



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.+39 050 819.244 fax +39 050 819.220 p.e.c. comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it

Allegato A)

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(redatta ai sensi dell’art. 18 della L.R. 10 novembre 2014, n.65 e s.m.i.)

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE - SCHEDA NORMA N.1 UTOE 26 – CON
CONTESTUALE ADOZIONE ED APPROVAZIONE DI PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELL’ART. 107
COMMA 3 LEGGE REGIONALE 65/2014 E S.M.I. - AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI
ASSOGGETTABILITA’ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ART. 22 L.R.T. 10/2010 E S.M.I..**

Inquadramento urbanistico

I vigenti strumenti urbanistici, di questa Amministrazione sono in elenco i seguenti:

Piano Strutturale

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 114 del 12/10/1998, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), ai sensi dell’art. 24 della L.R. 5/1995;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 250 del 25/11/2019 è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano strutturale comunale (PSC) 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.;

Piano Operativo

- 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;

Con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020 e n. 56 del 30/11/2020 sono stati approvati l’aggiornamento rispettivamente al mese di maggio e novembre 2020 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.;

Intervento in oggetto

In data 5.07.2021 prot n° 2592 , 25932, 24933 , 25935, 25936, la Società chimica Fedeli spa rappresentata dall'amministratore unico Matteo Todisco con sede in via del Brennero 48 56123 Pisa ; ha depositato una richiesta di variante avente per oggetto “ Piano di Recupero con contestuale variante al POC per la realizzazione della nuova sede della Società chimica Fedeli spa – Scheda Norma n.1 UTOE 26 Palazzetto via di Palazzetto n5.7.9 , amministratore unico Matteo Todisco con sede in via del Brennero 48 56123 Pisa .

La proposta interviene rispetto ad un area proveniente da una destinazione artigianale /produttiva ormai dismessa . Per essa il POC vigente prevede , attraverso l'uso della scheda Norma , la riconversione anche ad attività e servizi di interesse pubblico mantenendo pero inalterata la zona Omogenea D(D1).

Lo strumento di attuazione è il Piano di recupero di iniziativa privata convenzionata

La variante converte totalmente l'area a servizi ed attrezzature di interesse generale a carattere privato (Zona F4) prevedendo la localizzazione di attività direzionali e di servizio . Lo strumento di attuazione è il Piano di recupero di iniziativa privata convenzionata . Permangono le condizioni alla trasformazione individuate dalla disciplina vigente e le relative quote di standard.

La proposta pertanto è costituita da:

- Documento preliminare di verifica assoggettabilità a VAS
- Relazione Proposta di PdR e contestuale variante al POC
- Scheda Norma UTOE 26 C1 (vigente /proposta di variante)
- Schema grafico proposta di variante al POC

Riuniti in ALL.B)

Definizione degli obiettivi e delle azioni

L'Amministrazione Comunale in attuazione ai propri obiettivi di governo strutturale promuove all'attivazione dei processi di riconversione e riqualificazione delle aree produttive dismesse favorendo di localizzazione di funzioni connesse all'innovazione e ricerca ed ai servizi costituenti elementi di qualità del sistema urbano e territoriale.

Gli **obiettivi di riferimento** per l'attivazione del processo di variante , proposta ai sensi dell'articolo 107 comma 3, ovvero correlata dalla strumentazione attuativa , sono seguenti :

- favorire gli interventi di riqualificazione volti a recuperare il contesto urbano attraverso un insieme sistematico di opere consistenti in:

- a) riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- b) riqualificazione delle aree degradate;
- c) riorganizzazione funzionale delle aree dismesse;
- d) recupero e riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi;
- e) riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.

e le seguenti **azioni** collegate alla variante :

- *modifica della disciplina di dettaglio afferenti l'area individuata nel POC come C1 UTOE 26 , attraverso la riconversione dell'area artigianale produttiva dismessa (zona Omogenea D1) in area a servizi (zona Omogenea F4) Servizi ed attrezzature di interesse generale a carattere privato.*

- adozione ed approvazione del Piano di recupero relativo al C1 UTOE 26 comprensivo dei contenuti urbanistici ed architettonici di dettaglio

Descrizione del processo

La variante al P.O.C. vigente presentata in data 5.07.2021 prot n° 2592 , 25932, 24933 , 25935, 25936, dalla Società chimica Fedeli spa rappresentata dall'amministratore unico Matteo Todisco con sede in via del Brennero 48 - 56123 Pisa .

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., è soggetta a verifica di assoggettabilità 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. Poiché, ai sensi dell'art. 5 comma 3 lettera b) della L.R.10/2010 e s.m.i., per le modifiche minori di piani e programmi l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva Verifica di Assoggettabilità.

Lo scopo è quello di valutare preventivamente se il piano o programma possa avere effetti significativi sull'ambiente e quindi debba essere assoggettato alla valutazione ambientale.

In questa fase la Giunta comunale individua per il processo di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica del programma 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. la *Dott.ssa Agr. Elena Fantoni Responsabile del Servizio Ambiente U.O. Gestione delle Aree Verdi e Bonifiche*

quale Autorità Competente;

- nel Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, il supporto tecnico ed istruttorio del quale l'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;
- nel Servizio Ambiente, il supporto tecnico ed istruttorio del quale l'Autorità competente, 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.

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 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 il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il programma 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.

La variante al P.O.C. in oggetto non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, non è soggetto alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 1 della L.R. 65/2014:

Peso atto che il POC vigente risulta conformato al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 "Disciplina del Piano" del PIT con valenza di Piano Paesaggistico (relativa alla conformazione del POC) e che nell'ultima seduta della Conferenza Paesaggistica, tenutasi il 18-12-2019 è stato specificato quanto segue :

"La Conferenza precisa altresì che qualsiasi modifica allo strumento di pianificazione in oggetto dovrà essere sottoposta alle stesse procedure di conformazione attuate in questo procedimento", pertanto per la variante in oggetto sarà attivata la procedura prevista all'art. 31 della L.R. 65/2014.

La proposta di variante è migliorativa rispetto allo stato attuale di conservazione degli immobili, come dichiarato negli obiettivi enunciati sopra, introduce in alternativa alle destinazioni artigianali ed industriali dell'attuale scheda norma funzioni connesse all'innovazione e alla ricerca quali servizi costituenti elementi di qualità del sistema territoriale.

Pertanto si ritiene di non attivare in questa fase processi partecipativi mirati.

Elaborati del processo in oggetto

Secondo quanto previsto dalla L.R.Toscana 10/2010 art. 22 e come disposto dall'Allegato 1 della stessa, la documentazione necessaria ad accertare la preliminare assoggettabilità a VAS, depositata in atti presso il Settore Tecnico Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata è la seguente :

- Documento preliminare di verifica assoggettabilità a VAS
- Relazione Proposta di PdR e contestuale variante al POC
- Scheda Norma UTOE 26 C1 (vigente /proposta di variante)
- Schema grafico proposta di variante al POC

Riuniti in ALL.B)

Si propone pertanto, di avviare il procedimento di verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 22 della L.R.Toscana 10/2010 finalizzato al seguente procedimento:

**VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE - SCHEDE NORME N.1 UTOE 26 – CON
CONTESTUALE ADOZIONE ED APPROVAZIONE DI PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELL'ART. 107
COMMA 3 LEGGE REGIONALE 65/2014 E S.M.I. - AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI
ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ART. 22 L.R.T. 10/2010 E S.M.I..**

Il responsabile del procedimento
Funzionario P.O.
Architetto Monica Luperi
F.to digitalmente