



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

Settore N. 2 – Settore Opere pubbliche Patrimonio e Ambiente
Servizio Ambiente e Gestione Rifiuti

**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. - COMUNICAZIONE ART. 22 COMMA 2**

DOCUMENTO CONCLUSIVO

AUTORITÀ' COMPETENTE IN MATERIA DI VAS

Novembre 2021

1. Premessa

Inquadramento urbanistico della Variante al P.O.C.

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 e 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 n 5-7-9".

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 però 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.

2. Procedimento di V.A.S.

Con deliberazione di Giunta Comunale n°203 del 16 settembre 2021 è stato avviato il processo di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica – art. 22 L.R.T. 10/2010 - della 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:

- 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;

- è stato stabilito di dare corso alla procedura di formazione della **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 delle LRT 65/2014 e s.m.i. - per il perseguimento del seguente **obiettivo**:

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

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

Inoltre:

- ai sensi dell'art. 22 della L.R.Toscana 10/10 e s.m.i. tutti gli atti relativi all'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. della variante suddetta sono stati pubblicati sul sito web istituzionale del Comune di San Giuliano Terme;

- in data 24/09/2021 prot. Int. 36031 è stata comunicata all'Autorità competente l'avvio del procedimento della verifica di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto;

- in data 29/09/2021 è stato pubblicato sul sito ufficiale del Comune l'avviso dell'avvio del procedimento della verifica di assoggettabilità a VAS;

- in data 30/09/2021 prot. 36931-36939-36942-36943 e in data 01/10/2021 prot. 37130, a mezzo posta elettronica certificata e mail, ai soggetti competenti in materia ambientale, agli Enti e alle Associazioni coinvolti nel processo di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, così come citati nella deliberazione di Giunta Comunale n° 203 del 16/09/2021, sono stati richiesti pareri, contributi ed apporti collaborativi ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R.T. 10/10, da esprimere entro trenta giorni;

- nel periodo compreso tra il 29/09/2021 ed il 28/10/2021 gli stessi elaborati sono stati resi disponibili presso il Servizio Urbanistica in forma cartacea per la consultazione e pubblicati sul sito web istituzione dell'Amministrazione Comunale.

CONTRIBUTI PERVENUTI (art. 22 comma 3 della LR 10/2010 e s.m.i.)

Di seguito si riportano in elenco i contributi pervenuti.

Contributi Enti competenti

NUM.	DATA	PROT.	ENTE
1	5/10/2021	37543	Toscana energia
2	13/10/2021	38856	Acque spa
3	28/10/2021	41559	Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno

Contributi Enti competenti (oltre il termine)

4	03/11/2021	42316	Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale
---	------------	-------	---

ESAME CONTRIBUTI

Istruttoria contributi

NUM.	DATA	PROT.	SOGGETTO
1	05/10/2021	37543	Toscana energia

Sintesi del contributo:

Toscana Energia non rileva in questa fase criticità collegate alla distribuzione del gas metano. La società rimanda a successive valutazioni la possibilità di allacciamento di eventuali nuove utenze e la relativa fattibilità.

Risposta:

Si prende atto di quanto comunicato.

Si precisa comunque che tale contributo non ha effetti significativi sulle componenti ambientali.

NUM.	DATA	PROT.	SOGGETTO
2	13/10/2021	38856	Acque spa

Sintesi del contributo:

Acque Spa comunica che:

ACQUEDOTTO:

è presente nella zona in oggetto una tubazione del servizio appena sufficiente a sostenere la futura richiesta di utenza ed esprime parere preventivo favorevole a condizione che i richiedenti:

- si dotino di impianto autonomo con serbatoio di accumulo tipo autoclave per regolare le pressioni e le portate;
- installino un vano contatori da posizionare tra la proprietà pubblica e quella privata, con vano sportello nella parte pubblica;
- presentino istanza per l'installazione di un contatore da cantiere da posizionare al limite di proprietà.

Acque Spa precisa che per edifici di nuova costruzione è obbligatorio stipulare un distinto contratto di fornitura e non è concesso l'allacciamento ad acqua potabile per uso antincendio.

FOGNATURA NERA:

- nell'area non è presente nessun collettore fognario pubblico;
- gli edifici in oggetto non rientrano negli obblighi previsti dall'art. 76 del Regolamento SII;
- dovrà essere previsto un impianto di depurazione a norma, autonomo, di realizzazione e gestione privata.

Il parere ha validità un anno a partire dalla data di protocollazione.

Risposta:

si prende atto di quanto comunicato dalla società.

Le indicazioni prodotte da Acque Spa dovranno essere oggetto di valutazione e verifica prima dell'adozione del Piano.

Si precisa comunque che il contributo non ha effetti significativi sulle componenti ambientali. Per quanto attiene l'impianto di depurazione delle acque reflue, si dovrà fare riferimento all'art. 42 delle N.T.A. del POC.

NUM.	DATA	PROT.	SOGGETTO
3	28/10/2021	41559	Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno

Sintesi del contributo:

La Soprintendenza comunica che:

1. il Piano di Recupero non ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli artt. 136 e 142 del d.lgs. 42/2004; ritiene che non sussistano elementi tali da richiedere una sottoposizione a VAS dello stesso;
2. dato il potenziale archeologico dell'area (tracce di centuriazione e reperti mobili relativi a frequentazioni romana da attività di ricognizione in loc. Campolungo e San Giovanni), nel caso di esclusione a VAS, i progetti delle opere in previsione, in particolare le strutture fondali, dovranno essere inviati alla Soprintendenza per attuare le misure necessarie a tutelare l'eventuale patrimonio archeologico sepolto. In caso di rinvenimento di emergenze archeologiche, queste potrebbero comportare l'imposizione di varianti al progetto in realizzazione.

Risposta:

in merito ai punti sopra indicati:

1. si prende atto di quanto evidenziato ovvero che non sussistano elementi tali da richiedere una sottoposizione a VAS della variante in oggetto;
2. in relazione al potenziale archeologico dell'area, in caso di esclusione a VAS, se necessario si provvederà a quanto richiesto dalla Soprintendenza (vedere punto 2 della sintesi del contributo) nella fase di rilascio dei titoli abilitativi dell'intervento e prima dell'inizio dei lavori.

Contributi Enti competenti (oltre il termine)

NUM.	DATA	PROT.	SOGGETTO
4	03/11/2021	42316	Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale

Sintesi del contributo:

L'Autorità di Bacino, esaminato il documento preliminare, rileva che:

- la relazione non cita tutti i gli strumenti della pianificazione della suddetta Autorità;
- il piano ricade nel bacino del fiume Arno.

L'Autorità ricorda che la variante in oggetto dovrà essere coerente con i piani dell'Autorità di Bacino Distrettuale vigenti, relativi al bacino Arno e riportati di seguito in elenco:

- Piano di gestione del rischio di alluvioni (PRGA) del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale;
- Piano di bacino, stralcio assetto idreogeologico (PAI) fiume Arno;
- Piano di Gestione delle Acque (PGA) del distretto idrografico distretto idrografico

dell'Appennino Settentrionale;

- Piano di bacino, stralcio Bilancio Idrico (PBI) del fiume Arno;
- Piano di bacino, stralcio riduzione del rischio Idraulico (PRI) del Fiume Arno.

L'Autorità inoltre - come riferimento ai fini della pianificazione – segnala che i quadri conoscitivi della pericolosità idraulica e della pericolosità da frana, sono quelli contenuti nei suddetti Piani, salvo eventuali approfondimenti da concordare.

Per quanto attiene gli aspetti IDRAULICI, rilevano:

- in riferimento al PGRA, l'area interessata ricade parzialmente in classi P1 (pericolosità bassa) art. 11 norme, P2 (pericolosità Media) art. 9 norme e P3 (pericolosità elevata) art. 7 norme. Per la predisposizione della variante dovranno essere rispettati gli indirizzi di cui agli artt. 8 e 10, le limitazioni previste agli artt. 7 e 9 della disciplina di Piano nonché gli indirizzi di cui all'art. 19 della disciplina di piano.

Per quanto attiene gli aspetti GEOMORFOLOGICI, rilevano che l'intervento non ricade tra le aree a pericolosità geomorfologica da frana.

Per quanto attiene gli aspetti di PBI segnalano che l'area ricade tra le aree a rischio di salinizzazione IS3 "aree nelle quali non vi sono indizi di ingressione salina ma in cui il sistema dei prelievi è tale da provocare un aggravio del fenomeno nelle aree contermini" art. 14 misure di Piano.

Per quanto riguarda i corpi idrici, l'Autorità di Bacino rileva che il PGA individua la presenza dei seguenti:

- CANALE DEMANIALE avente stato ecologico cattivo e stato chimico non buono
- CORPO IDRICO DEL VALDARNO INFERIORE E PIANA COSTIERA PISANA-ZONA PISA PROFONDA avente stato quantitativo buono e stato chimico buono.

Secondo gli obiettivi del PGA la variante in oggetto dovrà garantire che l'attuazione delle previsioni non determini impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati, verificando che le previsioni non siano causa in generale di alcun deterioramento del loro stato qualitativo o quantitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.

Infine, l'Autorità di bacino comunica che:

- sono in corso le attività di aggiornamenti del PGRA e PGA che porteranno all'approvazione definitiva dei Piani aggiornati entro dicembre 2021;
- con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 20 del 20.12.2019, è stato adottato il "Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, stralcio assetto idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica"

Risposta:

si prende atto di quanto evidenziato dal suddetto contributo al fine della redazione della variante nella fase di adozione con particolare riferimento alla redazione delle indagini geologiche-idrauliche.

CONCLUSIONI

Effetti e misure di mitigazione

Gli effetti della Variante in oggetto sono stati esaminati sulla base dei pareri, contributi e apporti collaborativi pervenuti, inerentemente agli impatti a carico dell'ambiente e del territorio, nonché agli aspetti sociali- economici e della salute umana.

Ne deriva pertanto che la **presente Variante non comporta impatti significativi sull'Ambiente** e quindi, si possa procedere nel suo percorso di adozione con esclusione dall'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla L.R.Toscana 10/2010 e s.m.i. art.22 e seguenti alle seguenti condizioni:

nella predisposizione della Variante e del Piano, si dovrà tenere conto di quanto contenuto nel presente documento, in merito ai contributi pervenuti. In relazione alla tipologia dell'impianto di depurazione a servizio delle utenze, si ribadisce la necessità del rispetto della disciplina di cui all'art. 42 delle N.T.A. del POC.

L'Autorità Competente
Dott.ssa Elena Fantoni
F.to digitalmente