



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
Provincia di Pisa

Settore N. 1 – Governo del Territorio e servizi
Servizio Urbanistica

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R. 10 novembre 2014, n.65)

OGGETTO: AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER AMPLIAMENTO DEL COMPARTO 2 UTOE 33 LA FONTINA ARTIGIANALE E RIGENERAZIONE DELLE AREE LIMITROFE A CONTORNO, AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA LR 65/2014 E SMI

Inquadramento urbanistico

Il Comune di San Giuliano ha approvato con deliberazione consiliare n. 54 del 30.10.2019, esecutiva ai sensi di Legge, il Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 19 della LR n. 65/2014 e smi e contestualmente:

- adottato nuove previsioni conseguenti l'esito delle controdeduzioni;
- concluso il processo di Valutazione Ambientale Strategica (artt. 27 e 28 della LR 10/2010 e smi).

Successivamente in data 18.12.2019 si è conclusa la Conferenza Paesaggistica, tenutasi ai sensi dell'art 21 del PIT/PPR presso la Regione Toscana, che ha ritenuto il POC conforme al PIT-PPR con le integrazioni e le modifiche riportate nei pareri allegati a alla suddetta Conferenza e depositati in atti

Con deliberazione consiliare n.10 del 12.05.2020, esecutiva ai sensi di Legge, il Comune di San Giuliano Terme ha approvato, ai sensi dell'articolo 19 della della L.R. n. 65/2014 e smi, le previsioni poste in adozione con deliberazione consiliare n. 54 del 30.10.2019

Successivamente 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;

Con deliberazione consiliare n. 38 del 30.07.2020, esecutiva ai sensi di Legge, e successiva deliberazione consiliare n. n. 56 del 30.11.2020, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato l'Aggiornamento quadro conoscitivo e rettificata di errori materiali degli elaborati costituenti il POC vigente ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014 e smi

Contenuti della variante urbanistica

In data 11.12.2018 con Determina n. 841 è stato affidato all'Arch. Teresa Arrighetti dall'Amministrazione Comunale l'incarico professionale per la redazione di un Piano di Recupero relativo al comp 2 UTOE 33 La Fontina Artigianale, ex comparto P.I.P. (Piano per gli Insediamenti Produttivi) in località La Fontina ed aree limitrofe.

Ciò al fine di modificare la vigente disciplina attuativa delle aree ricomprese nel comparto dal Piano per gli Insediamenti Produttivi, oggi formalmente decaduto, e le aree a valenza pubblica interessate nonchè funzionalmente legate (parcheggi e verede di connessione).

Nello specifico:

- Redazione di relazione di inquadramento relativo agli aggiornamenti necessari per la predisposizione del PDR ed in particolare per la predisposizione del Documento di Avvio al procedimento e aggiornamento del quadro conoscitivo ad integrazione degli studi vigenti;
- Implementazione del Quadro Conoscitivo del POC del Documento di Avvio del procedimento- prime linee per il documento di verifica di assoggettabilità a VAS

- redazione del PDR secondo quanto disposto dall'art. 119 della LR 65/2014 e smi.

La presente Variante al Piano Operativo Comunale intende attivare la rigenerazione di un'area strategica per il comune e il proprio territorio.

L'area in oggetto, zona D4 "zone produttive di riqualificazione e nuova realizzazione autonome rispetto agli insediamenti urbani" (art. 21 delle NTA del POC) non ha solamente una valenza verso gli insediamenti di carattere produttivo ma, in coerenza con gli obiettivi di Piano Strutturale è fortemente connessa al sistema infrastrutturale e ad arre di forte connotazione pubblica.

Pertanto viene prevista l'introduzione di una normativa di dettaglio per il Comparto 2 UTOE 33 La Fontina Artigianale – via Pontecorvo e la riorganizzazione delle aree a contorno ad essa funzionalmente collegate, che consenta:

- la costruzione di una nuova e rafforzata identità dell'area che la connoti come area multi-funzionale di di eccellenza e di elevata qualità ambientale e paesaggistica
- l'introduzione di una mixité funzionale che consenta il pieno utilizzo delle aree e degli edifici
- la riqualificazione e razionalizzazione del sistema della mobilità e dell'accessibilità, propria dell'area e delle zone al contorno
- il miglioramento del livello qualitativo delle aree a verde pubblico e parcheggio e delle connessioni infrastrutturali urbano/rurale, in particolare la riqualificazione dell'area a parcheggio esistente in fregio alla via Metastasio
- il rafforzamento e valorizzazione della struttura insediativa ed edilizia unitaria dell'insediamento
- la valorizzazione del tessuto urbano circostante e implementazione delle sinergie di integrazione socio-economica.
- l'ampliamento l'attuale perimetro del comparto 2 UTOE 33 La Fontina Artigianale e introdotta una nuova Scheda norma, ad integrazione dell'Allegato n. 1 delle NTA, che subordina gli interventi a Piano di Recupero. Il Piano difatti dovrà garantire il potenziamento, la qualità e l'efficienza dell'insediamento attraverso il potenziamento delle destinazioni già ammesse, in particolare quella commerciale, la riqualificazione urbanistica dell'esistente con particolare riferimento agli standard urbanistici e dei servizi e funzioni connesse all'innovazione tecnologica e anche attività legate alla ricerca e alla specializzazione professionale.

Descrizione del procedimento

La presente Variante, che prevede un lieve impegno di suolo esterno al territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 25 comma 2 punto c) non è soggetta all'esame della Conferenza di Copianificazione.

E' invece soggetta, ai sensi dell'art. 22 della L.R. Toscana 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)" e s.m.i., 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.

Ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. Toscana 10/2010, per l'intervento in oggetto si procede prioritariamente alla Verifica di Assoggettabilità.

In questa fase la Giunta comunale individua per il processo di Valutazione Ambientale Strategica della variante urbanistica in oggetto, ai sensi della normativa vigente ed in particolare ai sensi della Legge Regionale Toscana 12 febbraio 2010 n. 10 e s.m.i., le autorità per l'espletamento di detto procedimento, ovvero:

1. la *Giunta Comunale* quale Autorità proponente,
2. il *Consiglio Comunale* quale Autorità procedente
3. Dott. ssa *Elena Fantoni* Responsabile Ufficio Ambiente, Settore II quale Autorità Competente.

Inoltre stabilisce le tempistiche per la trasmissione ai soggetti competenti in materia ambientale per l'acquisizione dei pareri di merito e per gli adempimenti relativi all'intero procedimento fino all'eventuale provvedimento di verifica di esclusione a VAS.

Entro dieci giorni dalla presente deliberazione, il documento e i relativi allegati saranno trasmessi, dall'Autorità competente che successivamente li invierà ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere che dovrà essere reso entro 30 giorni dall'invio.

L'autorità competente, a seguito di quanto descritto, emetterà entro 90 giorni il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo la variante in oggetto a VAS; definendo, dove necessario, eventuali prescrizioni e adempimenti

Le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le eventuali motivazioni di esclusione, sono rese pubbliche tramite pubblicazione sul sito web del Comune.

Definizione degli obiettivi, delle azioni e degli effetti ambientali e territoriali attesi della variante

La variante urbanistica al POC vigente riguarda il comparto 2 UTOE 33 La Fontina Artigianale e la rigenerazione delle aree a contorno con il fine di ridare nuova identità e sviluppo al comparto ma anche contribuire al potenziamento del sistema infrastrutturale e delle aree a forte connotazione pubblica che si trovano a contorno.



Particolare attenzione è posta verso la connessione con il comparto 3PP (comparto che all'interno prevederà l'aggregazione di esercizi di media struttura di vendita e ampi spazi destinati a parcheggi e verde)

obiettivo principale:

Previsione di una nuova disciplina di dettaglio del comparto 2 UTOE 33 attraverso la ripermimetrazione per ampliamento e l'introduzione di una nuova Scheda Norma ad integrazione dell'Allegato 1, al fine di meglio connettere le azioni urbanistiche ed edilizie previste e stabilire connessioni con le aree limitrofe ad esso funzionalmente collegate. Le necessità rilevate per l'area sono quelle di trasformazione e della valorizzazione.

azioni conseguenti per l'attuazione delle nuove previsioni sono:

1. **Modifica del perimetro del comparto n. 2 UTOE 33** la Fontina Praticelli per ampliamento della zona D4;



2. Ampliamento delle destinazioni d'uso ammesse, aggiungendo alla destinazione artigianale, al momento prevalente le destinazioni **terziarie, commerciali, nonché funzioni connesse all'innovazione tecnologica e legate alla cultura.**

3. Qualificazione e potenziamento del verde pubblico e privato

4. L'introduzione all'interno dell'allegato n. 1 del POC di una nuova Scheda Norma del Comparto, che preveda la riqualificazione sia urbanistica-edilizia nonché funzionale e dell'ambiente urbano; garantendo adeguatezza degli standard pubblici e privati, la sostenibilità economica e realizzabilità degli interventi **assoggettando gli interventi a Piano di Recupero** strumento attuativo in grado di disciplinare un intervento così complesso.

Elaborati del processo in oggetto

Secondo quanto previsto dalla L.R.Toscana 10/2010 e smi art. 22 e come disposto dall'Allegato 1 della stessa, la documentazione necessaria ad accertare la preliminare assoggettabilità a VAS viene depositata in atti presso il Settore I ufficio Urbanistica:

- “PIANO DI RECUPERO DELL'EX PIP IN LOCALITÀ LA FONTINA ED AREE LIMITROFE, VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE” - DOCUMENTO PRELIMINARE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO DI VARIANTE AL POC (AI SENSI DELL'ART. 17 LR 65/2014 E SMI), VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS (ARTT. 22 E 23 LR 10/2010).

- documentazione pervenuta per PEC in data 08.03.2021 n. prot. 8607.

Si propone pertanto, di avviare la procedura di variante urbanistica ai sensi dell'art. 17 comma 2 della L.R.Toscana 65/2014 e con contestuale avvio del processo di verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 22 della L.R.Toscana 10/2010 e s.m.i., finalizzato al procedimento di Variante al Piano Operativo Comunale per l' **AMPLIAMENTO DEL COMPARTO 2 UTOE 33 LA FONTINA ARTIGIANALE E RIGENRAZIONE DELLE AREE LIMITROFE A CONTORNO, AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA LR 65/2014 E SMI**

La Responsabile del Procedimento
Architetto Monica Luperi
firmato digitalmente