



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
“Medaglia d’Argento al Merito Civile”
SETTORE TECNICO e GESTIONE DEL TERRITORIO

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 DELLA LR 10/2010 E SMI FINALIZZATA AL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DELLA CROCE ROSSA DI PONTASSERCHIO E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA LR 65/2014 SMI

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.

Altresi, con le seguenti deliberazioni:

- delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020,
- delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2020
- delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 30/11/2021
- delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 16/03/2023

è stato approvato l'aggiornamento 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. rispettivamente al mese di maggio 2020, novembre 2020, novembre 2021 e novembre 2022.

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 06/04/2023 con i seguenti prot. n. 16029, n. 16080, n. 16201, e successive integrazioni, è stata presentata richiesta di variante al POC dai signori:

- Colombini Danilo, nato a Pisa il 06/06/1968 e residente in via G. di Vittorio, n. 65a San Giuliano Terme (PI);
- Colombini Fabio, nato a Pisa il 23/09/1963 e residente in via F. Ili Rosselli, n. 5 a Vecchiano (PI);
- Colombini Ivano, nato a Pisa il 06/08/1969 e residente in via G. Amendola, n. 3 a Pisa;
- Colombini Miria, nata a Pisa il 08/10/1961 e residente in via Toscana, n. 2 a Pisa;
- Colombini Rita, nata a Pisa il 01/10/1973 e residente in via Emilia, n. 290 a Pisa;
- Burchielli Romana, nata a Pisa il 21/07/1941 e residente in via Fiorentina, n. 166 a Pisa;
- Colombini Alfio, nato a Pisa il 31/05/1965 e residente in via Stazione a Caprino Veronese (VR);
- Colobini Cecilia, nata a Pisa il 24/12/1982 e residente in via Fiorentina, n. 166 a Pisa.

quali proprietari degli immobili in oggetto, e in forza della sottoscrizione di proposta d'acquisto del 20/03/2023 da parte del Dott. Nicola Molea nato a Rimini (FO), Presidente Protempore del Comitato Pontasserchio della Croce Rossa Italiana con sede a Pontasserchio, piazza G. Mazzini n. 5.

L'obiettivo della Variante, seppur al momento presentata dagli attuali proprietari dell'area, vede impegnato il Comitato di Pontasserchio, che opera su tutto il territorio a Nord di Pisa di dotare l'Associazione CRI di San Giuliano Terme di una sede propria dove espletare le attività istituzionali (sociale, sanitaria, e di protezione civile) e ampliare i servizi offerti alla comunità del proprio territorio e di quello limitrofo.

L'intervento rientra nel seguente **obbiettivo** dell'Amministrazione Comunale:

-in attuazione ai propri obbiettivi di governo promuovere l'attivazione dei processi di riqualificazione delle aree favorendone il recupero e l'uso a servizio della collettività;

e in coerenza con gli obiettivi del POC vigente per le Zone B e il sistema funzionale, ovvero riordino e riqualificazione urbanistica del tessuto, stabilendo come elemento fondamentale la qualità e l'efficienza dell'insediamento con particolare attenzione agli standard urbanistici di base e alle funzioni pubbliche.

Gli immobili in oggetto, sono rappresentati:

- al catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al fg 22 part. 400 (immobili zona B2);
- al catasto terreni al fg 22 part. 1131 (art. 105 della LR 65/2014 e smi, parte).

Attualmente nell'area interessata dalla proposta di variante in oggetto è presente l'immobile denominato Ex Carrozzeria Colombini a destinazione artigianale. Sul lotto sono presenti immobili e manufatti minori non più utilizzati:

- capannone adibito a lavorazione e servizi igienici/spogliatoi di circa 260,00 mq, sviluppato su un piano fuori terra;
- edificio indipendente destinato ad accettazione e stoccaggio materiali di circa 65,00 mq;
- tettoia metallica di circa 167,00 mq a forma di "L" posta a collegamento dei sopra detti edifici;
- piccola tettoia metallica di circa 11,00 mq (lato est capannone principale);
- box in lamiera di circa 12,00 mq (lato nord del lotto)

per un totale di SE pari a circa 515 mq

Tutti gli immobili non presentano caratteri architettonici di interesse e versano in stato di abbandono e degrado a seguito della dismissione dell'attività di Carrozzeria.

I parametri urbanistici sono i seguenti:

stato attuale

sup. lotto= 1040 mq

sup edificata= 515 mq

Vol esistente= 1350 mc (escluso tettoie)

Contestualmente all'istanza di variante (e successivamente integrato) sono stati presentati dai proprietari richiedenti i seguenti elaborati a supporto della procedura di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica:

- l'elaborato: "Relazione Tecnica di Verifica di Assoggettabilità a VAS" redatto dai tecnici incaricati che comprende le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, così come previsto dall'art. 22 della LR 1/2010 e s.m.i,
- relazione geologica di fattibilità depositati in atti dell'ufficio.

La richiesta è finalizzata alla perimetrazione dell'area e degli immobili di proprietà con nuova Zona di Recupero e modifica della zona omogenea da zona B2 Zona F4 , sottozona F4 "Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato" (art. 24 delle NTA) nell' UTOE 9 Pontasserchio, con obiettivo la riqualificazione edilizia/architettonica dell'area e la realizzazione della nuova sede della Croce Rossa quale servizio integrato nella comunità.

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, è sottoposta soggetta alla procedura di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, 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.

Altresì in data 17/07/2023 con PEC n 31597 è stata inviata comunicazione ai sensi degli artt 9 e 11 del DPR n. 327 del 2001 alle altre proprietà interessate dalla presente proposta di Variante oltre ai richiedenti sopra elencati di cui all' "area non pianificata, art. 105 della LR 65/2014 e s.m.i" identificata al catasto terreni al fg 22 part. 1131 (parte)

La Variante che persegue i seguenti **obiettivi** :

- la perimetrazione dell'area e degli immobili in ricadenti in zona omogenea B2, con nuova Zona di Recupero e cambio di destinazione omogenea a zona F "Servizi e attrezzature di interesse generale", sottozona F4 "Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato" (art. 24 delle NTA) , al fine di prevedere, tramite Progetto Unitario convenzionato, la realizzazione della nuova sede della Croce Rossa di Pontasserchio e altresì la complessiva riqualificazione urbanistica dell'area.
- ottenere un intervento coerente per tipologia e dimensionamento in termini di standard urbanistici necessari e relativi all'ampliamento
- poter attuare il comparto con un Progetto Unitario Convenzionato

e prevede le seguenti **azioni** collegate:

- inserimento di nuova Scheda Norma ad integrazione dell' All. 1 delle NTA per:

- l'attribuzione di una disciplina specifica che contenga opportuno dimensionamento per il recupero e riqualificazione dell'area con attuazione tramite Progetto Unitario Convenzionato
- previsione di piccolo ampliamento rispetto all'esistente, circa 140 mq di SE
- attuazione con progetto Unitario convenzionato

- localizzazione di Zona a Verde e parcheggi (Infrastrutture viarie, art 25 delle NTA) in area antistante il comparto, lungo la via L. Pasteur identificata dal vigente POC come "area non pianificata, art. 105 della LR 65/2014 e s.m.i", al fine di garantire la funzionalità e l'assolvimento delle necessarie aree a parcheggio pubblico inerenti la nuova funzione insediata e quelle del contesto urbanistico complessivo dell'UTOE 9 Pontasserchio;

- successiva presentazione di un Progetto Unitario convenzionato per la complessiva attuazione degli interventi di riqualificazione/trasformazione e parziale realizzazione di parcheggio pubblico di nuova individuazione (dimensionalmente quantificato in relazione alla necessità della nuova sede della Croce

Rossa);

- approvazione del Progetto Unitario convenzionato
- convenzionamento con l'AC per la realizzazione delle aree a parcheggio pubblico funzionali all'intervento.

non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro urbanizzato, non è soggetto alla Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 1 della Lr 65/2014 e smi

Ai sensi dell'art. 107 comma 3 della LR 65/2014 e smi l'intervento proposto è coerente con l'obiettivo già previsto dal POC vigente per le Zone D prevedendo la riqualificazione di attività esistenti attraverso attuazione con Piano di Recupero e intervento di verifica sugli standard urbanistici e Zone E6.

In ottemperanza all'articolo 4 , c. 2 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 a individuare:

- le autorità per l'espletamento del processo di Valutazione Ambientale Strategica della variante urbanistica in oggetto,

- Autorità proponente la Giunta Comunale
- Autorità procedente il Consiglio Comunale
- Autorità competente: Ing. Matteo Macchiavelli funzionario P.O. Servizio Lavori Pubblici

- gli enti, organismi pubblici e soggetti competenti in materia ambientale ai quali verranno trasmessi gli elaborati scrittografici allegati

- Regione Toscana (uffici competenti),
- Provincia di Pisa (nei suoi vari dipartimenti),
- Comuni confinanti (Pisa, Calci, Cascina, Lucca, Vecchiano, Vicopisano);
- Consorzio 4 Basso Valdarno;
- A.R.P.A.T. Uffici di Pisa;
- Azienda U.S.L. 5 Pisa;
- Enel Distribuzione S.p.A.;
- Toscana Energia S.p.a.;
- Geofor S.p.a.;
- Acque S.p.a.;
- Autorità di Bacino Distretto Nord
- Ente Parco
- Soprintendenza ai Beni Culturali Ambientali e per il paesaggio

- il Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, e Servizio Ambiente, quale supporto tecnico ed istruttorio all'Autorità proponente, può avvalersi per favorire un approccio integrato nelle analisi e nelle valutazioni propedeutiche all'espletamento delle attività che ad essa competono sul procedimento di VAS

altresì a stabilire le seguenti tempistiche, ai sensi dell'art. 22 commi 2, 3, e 4 della LRT 10/2010 e s.m.i.:

- immediata trasmissione del Documento Preliminare del programma in oggetto all'Autorità Competente per le consultazioni previste con i soggetti competenti;
- entro 10 dal ricevimento trasmissione ai soggetti competenti in materia ambientale per l'acquisizione dei pareri di merito, i quali dovranno pervenire entro 30 giorni;

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. 22 della LR 10/2010 e smi finalizzata al procedimento di variante al POC per:

- definizione di una nuova Zona di Recupero all'interno dell'UTOE 9 Pontasserchio con modifica di zona omogenea in F4 (art. 21 e 26 delle NTA);
- localizzazione di Zona a Verde e parcheggi (Infrastrutture viarie, art 25 delle NTA) in area antistante il comparto, lungo la via L. Pasteur identificata dal vigente POC come "area non pianificata, art. 105 della LR 65/2014 e smi"
- redazione di una nuova Scheda norma, ad integrazione dell'Allegato 1 delle NTA del POC, che contenga la disciplina specifica di comparto per il recupero e riqualificazione dell'area.

La Responsabile del Procedimento
Arch. Monica Luperi
firmato digitalmente