



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

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE VIGENTE PER MODIFICA AMPLIAMENTO DELLA ZONA DI RECUPERO COMP 121 DEL SISTEMA AMBIENTALE, LOCALITA' GELLO E INSERIMENTO DI NUOVA SCHEDA NORMA – ART. 32 LEGGE REGIONALE 65/2014 E S.M.I. - ADOZIONE

Strumentazione urbanistica vigente

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 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.

Altresì, con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020, n. 56 del 30/11/202 e n. 76 del 30/11/2021 sono stati approvati gli aggiornamenti, rispettivamente ai mesi di maggio, 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.;

Infine, con deliberazione di Giunta Comunale n. 250 del 25/11/2019 è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale comunale (PS) 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..

Proposta di variante al Piano Operativo Comunale in oggetto

In data 05/11/2018, prot. n. 41000, la proprietà degli immobili in oggetto, Soc. Flavia srl, cf 02067380507 con sede in Genova (GE) Corso Andrea Podestà 94/14 cap 16128, presentava osservazione al POC n. 145 al fine di modificare la disciplina dell'edificio principale e del complesso immobiliare di proprietà (Scheda. n. 228 All 5 Registro “Registro degli edifici esterni alle UTOE presenti fino al 1924/28 con disciplina degli interventi ammessi”) attraverso l'introduzione di una Zona di Recupero e la redazione di una specifica Scheda Norma finalizzata al recupero del complesso e alla riconfigurazione urbanistica generale dell'area con le pertinenze.

Le controdeduzioni alla stessa hanno pertanto determinato con l'approvazione del POC, delibera di CC n. 54 del 30/10/2019, l'inserimento di una nuova Zona di Recupero, comp 121 del sistema Ambientale in località Gello, per l'attuazione degli interventi sul complesso edilizio e contestualmente la possibilità di redigere successivamente una nuova Scheda Norma, ad integrazione dell'All. 1 delle NTA.

A seguire in data 04/11/2020 con prot. 139754 e successive integrazioni e modifiche è stata presentata sempre dalla Soc. Flavia srl, la proposta di Variante al POC vigente per la ripermimetrazione della Zona di Recupero, comparto n. 121 del Sistema Ambientale località Gello (zona E1 art. 26 e seguenti delle NTA) per lieve ampliamento e introduzione di nuova Scheda Norma di disciplina ad integrazione dell'All. 1 alle NTA.

La Variante interessa un classico esempio di edilizia residenziale "rurale" toscana, con fabbricato principale e annessi, databile ai primi del 1800, sito in località Gello, angolo tra via Ruffini e via San Zeno. Il complesso edilizio risulta ad oggi tipologicamente alterato e in stato di degrado e semi abbandono.

Successivamente, per quanto previsto dalla L.R. 10/2010 e s.m.i, al fine di valutare eventuali impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale la proprietà ha presentato il documento preliminare ai fini della procedura di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, al fine di determinare preliminarmente gli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte dalla Variante.

Processo di Valutazione Ambientale Strategica

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 60 del 17/03/2022 è stato avviato il procedimento di verifica di Assoggettabilità semplificata a V.A.S. ai sensi dell'art. 5 c. 3-ter della L.R. 10/2010 e s.m.i, finalizzato alla variante del Piano Operativo Comunale per ampliamento della Zona di Recupero, comp. 121 del Sistema Ambientale, località Gello e inserimento di nuova Scheda Norma ad integrazione all'All. n. 1 delle NTA del POC.

Con la suddetta delibera è stato stabilito il procedimento di formazione della Variante al vigente P.O.C. finalizzata ai seguenti obiettivi e azioni:

obiettivi:

- *la definizione di una coerente Zona di Recupero che ricomprende un complesso edilizio di epoca storica e annessi successivi incongruenti per tipologia e caratteri tipologici posti in località Gello tra via Ruffini e via San Zeno;*
- *poter attuare, con un Piano di Recupero, la riqualificazione di un'area con elevato degrado urbanistico e edilizio attraverso la riconfigurazione dell'intero complesso attribuendo maggiore razionalità nell'uso delle aree e nella destinazione dei volumi principali e accessori.*

azioni collegate:

- *redazione di una nuova Scheda norma, ad integrazione dell'Allegato 1 al POC, che contenga la disciplina specifica di comparto per il recupero e riqualificazione dell'area;*
- *successiva presentazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata per la complessiva attuazione degli interventi, quali riuso del fabbricato principale (all'interno del volume esistente), riqualificazione tipologica del fienile annesso e sistemazione delle aree esterne pertinenziali.*

In esito al processo di verifica, con Determinazione Dirigenziale n. 359 del 19/04/2022 la variante in oggetto e sopra descritta è stata **ESCLUSA** dall' Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 5 c. 3-ter della L.R. 10/2010 e s.m.i.

Definizione degli obbiettivi e Descrizione del procedimento

Attualmente il complesso, già preesistente al 1832, è disciplinato dal POC, in specifico, con la scheda n 228 del Regesto, All 5 delle NTA "Regesto degli edifici esterni alle UTOE presenti fino al 1924/28 con disciplina degli interventi ammessi"

La schedatura prevede la categoria di intervento D2. 3 *cambio della destinazione d'uso di locali e/o unità immobiliari attualmente destinati ad altri usi in destinazione residenziale*, sulle porzioni senza requisiti igienici dell'edificio principale (con possibilità di inserire nuove aperture coerenti con la tipologia originaria) ed - E2 *sostituzione edilizia* sugli annessi.

La Variante che prevede:

- la ripermetrizzazione della Zona di Recupero, comparto n. 121 posto nel Sistema Ambientale, località Gello, per lieve ampliamento, in coerenza con l'intera estensione della proprietà proponente e l'intero ambito di relazione e pertinenza del complesso edilizio;

- inserimento di nuova Scheda Norma ad integrazione dell'All. 1 delle NTA che prevede l'attribuzione di disciplina coerente con la tipologia e lo stato di conservazione del complesso immobiliare per la generale riqualificazione dell'area sulla quale si trova un tessuto edilizio tipologicamente incongruo e in gran parte fatiscente e inutilizzato;

è propedeutica ad un intervento edilizio attuabile con Piano di Recupero che disciplinerà la ristrutturazione complessiva degli immobili nell'obiettivo di riqualificare le preesistenze e rispondere alle mutate esigenze abitative. Sostanzialmente per il fabbricato principale e per il fienile viene disposto il riutilizzo a destinazione residenziale (utilizzando il volume esistente) nel rispetto per la struttura originaria e i criteri distributivi. Prevista inoltre una generale riqualificazione dell'area scoperta pertinenziale.

I parametri urbanistici sostanziali sono i seguenti:

ST 5357 mq

SUL attuale 1255 mq

SUL Max di progetto 1335 mq

L'intervento nel complesso prevede un lieve incremento del carico insediativo attuabile in ragione al monitoraggio del dimensionamento del Regolamento Urbanistico, contabilizzato con il POC in fase di approvazione (Relazione, All. n 3)

Infine si da atto che in riferimento all'accordo tra MIBAC e Regione Toscana sottoscritto in data 16/12/2016 ed in particolare in ottemperanza dell'articolo 4 , c. 2 lett. d) e dell'articolo 5 la variante al POC in oggetto non interessando vincoli paesaggistici non è sottoposta al parere della conferenza paesaggistica di cui all'articolo 21 della Disciplina di Piano PIT-PPR.

La coerenza della variante ai contenuti del PIT-PPR è stata valutata nell'ambito del procedimento urbanistico, in particolare nell'ambito del processo di verifica di Assoggettabilità a VAS con il documento preliminare del P.O.C. che ha valutato i beni paesaggistici presenti sul territorio.

La proposta di Variante è costituita dai seguenti n. 7 elaborati scritto-grafici allegati alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale:

- 1/7 tav 00 inquadramento, ripermetrizzazione comparto
- 2/7 estratto POC - Tav. 3/5 stato attuale 1:5000
- 3/7 estratto POC - Tav. 3/5 stato modificato 1:5000
- 4/7 estratto POC - Tav. 11/17 stato attuale 1:2000
- 5/7 estratto POC - Tav. 11/17 stato modificato 1:2000
- 6/7 Scheda Norma - All1 NTA, POC
- 7/7 Relazione geologica di fattibilità

La presente proposta viene presentata ai sensi dell'articolo 32 della L.R. 65/2014 e smi.

Successivamente all'efficacia della Variante in oggetto l'ufficio procederà all'adeguamento degli elaborati del POC con particolare riferimento all'All 5 delle NTA "Regesto degli edifici esterni alle UTOE presenti fino al 1924/28 con disciplina degli interventi ammessi" con il n. 228.

La proposta di variante per i suoi contenuti non è sottoposta alle disposizioni di cui l'allegato A alla delibera di G.R.T. n. 1112 del 16/10/2017: Linee guida sui livelli partecipativi ai sensi dell'art. 36 comma 5 L.R. 65/2014 e s.m.i..

La Responsabile del Procedimento
Arch. Monica Luperi
firmato digitalmente