



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
SETTORE TECNICO E GOVERNO DEL TERRITORIO

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

A: **Ing. Mauro Badii**
Dirigente del Settore Tecnico
e Governo del Territorio
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 E4) ALL'INTERNO DEL SISTEMA AMBIENTALE - INTRODUZIONE DI 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. 226 del 14/09/2023 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, finalizzata al procedimento di variante al piano operativo comunale per l'introduzione di nuova zona di recupero (zona E4) all'interno del sistema ambientale – introduzione di scheda di norma con contestuale adozione e approvazione di piano di recupero ai sensi dell'art. 107 comma 3 L.R 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 e la relazione motivata del RUP hanno stabilito che:

- **gli obiettivi** della variante sono:
 - favorire gli interventi di riqualificazione volti a recuperare il contesto territoriale attraverso un insieme sistematico di opere consistenti in:
 - a) riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente ;

- b) riqualificazione delle aree degradate con particolare riferimento alle relazioni paesaggistiche ;
- c) riqualificazione delle connessioni con il contesto territoriale.

– poter attuare l'intervento con un Piano di Recupero, al fine di ottenere un intervento coerente per tipologia e dimensionamento anche dei resedi e delle aree esterne già esistenti ma comunque funzionalmente collegate

• *le relative azioni* collegate prevedono:

– la modifica della disciplina di dettaglio afferente l'area individuata nel POC, attraverso l'individuazione di zona di recupero e scheda Norma Sistema Ambientale di nuovo inserimento.

– l'adozione ed l'approvazione del Piano di recupero relativo alla zona di recupero comprensivo dei contenuti urbanistici ed architettonici di dettaglio

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 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 che:

- la variante propone la riqualificazione del complesso edilizio formato da un edificio principale ed annessi in parte diruti. L'area circostante versa in stato di abbandono. In particolare l'annesso 2 è interno alla fascia

di rispetto di 10 metri generata dalla presenza del “Fosso del monte delle acque calde.” classificato all’interno del reticolo idraulico minore di cui alla legge regionale 79/2012. Gli immobili sono interni al Sistema Ambientale , zona agricola E4 ;

- la richiesta di variante è finalizzata ad individuare una pertinenza dell’area e degli immobili di proprietà con nuova Zona di Recupero, al fine di prevedere la trasformazione e riqualificazione architettonica dell’immobile e delle pertinenze. In particolare trova rilievo la riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree esterne;
- la variante, più nel dettaglio, prevede:
 - il recupero dell’EDIFICIO n° 1 Corpo di fabbrica principale contestuale al cambio d’uso ed al frazionamento in massimo tre unità ad uso residenziale entro il volume esistente; la demolizione degli EDIFICI n° 2 Locale forno-sgombero ad un piano fuori terra; n° 3 Locale deposito ad un piano fuori terra e n° 4 Locale porcilaia-latrina ad un piano fuori terra, che si presentano estremamente degradati e non recuperabili con contestuale ricostruzione con incremento di SE in altra localizzazione e cambio di destinazione d’uso per la realizzazione di una nuova unità ad uso residenziale;
 - la sistemazione e la riorganizzazione degli spazi delle pertinenze esterne dell’intero resede di proprietà con caratteristiche di unitarietà ed omogeneità ai fine della tutela dell’ambiente e del paesaggio circostante;
 - il mantenimento dell’attuale viabilità di accesso recuperata nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche senza alterarne il tracciato con modalità e tecniche coerenti con le caratteristiche funzionali, morfologiche e con materiali originari;
 - la piantumazione di alcuni nuovi alberi autoctoni per la creazione di zone di ombra ad integrazione dell’unico esemplare di PLATANUS HYBRIDAPLATANO COMUNE che verrà preservato;
 - la realizzazione di un’area a parcheggio pertinenziale, disposta sul lato est della proprietà;
 - la realizzazione di una piccola zona di sosta con alcune sedute disposte attorno ad un’aiuola centrale dove verrà piantumato un albero come zona ombreggiata di ritrovo e socializzazione;
 - la realizzazione di percorsi pedonali;
 - la realizzazione di un’area a verde condominiale, dove verranno piantumata alcuni nuovi alberi, con caratteristiche vegetazionali autoctone, per creare delle zone di ombra;
 - la realizzazione di un’ulteriore area a verde condominiale, disposta in prossimità dei due edifici, dove verrà realizzata, al centro, una piccola piscina, con caratteristiche pertinentziali rispetto ai due fabbricati;
 - la realizzazione di ampi spazi a verde privato;
- l’ambito di intervento ricade all’interno del Territorio rurale;
- lo stato di conservazione del complesso immobiliare, ricompreso tra due corsi d’acqua, è tale da presupporre la necessita di recuperare l’immobile principale e gli annessi oggi quasi totalmente crollati;

Preso atto di quanto contenuto nel “Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS”, allegato alla relazione motivata del R.U.P., ovvero, della verifica di coerenza della proposta di variante con gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, con le componenti ambientali, nonché con i piani sovraordinati;

Preso atto:

- della Relazione motivata redatta dall’Arch. Monica Luperi, Responsabile del procedimento e supporto dell’Autorità procedente, trasmessa all’Autorità competente in data 21/09/2023 prot. n. 41647, allegato A1) al presente parere;
- di quanto contenuto nel “Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS”, allegato alla relazione motivata del R.U.P., ovvero, della coerenza della proposta di variante con gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, con le componenti ambientali, nonché con i piani sovraordinati;
- degli altri documenti allegati di seguito elencati:
 - Elab B.01- Relazione tecnico illustrativa PdR-A4;
 - Elab B.03 - Studio idrologico-idraulico;

- Elab B.04-Studio di Fattibilità Geologica;
- Elab B.13 stato prog-planimetria generale-materiali-partic-A1+;
- Scheda Norma comparto 126-Proposta di nuova introduzione-VARIANTE

Stabilito che

- nelle successive fasi di istruttorie del piano in questione dovrà sempre essere verificata e mantenuta la coerenza con le componenti ambientali, nonché con i piani sovraordinati;
- dovranno essere rispettate le azioni e le opere di mitigazione contenute nei documenti tecnici sopra citati;
- nelle successive fasi urbanistiche ed edilizie dovranno essere approfondite le specifiche tecniche in rapporto agli elementi potenzialmente interferenti con le componenti ambientali (quali ad esempio la piccola piscina pertinenziale, la viabilità principale e il parcheggio) a verificarne la coerenza con i piani e con le componenti ambientali, nonché l'assenza di impatti significativi sull'ambiente;

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

1. che la variante urbanistica risulta *coerente con l'obiettivo prioritario già previsto dal POC vigente ovvero Incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente e delle funzioni in atto, attraverso il processo attraverso la programmazione del recupero, a garanzia di migliori livelli abitativi e affermare il loro storico valore d'uso residenziale;*
2. che *le modifiche da apportare non hanno effetti in merito alle componenti ambientali e paesaggistiche del territorio;*
3. *di poter procedere secondo quanto disposto dall'articolo 5 comma 3-ter della LRT 10/2010, 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 3-TER*", finalizzato al procedimento di VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER INTRODUZIONE DI NUOVA ZONA DI RECUPERO (ZONA E4) ALL'INTERNO DEL SISTEMA AMBIENTALE - INTRODUZIONE DI SCHEDA 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, 18/10/2023

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