



# COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

## SETTORE TECNICO E GOVERNO DEL TERRITORIO SETTORE TUTELA E SVILUPPO DEL TERRITORIO – GARE

Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)

tel.+39 050 819.263 fax +39 050 819.220 p.e.c.

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

---

A:

**Ing. Mauro Badii**

Dirigente del Settore Tecnico e Governo del  
Territorio e ad interim del Settore Sviluppo e  
Tutela del Territorio - Gare

SEDE

**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 B2) ALL'INTERNO DELL' UTOE N. 19 PONTEDORO E SCHEDA NORMA CON CONTESTUALE ADOZIONE E APPROVAZIONE DI PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELL'ART. 107 COMMA 3 LR 65/2014 E SMI**

**PARERE AUTORITÀ COMPETENTE**

**L'Autorità Competente**

**Premesso che:**

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 119 del 16/05/2023 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità semplificata a V.A.S. ai sensi dell'art. 5 comma 3-ter della L.R. 10/2010, relativo alla variante al Piano Operativo Comunale per introduzione di nuova zona di recupero (Zona B2) all'interno dell'UTOE n. 19 Pontedoro e scheda norma con contestuale adozione e approvazione di Piano di Recupero ai sensi dell'art. 107 comma 3 LR 65/2014 e smi;
- con la medesima deliberazione, ai sensi della normativa vigente, ed in particolare ai sensi della LRT del 12 febbraio 2010, n. 10 "Norme in materia di VAS, VIA e di Valutazione di Incidenza" e s.m.i., sono state individuate le autorità per il processo di Valutazione Ambientale Strategica della variante urbanistica in oggetto, ovvero:
  - la Giunta Comunale, quale Autorità proponente;
  - il Consiglio Comunale, quale Autorità procedente;
  - l'Ing. Matteo Machiavelli Funzionario del Servizio Lavori Pubblici, quale Autorità competente;

**Preso atto che** con il sopra richiamato atto la Giunta Comunale ha stabilito che:

**- gli obiettivi** della variante sono:

- la definizione di una coerente Zona di Recupero che ricomprenda gli edifici di proprietà e le loro pertinenze al fine di consentire la conversione funzionale dell'immobile attualmente avente funzione di annesso rurale (con ampliamento del 20% del volume esistente), la ri-

qualificazione edilizia del fabbricato residenziale e la riqualificazione e riorganizzazione delle aree pertinenziali, in coerenza con le trasformazioni e le nuove destinazioni introdotte.

- poter attuare il comparto attraverso lo strumento del Piano di Recupero, visto lo stato di degrado dei luoghi e dell'edificio da riconvertire a funzione residenziale, ciò al fine di ottenere un intervento complessivamente coerente per tipologia e dimensionamento, sia per quanto riguarda i fabbricati che le aree esterne pertinenziali tra loro funzionalmente collegate.

- **le relative azioni** collegate prevedono:

- la redazione di una nuova Scheda norma, ad integrazione dell'Allegato 1 al POC, che contenga la disciplina specifica di comparto per il recupero e riqualificazione dell'area;
- la successiva presentazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata per la complessiva attuazione degli interventi, quali:
  - la *Sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso ed incremento volumetrico* per il fabbricato attualmente avente funzione di annesso rurale;
  - la successiva *Ristrutturazione urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione* del fabbricato già a destinazione residenziale;
- il convenzionamento con l'AC per l'eventuale monetizzazione delle aree previste a standard dalla legislazione nonché dagli strumenti urbanistici vigenti;
- l'adozione e approvazione del PDR ;

**Dato atto** che, sotto il profilo urbanistico:

1. il Comune di San Giuliano Terme con deliberazione consiliare n. 54 del 30.10.2019, esecutiva ai sensi di Legge, ha approvato, ai sensi dell'articolo 19 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i, il Piano Operativo Comunale e contestualmente:
  - ha adottato nuove previsioni conseguenti l'esito delle controdeduzioni;
  - ha concluso il processo di Valutazione Ambientale Strategica (artt. 27 e 28 della LR 10/2010 e s.m.i).
2. l'avviso relativo alla delibera di CC n. 54 del 30.10.2019 è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 2 del 08.01.2020; dalla data del 06.02.2020 le previsioni sono divenute efficaci ad esclusione delle parti poste in nuova adozione;
3. 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 a alla suddetta Conferenza e depositati in atti;
4. il Comune di San Giuliano Terme con deliberazione consiliare n.10 del 12.05.2020 ha approvato, ai sensi dell'articolo 19 della della L.R. n. 65/2014 e s.m.i, le previsioni poste in adozione con deliberazione consiliare n. 54 del 30.10.2019;
5. l'avviso relativo alla delibera di C.C. n. 10 del 12.05.2020 è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 25 del 17.06.2020; alla data del 10.06.2020 parte delle previsioni approvate (previsioni non sottoposte all'esame della Conferenza Paesaggistica, art. 21 del PIT/PPR), sono divenute efficaci;
6. in data 30 giugno 2020 si è svolta e conclusa con esito positivo la Conferenza paesaggistica (art 21 del PIT/PPR,) per l'esame delle sopra dette previsioni;
7. 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 delibera di CC n. 10 del 12.05.2020;
8. 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) e al Titolo II del D. Lgs 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia Ambientale".

**Atteso** che il Comune di San Giuliano Terme, con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020, n. 56 del 30/11/2020 e n. 76 del 30/11/2021, ha approvato gli aggiornamenti rispettivamente al mese di maggio 2020,

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..

**Preso atto** della Relazione motivata redatta dall'Arch Monica Luperi, Responsabile del procedimento e supporto dell'Autorità procedente, trasmessa all'Autorità competente in data 06/06/2023 prot. n. 25282/2023, allegato A1) al presente parere;

**Preso atto** in particolare che il Responsabile del procedimento, in merito ai contenuti, ha rilevato:

1. la coerenza *“con gli obiettivi del Piano Strutturale riguardanti il sistema insediativo ed in particolare:*
  - *valorizzazione dell'identità culturale delle singole comunità al fine di mantenere un assetto policentrico del territorio.*
  - *Riqualificazione e riconfigurazione del tessuto edilizio di recente formazione, attraverso la dotazione di servizi per la residenza e il ridisegno dello spazio urbano.*
  - *Riassetto funzionale degli insediamenti finalizzato al riequilibrio del carico ambientale per una corretta gestione delle risorse nell'ottica di uno sviluppo sostenibile”.*
2. la coerenza *“con gli obiettivi generali del Piano Operativo Comunale nonché con le previste azioni ad essi correlate, in particolare:*
  - *“Obiettivo generale OG2”: “Incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente e delle funzioni in atto, attraverso il processo di valorizzazione dei centri storici, attraverso la programmazione del recupero, a garanzia di migliori livelli abitativi e affermare il loro storico valore d'uso residenziale e di centro di servizi per la vita associativa”.*  
*Azioni correlate: A6 – Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.*
  - *“Obiettivo generale OG3”: “Pianificare le previsioni quinquennali dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione”.*  
*Azioni correlate: A7 Rigenerazione urbana:*
    - a) *riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;*
    - b) *riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.*
3. *che le modifiche da apportare non hanno effetti in merito alle componenti ambientali e paesaggistiche del territorio.*
4. *di poter procedere secondo quanto disposto dall'articolo 5 comma 3-ter della LRT 10/2010 e s.m.i..come modificata dalla LRT 25 febbraio 2016, n.17;*

**Ritenuto** condivisibile quanto evidenziato dal Responsabile del procedimento;

### **PERTANTO**

in qualità di Autorità Competente per il processo di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della **“L.R. 10/2010 ARTICOLO 5 COMMA 3TER”**, finalizzato al procedimento di **VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER INTRODUZIONE DI NUOVA ZONA DI RECUPERO (ZONA B2) ALL'INTERNO DELL' UTOE N. 19 PONTEDORO E SCHEDE NORMA CON CONTESTUALE ADOZIONE E APPROVAZIONE DI PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELL'ART. 107 COMMA 3 LR 65/2014 E SMI**, si propone:

1. di escludere la procedura di variante in oggetto, dall'assoggettabilità a valutazione ambientale strategica, ai sensi dell'art. 5 comma 3-ter della l.r.toscana n° 10/2010 e s.m.i.;

2. di concludere la procedura di Verifica di Assoggettabilità semplificata di cui all'art.5 comma 3-ter della L.R.Toscana n° 10/2010 e s.m.i., relativa alla Variante in oggetto.

San Giuliano Terme, 12/06/2023

L'Autorità Competente  
Ing. Matteo Machiavelli  
***F.to digitalmente***