglio Comunale:
- Autorità proponente la Giunta Comunale

Elaborati del processo in oggetto

Secondo quanto previsto dalla LR 1/2010 e smi art. 22 e come disposto dall'Allegato 1 della stessa, la documentazione necessaria ad accertare la preliminare assoggettabilità a VAS, depositata in atti presso il Settore Tecnico è la seguente:

- DOCUMENTO PRELIMINARE AI FINI DELLA PROCEDURA DI ASSOGGETABILITA' (Valutazione Ambientale Strategica);

Il suddetto materiale viene acquisito dall'autorità proponente per la formazione della procedura di Verifica di Assoggettabilità a Vas e per la Variante stessa.

Si propone pertanto, ai sensi della L.R. 10/2010 e smi di avviare la procedura di verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica finalizzata al procedimento di variante al POC per:

- ampliamento della Zona di Recupero, comp 121 del Sistema Ambientale loc. Gello;
- introduzione Scheda Norma nell'All 1 alle NTA per la riqualificazione e recupero urbanistico ed edilizio del complesso edilizio presente.

La Responsabile del Procedimento
Arch. Monica Luperi