



## 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.+39 050 819.302 fax +39 050 819.220 p.e.c. [comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it)

**Allegato sub lett. A)**

## **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. - ADOZIONE**

### **RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DI COERENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

*(redatta ai sensi degli artt. 18 e 33 della L.R. Toscana n° 65/2014)*

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

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.;

Premesso, altresì, che :

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;

Premesso, infine, che con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020 e n. 56 del 30/11/202 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..

## **PROPOSTA DI VARIANTE**

Con richiesta 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 “ , la Società Chimica Fedeli spa con sede in via del Brennero 48 56123 Pisa ha depositato in data 5.07.2021 prot n° , 25932 e seguenti, istanza di Variante , ai sensi dell'art.107 c.3 della LRT 65/20134 e smi che prevede che le previsioni soggette a Pianificazione Attuativa, possano essere adottate e approvata contestualmente al relativo Piano di recupero.

Dato atto che l'Amministrazione Comunale in attuazione ai propri obiettivi di governo strutturale intende procedere all'attivazione dei processi di riconversione e riqualificazione delle aree produttive dismesse, favorendo contestualmente la localizzazione di funzioni connesse all'innovazione e ricerca, costituenti elementi di qualità del sistema urbano e territoriale.

La proposta contiene la riconversione di un area ex industriale ormai dismessa e in stato progressivo di degrado in un area a Servizi F4 – Aree per Servizi di interesse generale a prevalente carattere pubblico.

La proposta di Variante depositata ai sensi e per gli effetti dell'articolo 107 comma 3 della L.R. 65/2014 è costituita dai seguenti elaborati scritto / grafici:

- VAS – Documento conclusivo - Determinazione Dirigenziale n.961 del 15/11/2021 e Determinazione Dirigenziale n.978 del 17/11/2021 per correzione di mero errore materiale

A VARIANTE SCHEDA 1 comparto 26 P.O.C.

1/46. A.01 Relazione proposta di PdR e contestuale variante al P.O.C.

2/46. A.02 Scheda norma 26.1 POC (vigente/proposta variante)

3/46. A.03 Schema grafico proposta di variante al POC

B PIANO DI RECUPERO

4/46. B.01 Relazione tecnico illustrativa

5/46. B.02 Norme Tecniche di Attuazione

6/46. B.03 Relazione studio idraulico

7/46. B.04 Relazione geologica di fattibilità

8/46. B.05 Valutazione Previsionale di Impatto Acustico

9/46. B.06 Relazione agronomica

10/46. B.07 Consistenza edilizia-urbanistica Verifica di Conformità Urbanistica Edilizia e Catastale

11/46. B.08 Documentazione fotografica

Elaborati grafici Stato attuale :

12/46. B.10 Inquadramento territoriale 1:5000

- 13/46. B.11 Inquadramento urbanistico, estratto catastale e vincoli varie
- 14/46. B.12 Rappresentazione fotografica del contesto paesaggistico- ambiti di percezione e planimetria urbana varie
- 15/46. B.13 Sintesi delle rilevazioni paesaggistiche- valori di paesaggio 1:2000
- 16/46. B.14a Rilievo piani-altimetrico 1:250
- 17/46. B.14b Rilievo piani-altimetrico 1:250
- 18/46. B.15a Rilievo sezioni ambientali 1:250
- 19/46. B.15b Rilievo sezioni ambientali 1:250
- 20/46. B.16 Planimetria generale, prospetti ambientali, consistenza attuale 1:500
- 21/46. B.17 Analisi del degrado 1:1000
- 22/46. B.18 Studio idraulico stato attuale -  
Elaborati grafici Stato di progetto :
- 23/46. B.19 Planimetria urbana 1:2000
- 24/46. B.20 Planimetria generale 1:500
- 25/46. B.21 Planimetria Zonizzazione, UMI, Aree a Standard 1:1000
- 26/46. B.23 Planivolumetrico 1:500
- 27/46. B.24 Sistemazioni esterne: progetto del verde 1:500
- 28/46. B.25 Opere di messa in sicurezza idraulica e di mitigazione del rischio 1:250
- 29/46. B.26 Studio idraulico stato di progetto -
- 30/46. B.27 Edificio Direzionale – piante 1:200
- 31/46. B.28 Edificio Direzionale – prospetti-sezioni 1:200
- 32/46. B.29 Centro Polivalente – piante-prospetti-sezioni
- 33/46. B.30 Adeguatezza architettonica e congruità paesaggistica -Rendering -
- 34/46. B.31 Stato sovrapposto -piante, prospetti 1:1000
- C OPERE DI URBANIZZAZIONE**
- 35/46. C-URB 01 Relazione opere di urbanizzazione
- 36/46. C-URB 02 Computo Metrico estimativo
- 37/46. C-URB 03 Elenco Prezzi Unitari
- 38/46. C-URB 04 Pareri Enti Elaborati grafici Stato attuale
- 39/46. C-URB 05 Enel, gas metano, acquedotto, fognatura bianca, telecom 1:500 Elaborati grafici Stato di progetto
- 40/46. C-URB 06 Enel, telefonia, gas, acquedotto 1:500
- 41/46. C-URB 07 Fognatura bianca 1:500
- 42/46. C-URB 08 Illuminazione pubblica 1:500
- 43/46. C-URB 09 Planimetria area pubblica, sezioni e particolari varie
- 44/46. D.02 Sistema Mobilità
- 45/46 D. Viabilità via di Palazzetto tav. all 1 Relazione
- 46/46 D. Viabilità via di Palazzetto tav. all 2 Planimetria

- Schema di Convenzione redatto ai sensi dell'art. 109 comma h) della L.R. 65/2014 e s.m.i e **allegato sub lett. B)** al presente atto a farne parte integrante e sostanziale;

## **IL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE**

Con deliberazione di G. C. n. 203 del 16.09.2021 è stato dato avvio al processo di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione ambientale Strategica, art. 22 L.R.T. 10/2011 e s.m.i. relativo alla variante alla variante al P.O.C. scheda norma 1 UTOE 26, con contestuale adozione ed approvazione di piano di recupero ai sensi dell'art. 107 comma 3 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;

- con la predetta deliberazione inoltre:

1.- sono stati individuati le Autorità ed i responsabili per l'espletamento del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica nel seguente modo:

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 quale Autorità Competente;

2. - è stato stabilito di dare corso alla procedura di formazione della VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE - SCHEDE 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. per il perseguimento dei seguenti **obiettivi**:

- 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

3. - Ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS della variante al POC in argomento sono stati predisposti i seguenti elaborati:

- 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

Sono stati individuati, ai sensi dell'art. 20 della L.R.Toscana 10/2010, ai fini dello svolgimento della VAS della Variante in oggetto, i seguenti enti, organismi pubblici e soggetti competenti in materia ambientale ai quali sono stati trasmessi gli elaborati scrittografici allegati alla presente Deliberazione:

- 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

e ai fini della più ampia collaborazione da parte dei soggetti rappresentanti il territorio comunale, il documento di Verifica di Assoggettabilità a VAS è stato trasmesso a

Associazione ambientaliste riconosciute a livello nazionale;  
Comitato cittadino Pari Opportunità;  
Consulta del volontariato ed Associazioni di volontariato;

4. Sono stati individuati:

- 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;

Con provvedimento motivato di esclusione a verifica di assoggettabilità a VAS, Determinazione Dirigenziale n.961 del 15/11/2021 e Determinazione Dirigenziale n.978 del 17/11/2021 per correzione di mero errore materiale, contenente il documento conclusivo a firma dell'Autorità competente ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 della L.R.T. 10/2010 e s.m.i. **Allegato sub lett. C)** l'Autorità competente ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 della L.R.T. 10/2010 ha concluso la procedura di verifica .

Gli esiti della procedura sono stati resi pubblici tramite pubblicazione sul sito web del comune;

## **IL PROCEDIMENTO**

La proposta di Variante relativa al Comparto 1mUTOE 26 Palazzetto è stata depositata ai sensi e per gli effetti dell'articolo 107 comma 3 della L.R. 65/2014 .

La stessa , svolto il procedimento di valutazione è pertanto costituita dai seguenti elaborati scritto / grafici:

- VAS – Documento conclusivo - Determinazione Dirigenziale n.961 del 15/11/2021 e Determinazione Dirigenziale n.978 del 17/11/2021 per correzione di mero errore materiale.

A VARIANTE SCHEDA 1 comparto 26 P.O.C.

1/46. A.01 Relazione proposta di PdR e contestuale variante al P.O.C.

2/46. A.02 Scheda norma 26.1 POC (vigente/proposta variante)

3/46. A.03 Schema grafico proposta di variante al POC

## B PIANO DI RECUPERO

4/46. B.01 Relazione tecnico illustrativa

5/46. B.02 Norme Tecniche di Attuazione

6/46. B.03 Relazione studio idraulico

7/46. B.04 Relazione geologica di fattibilità

8/46. B.05 Valutazione Previsionale di Impatto Acustico

9/46. B.06 Relazione agronomica

10/46. B.07 Consistenza edilizia-urbanistica Verifica di Conformità Urbanistica Edilizia e Catastale

11/46. B.08 Documentazione fotografica

Elaborati grafici Stato attuale :

12/46. B.10 Inquadramento territoriale 1:5000

13/46. B.11 Inquadramento urbanistico, estratto catastale e vincoli varie

14/46. B.12 Rappresentazione fotografica del contesto paesaggistico- ambiti di percezione e planimetria urbana varie

15/46. B.13 Sintesi delle rilevazioni paesaggistiche- valori di paesaggio 1:2000

16/46. B.14a Rilievo plani-altimetrico 1:250

17/46. B.14b Rilievo plani-altimetrico 1:250

18/46. B.15a Rilievo sezioni ambientali 1:250

19/46. B.15b Rilievo sezioni ambientali 1:250

20/46. B.16 Planimetria generale, prospetti ambientali, consistenza attuale 1:500

21/46. B.17 Analisi del degrado 1:1000

22/46. B.18 Studio idraulico stato attuale -

Elaborati grafici Stato di progetto :

23/46. B.19 Planimetria urbana 1:2000

24/46. B.20 Planimetria generale 1:500

25/46. B.21 Planimetria Zonizzazione, UMI, Aree a Standard 1:1000

26/46. B.23 Planivolumetrico 1:500

27/46. B.24 Sistemazioni esterne: progetto del verde 1:500

28/46. B.25 Opere di messa in sicurezza idraulica e di mitigazione del rischio 1:250

29/46. B.26 Studio idraulico stato di progetto -

30/46. B.27 Edificio Direzionale – piante 1:200

31/46. B.28 Edificio Direzionale – prospetti-sezioni 1:200

32/46. B.29 Centro Polivalente – piante-prospetti-sezioni

33/46. B.30 Adeguatezza architettonica e congruità paesaggistica -Rendering -

34/46. B.31 Stato sovrapposto -piante, prospetti 1:1000

## C OPERE DI URBANIZZAZIONE

35/46. C-URB 01 Relazione opere di urbanizzazione

36/46. C-URB 02 Computo Metrico estimativo

37/46. C-URB 03 Elenco Prezzi Unitari

38/46. C-URB 04 Pareri Enti Elaborati grafici Stato attuale

39/46. C-URB 05 Enel, gas metano, acquedotto, fognatura bianca, telecom 1:500 Elaborati grafici Stato di progetto

40/46. C-URB 06 Enel, telefonia, gas, acquedotto 1:500

41/46. C-URB 07 Fognatura bianca 1:500

42/46. C-URB 08 Illuminazione pubblica 1:500

43/46. C-URB 09 Planimetria area pubblica, sezioni e particolari varie

44/46. D.02 Sistema Mobilità

45/46 D. Viabilità via di Palazzetto tav. all 1 Relazione

46/46 D. Viabilità via di Palazzetto tav. all 2 Planimetria

La proposta contiene altresì lo Schema di Convenzione redatto ai sensi dell'art. 109 comma h) della L.R. 65/2014 e smi e **allegato sub lett. B)** al presente atto a farne parte integrante e sostanziale;

Dato atto che:

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

Considerato 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.

Si propone l'adozione contestuale della suddetta variante e del Piano di recupero del comparto 1 UTOE 26 composta dagli elaborati sopardescritti precisando :

- che a seguito dell'accordo tra MIBAC e Regione Toscana sottoscritto il 16.12.2016 ed in particolare le disposizioni di cui all'articolo 6 è previsto che la Conferenza paesaggistica venga convocata dopo che l'Amministrazione procedente abbia completato l'elaborazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione dello strumento da parte del Consiglio Comunale .

Il Responsabile del procedimento

Funzionario PO

Architetto Monica Luperi