



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

Allegato A)

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

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 MODIFICA SCHEDE NORMA DEL COMPARTO N. 10 UTOE 6 MOLINA DI QUOSA.*

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.

Altresi, 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 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.;

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 17/01/2022 prot. 1650, i sig. ri:

- **Bianucci Luciana**, nata a San Giuliano Terme (PI) il 22/10/1945 CF BNCLCN45R62A562A, residente a Molina di Quosa (PI), Via SS Abetone. 167;
- **Bianucci Luciano**, nato a San Giuliano Terme (PI) il 25/06/1947 CF BNCLCN47H25A562P, residente a Molina di Quosa (PI), Via SS Abetone. 130;

in qualità di comproprietari di parte degli immobili interessati dal progetto unitario e identificati al Catasto fabbricati al fg 13 part. 357 sub 2, 3, 5, 7, 10, 14.

- **Piegari Giandomenico**, nato a Pisa il 09/10/1974 CF PGRGDM74R09G702Q, residente a Pisa in Via Flamini, 10;
- **Piegari Alessia** nata a Pisa il 08/03/1977 CF PGRLSS77C48G702I, RESIDENTE A Molina di Quosa (PI) via Don Luigi Sturzo 37,

in qualità di promissari acquirenti di parte degli immobili interessati dal progetto unitario in forza di contratto preliminare di compravendita del 10/06/2021 e identificati al Catasto fabbricati al fg 13 part. 357 sub 14, 15;

- **Castiglioni Alessia** nata a Pisa il 02/02/1982 CF CSTLSS82B42G702G e
- **Pardossi Daniele** n. a Pisa il 02/05/1981 CF PRDDNL81E02G702T , residenti entrambi a Molina di Quosa (PI) via SS Abetone, 161;

in qualità di comproprietari di parte degli immobili interessati dal progetto unitario e identificati al Catasto fabbricati al fg (fg 13 part 357 sub 11, 12, 13)

hanno presentato istanza di variante al POC per la modifica della Scheda Norma relativa al comp 10 UTOE 6 Molina di Quosa (Zona A “Nuclei storici consolidati”, art. 18 delle NTA) al fine di:

- rendere indipendente l’attuazione del comparto dalle previsioni urbanistiche delle aree limitrofe, in particolare dalla realizzazione del parcheggio pubblico e del percorso pedonale collegato, che attualmente rappresentano una condizione alla trasformazione per il comparto stesso;
- rivedere il riassetto urbanistico delle aree pubbliche di previsione e circostanti il comparto, provvedendo alla loro eventuale riorganizzazione urbanistica.

In riferimento a:

- i vigenti obiettivi del POC, che come da Scheda Norma, consistono nella riqualificazione urbanistica dell’area e dell’edificato esistente costituito da diversi corpi di fabbrica con differenti funzioni;
- la disciplina di dettaglio del comparto che prevede l’attuazione del recupero tramite Progetto Unitario Convenzionato (art.121 della L.R.65/2014 e smi) attraverso interventi di demolizione e ricostruzione della SUL esistente, finalizzati alla realizzazione di edifici con funzione di interesse generale, (farmacia e studi medici), oltre ad interventi di ristrutturazione leggera atti alla riqualificazione dei fabbricati residenziali esistenti.
- la necessità di ritrovare gli spazi a verde di uso pubblico e parcheggi in base alla funzione introdotta, la Scheda Norma prevede al punto 7) “condizione alla trasformazione” la realizzazione di Parcheggio Pubblico e percorso collegato (area in fregio alla via SS 12 Abetone e percorso pedonale ad anello), quali previsioni già individuate dal vigente POC a contorno del comparto.

La Variante viene presentata e si sostanzia in quanto l’attuazione delle previsioni pubbliche di cui sopra trova difficoltà di realizzazione. Ciò in ragione alla loro collocazione esternamente al comparto e al fatto

che le stesse, al momento, non sono nella disponibilità dei richiedenti.
Ciò comporta un allungamento dei tempi e maggiore complessità dei procedimenti.

Preso atto:

- dei contenuti del documento preliminare presentato dai proprietari richiedenti, a supporto della variante ai fini della procedura di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica così come previsto dall'art. 22 della LR 1/2010 e s.m.i, 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, ufficio Urbanistica.

- degli obiettivi della variante, quali:

- la semplificazione dell'attuazione degli interventi previsti dalla Scheda Norma in relazione al recupero e riqualificazione del complesso edilizio in coerenza con la rivalutazione dello standard urbanistico e in ragione della disponibilità degli immobili sottoposti alla trasformazione;
- impegno alla realizzazione di quanto previsto dalle condizioni alla trasformazione operando sul dimensionamento e valutazione economica e attraverso il convenzionamento tra AC e attuatore.

- delle relative azioni collegate, quali:

- modifica della Scheda Norma relativa al comp 10 UTOE 6 Molina di Quosa;
- realizzazione delle aree pubbliche esterne al comparto, demandate ad eventuale convenzionamento con l'AC per la monetizzazione delle stesse

Si ritiene, di poter procedere alla Variante che consentirà comunque la riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'area stessa di comparto attraverso la realizzazione di un complesso relazionato al tessuto edilizio a contorno e funzionale alle nuove destinazioni.

Definizione degli obiettivi e Descrizione del procedimento

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, la presente Variante al POC vigente, modifica della Scheda Norma del comp 10 UTOE 6 Molina di Quosa (Zona omogenea A, art. 18 delle NTA), viene sottoposta a VAS 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.

Poichè a sensi dell'art. 5 comma 3 della LR 1/2010 e s.m.i, 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 è propedeutica ad un intervento edilizio attuabile con Progetto Unitario Convenzionato che consentirà comunque la riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente e, come da normativa vigente delle Zone A, la tutela e la valorizzazione del patrimonio storico.

L'intervento non prevede incremento del carico insediativo.

In ottemperanza all'articolo 4 , c2 lett. d) e dell'articolo 5 dell'Accordo Mibac / Regione Toscana la variante al POC non interessando vincoli paesaggistici la variante non è sottoposta al parere della conferenza paesaggistica di cui all'articolo 21 della Disciplina di Piano PIT-PPR e 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 Macchiavelli 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 della LR 10/2010 e smi finalizzata al procedimento di variante al POC per:

- modifica della Scheda Norma (All. 1 NTA) del comp 10 UTOE 6 Molina di Quosa (Zona omogenea A, art. 18 delle NTA).

Per i contenuti di cui sopra la presente è sottoposta alle disposizioni di cui l'allegato A alla delibera di G.R.T. n. 1112 del 16/10/2017, linee guida sui livelli partecipativi ai sensi dell'art. 36 comma 5 L.R. 65/2014 e s.m.i..

La Responsabile del Procedimento
Arch. Monica Luperi
firmato digitalmente