



## 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](mailto:comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it)

### Relazione Responsabile del Procedimento

Allegato A)

**OGGETTO: AVVIO DEL PROCESSO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' SEMPLIFICATA E AVVIO DEL PROCEDIMENTO DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL P.O.C. UTOE 28 – ASCIANO VALLE – INDIVIDUAZIONE DI NUOVA ZONA DI RECUPERO ED OPERE PUBBLICHE COLLEGATE.**

#### 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 deliberazione n° 114 del 12 dicembre 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.T. 65/2014 e s.m.i." il Consiglio Comunale ha approvato quanto in oggetto. La deliberazione ha assunto efficacia a seguito di pubblicazione sul BURT n°4 del 24/01/2024.

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..

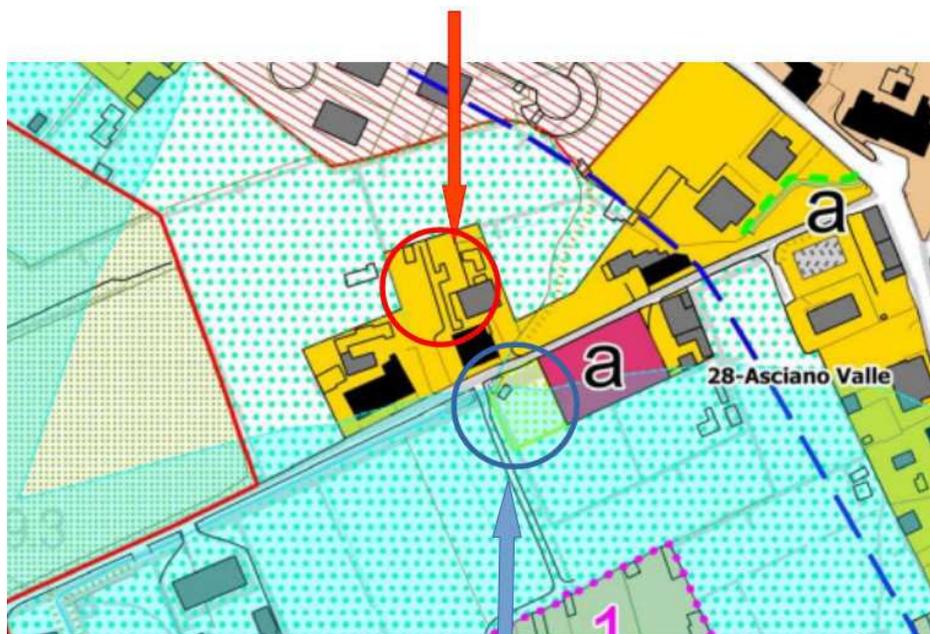
## Proposta di variante al POC in oggetto

La richiesta di variante al POC vigente è pervenuta in data 19/09/2022 prot. 37961, e successive integrazioni, dalla signora Martini Paola e signor Fabbrini Paolo entrambi residenti a San Giuliano Terme (PI), località Asciano, via Elsa Morante n.12 proprietari degli immobili in oggetto, rappresentati al catasto terreni del Comune di San Giuliano Terme al fg 56 part. 162, 156, 243 e al catasto fabbricati al fg 96 part. 880 sub 1-2-3 e al catasto terreni fg 86 part 280 (parte) e 604 (parte);

La sopra detta richiesta ha per oggetto “ richiesta di individuazione di Zona di Recupero di un area posta in Asciano Valle Passo Pellegrini (UTOE28) Zona B2 ed E6 . A seguito di istruttoria e di Informativa redatta dall’Ufficio Urbanistica e trasmessa alla Giunta in data 16.01.2024 la riqualificazione edilizia dei beni è stata proposta associando ad essa la realizzazione di quota parte di opere di urbanizzazione attestanti la via Passo Pellegrini ;

Di seguito tavola con POC individuazione della proposta :

Prop. FABRINI, AREA INTERVENTO



AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO  
di previsione vigente

## Definizione degli obiettivi e delle Azioni

### Descrizione del procedimento

La Variante è propedeutica ad un intervento edilizio attuabile con PUC che consentirà comunque la riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente

Gli immobili in oggetto sono interni all’UTOE 28 Asciano Valle zona omogenea B2 “aggregazioni edilizie di formazione recente “ ( articolo 19 NTA del POC ) collegati in un complesso edilizio quali edifici accessori derivanti anche da Concessioni a sanatoria .

La zona di recupero comprende anche un’ampia area identificata in E6 , Zona agricola interna alle UTOE caratterizzata da una sistemazione agraria ad .. per la quale è prevista la conservazione integrale .

*La variante proposta persegue i seguenti Obiettivi :*

- individuazione di un comparto di recupero che ricomprenda gli immobili pertinenti
- attivazione di un intervento di sostituzione edilizia attraverso utilizzo dei corpi esistenti mirato alla realizzazione di un edificio a destinazione residenziale attraverso l’eliminazione delle superfetazioni
- la riqualificazione delle aree di pertinenza
- la progettazione e realizzazione di parcheggio e verde di opere pubbliche di supporto agli insediamenti.

*Attraverso le seguenti Azioni*

- individuazione di nuova ZDR

- redazione e inserimento di nuova Scheda Norma ad integrazione dell' All. 1 delle NTA per attribuzione di una disciplina specifica che preveda interventi di riqualificazione e la destinazione residenziale del nuovo corpo di fabbrica
- progettazione e realizzazione parziale del parcheggio e verde attestante via Passo Pellegrini
- previsione del PUC quale strumento di attuazione .

La variante in oggetto è soggetta alla procedura di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, così come previsto dalla la L.R. 10/2010 art. 22, 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 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.

La proposta di Variante è composta dai seguenti elaborati presentati a supporto e descrizione degli obiettivi della variante:

- documento preliminare agli elaborati di variante “Relazione di inquadramento .Obbiettivi e Funzioni “
  - Tav. 1 Stato Attuale, Inquadramento urbanistico
  - Tav. 2 Stato Attuale, planimetria generale e sezioni e calcolo volume attuale
  - Tav. 3 Stato di Progetto planimetria generale piante e sezioni e calcolo volume progetto
  - Indagine di fattibilità geologica e idraulica
- gli elaborati redatti dall'Ufficio Urbanistica consistenti in :
  - TAV.1:15000 -stato attuale
  - TAV. 1:2000 - stato attuale
  - TAV.1:15000 - stato modificato
  - TAV. 1:2000 - stato modificato
  - proposta Scheda Norma .

Preso atto degli obiettivi della variante in oggetto :

- definizione di una coerente Zona di Recupero che ricomprende i fabbricati in proprietà a destinazione accessoria , e il resede, al fine di consentire la riqualificazione edilizia e urbanistica del complesso e delle aree pertinenziali in coerenza con la trasformazione.
- poter attuare il comparto con un PUC, al fine di ottenere un intervento coerente con la tipologia e dimensionato in termini di standard
- la progettazione e realizzazione di parcheggio e verde di opere pubbliche di supporto agli insediamenti.

e delle relative azioni collegate :

- redazione e inserimento di nuova Scheda Norma ad integrazione dell' All. 1 delle NTA che recepisca una disciplina specifica per la riqualificazione edilizia e urbanistica del complesso e delle aree pertinenziali in coerenza con la trasformazione ed un nuovo corpo di fabbrica per mc 400 derivato dall'intervento di sostituzione edilizia
- progettazione e realizzazione parziale del parcheggio e verde attestante via Passo Pellegrini .
- previsione del PUC quale strumento di attuazione.

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: Ingegnere Matteo Machiavelli funzionario EQ Servizio Lavori Pubblici
- Autorità procedente il Consiglio Comunale:
- Autorità proponente la Giunta Comunale

Si propone pertanto, ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.i. 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 s.m.i. finalizzata al procedimento di variante al POC per:

“UTOE 28 – ASCIANO VALLE – INDIVIDUAZIONE DI NUOVA ZONA DI RECUPERO ED OPERE PUBBLICHE COLLEGATE.”

La Responsabile del Procedimento  
E.Q. Arch. Monica Luperi  
firmato digitalmente