



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 ELIMINAZIONE DEL COMPARTO N. 5 UTOE 28 ASCIANO VALLE E INSERIMENTO DI NUOVA SCHEDA DI REGESTO ALL. 4 ALLE NTA “REGESTO DEGLI EDIFICI IN ZONA A INTERNA ALLE UTOE”*

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 30/11/202 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 09/12/2011, prot. n. 47300, la proprietà di parte degli immobili in oggetto, sig. ra Grassini Carla, presentava osservazione (oss. n. 130) alla “Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art. 55, c. 5 e c. 6 della LR 1/2005 e smi” adottata con delibera di CC n. 81 del 13.10.2011.

L’osservazione aveva ad oggetto la Zona di Recupero, comparto n. 5 UTOE 28 Asciano Valle (Zona omogenea A – art. 18 delle NTA) al fine di modificare la relativa Scheda Norma (All 1 delle NTA) principalmente nel punto 5) *interventi ammessi* e punto 9) *prescrizioni e orientamenti per la formazione del PA*

Le controdeduzioni alla stessa hanno determinato la modifica degli interventi ammessi sul fabbricato principale e introdotto nella Scheda Norma, come condizione alla trasformazione, la riqualificazione del ponticello carrabile sito in via delle casette (esternamente al comparto) quale alternativa al ritrovamento degli standard urbanistici.

Le sopra descritte modifiche, a seguito dell’approvazione della variante sopra detta, sono state apportate alla Scheda Norma che per mero errore materiale però risulta incompleta nella descrizione degli interventi determinati con la controdeduzione.

In data 27/11/2020 con prot. 43219 è stata presentata dal Sig. Tata Alessandro, nato a Genova il 23 giugno del 1975 e residente in via Delle casette 4 in località Asciano, San Giuliano Terme (PI). proprietario di una parte degli immobili ricompresi nella Zona di Recupero, comparto n. 5 UTOE 28 Asciano Valle e identificati al Catasto fabbricati al foglio 47 part. 186 sub 13, proposta di Variante al POC vigente per modifica della Scheda Norma (All 1 delle NTA)

La richiesta è finalizzata a poter eseguire autonomamente quanto previsto per il comparto in relazione agli immobili di proprietà, mantenendo comunque la potenzialità di trasformazione prevista e accollandosi in totale la riqualificazione del ponticello carrabile (quale condizione alla trasformazione).

A seguito delle istanze sopra dette e considerato:

- che l’intervento più consistente previsto dalla Scheda Norma riguarda l’immobile del sig TATA identificato al Catasto fabbricati al foglio 47 part. 186 sub 13

- stato di fatto del complesso edilizio ricompreso dalla Zona di Recupero comparto 5 UTOE 28 Asciano Valle;

- lo stato attuale del ponticello carrabile;

si ritiene, in coerenza con l’obiettivo originario della Scheda Norma, di poter procedere eliminando il comparto e prevedendo, contestualmente, la redazione di una nuova schedatura di disciplina singola per il fabbricato principale ad integrazione dell’All 4 *Regesto degli edifici in zona A interni alle UTOE*.

Ciò consentirà di perseguire:

1) l’obiettivo già previsto dal POC vigente, quale riqualificazione urbanistica dell’area e del patrimonio edilizio esistente;

2) attuare le azioni conseguenti, ovvero:

- applicare la categoria di intervento E4c al fabbricato principale prevedendo nello specifico:

- conclusione in sagoma del fabbricato ed in alzato fino all’altezza di gronda;
- ricostruzione del corpo diruto di un solo livello fuori terra dal piano di campagna.

- applicare la categoria di intervento E2 con vincolo tipologico e destinazione sugli accessori

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, per eliminazione della Zona di Recupero, comp 5 UTOE 28 Asciano Valle (Zona omogenea A) e contestuale introduzione all’interno dell’All 4 delle NTA di una scheda specifica per gli interventi ammessi 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.

Poichè a sensi dell’art. 5 comma 3 della LR 1/2010 e smi, 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 atto autorizzativo diretto che consentirà comunque la riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente e, come da normativa vigente delle Zone A la tutela e valorizzazione del patrimonio storico.

L'intervento non prevede incremento del carico insediativo.

Poiché la variante al POC in oggetto interessa, immobili di altre proprietà oltre a quella del signor Tata Alessandro, in data 12/04/2022 con i prot. n. 15425, 15419, 15413 e 15410 l'ufficio ha provveduto a inviare (tramite raccomandata con ricevuta di ritorno) a tutti i proprietari degli immobili ricompresi nella Zona di Recupero, comp 5 UTOE 28 Asciano Valle, Comunicazione ai sensi dell'art 7 e 8 c. 3 della l. 241/90 e smi per notizia di Avvio del procedimento.

Nei 10 giorni successivi al ricevimento della sopra detta comunicazione, termini assegnati per consentire di formulare eventuali osservazioni, non sono pervenuti riscontri alcuni.

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: Dott. ssa Elena Fantoni funzionario del servizio Ambiente
- 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:

- ampliamento della Zona di Recupero, comp 5 UTOE 28 Asciano Valle (Zona omogenea A, art. 18 delle NTA);
- introduzione di una scheda specifica all'interno dell'All 4 delle NTA per la disciplina gli interventi ammessi sul complesso immobiliare in oggetto.

La Responsabile del Procedimento
Arch. Monica Luperi
firmato digitalmente