



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
“Medaglia d’Argento al Merito Civile”
SETTORE TECNICO e GOVERNO DEL TERRITORIO

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

Allegato sub lett. A)

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER MODIFICA AREA INTERNA A COMPARTO 13 UTOE 1 SAN GIULIANO TERME CON DESTINAZIONE ZONA F1 - AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO, ART. 30 LR 65/2014 E SMI - 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;
- 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.;

Altresì 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 e l'avviso relativo è stato pubblicato sul BURT n. 25 del 17/06/2020.

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;
- 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 30/11/2022 e n. 13 del 16.03.2023 sono stati approvati l'aggiornamento rispettivamente 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 "Richiesta di variante Urbanistica " la Società Luciani srl, C.F. 047394909611 con sede a Milano, via Monte Napoleone n. 8 rappresentata dall'amministratore unico sig. Victor Fadlun ha depositato in data 9/06/2022 con prot. n. 0023990 istanza di Variante al POC ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 della Legge Regionale 65/2014 "Norme per il governo del territorio " .

La proposta di Variante propone la completa riqualificazione del giardino storico interno all'isolato che oggi si colloca in connessione a parti residuali di edifici privati ed in stato di abbandono.

Il progetto di ricomposizione del giardino storico interno all'isolato è definito attraverso la lettura dei segni che identificavano l'organizzazione degli spazi di cui è presente una precisa memoria. L'area del giardino connette i Palazzi storici attestati rispetto all'asse di via Niccolini, ed oggi destinati a sedi dell'Amministrazione Comunale, il complesso dell'Opera Pia di proprietà pubblica (rispetto al quale è in corso un Recupero attraverso il PNNR), le aree a nord contigue al sistema delle cave ed al parcheggio pubblico in parte esistente ed in parte conformato in previsione. Altresì si inserisce a integrazione del progetto per il "Completamento dei lavori di ristrutturazione dell'edificio Ex Sede dell'Albergo Terme per adattamento a sedi Uffici comunali - 3° lotto".

La proposta di variante da parte della proprietà, che prevede la riqualificazione generale del giardino, intende anche cedere all'Amministrazione comunale la parte a sud dello stesso, la cui destinazione urbanistica è stabilita in zona omogenea F1 (art. 24 delle NTA): verde pubblico attrezzato, confinante con il complesso storico dell' Ex Opera Pia e con le altre proprietà pubbliche.

Quest'area è interna al tessuto storico del Capoluogo (zona omogenea A) e pertanto disciplinata dall'articolo 18 "Nuclei storici consolidati", delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Operativo Comunale.

La disciplina si applica alle parti di territorio interessate da agglomerati urbani o a loro porzioni, che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Sono comprese quelle aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi ed indispensabili per il loro mantenimento.

In particolare trova applicazione il comma 3 dell'articolo 18 delle NTA che prevede la possibilità di operare attraverso specifiche schede norma in coerenza con le finalità ed i contenuti della disciplina di dettaglio vigente.

La variante è volta ad individuare una proposta di suddivisione tra verde pubblico e privato attraverso un preliminare studio di tipo storico, cartografico e fotografico che identifica una soluzione in coerenza e nel rispetto del valore complessivo del Bene Culturale. L'area è infatti "Bene architettonico tutelato" ai sensi della parte II del D.lgs. n.42/2004, denominato "Unità immobiliari facenti parte del complesso termale D. Barduzzi" (Prov. 12 settembre 2013, ai sensi del D.lgs. n. 42/2004).

Lo studio preliminare presentato a supporto della richiesta di variante di tipo storico, cartografico e fotografico, ricostruisce i segni e gli elementi utili per la definizione di una divisione tra pubblico e privato con l'obiettivo di valorizzare entrambe le

aree del complesso architettonico in cui si sta operando. La proposta elaborata è rivolta al mantenimento dei valori che hanno dato luogo al Decreto di vincolo.

Dalle analisi svolte, sono emersi alcuni “segni”, percepibili nella foto aerea del 1965, nel Cabreo del 1770 e nella mappa del Catasto Leopoldino, che sono stati evidenziati ed utilizzati per l’elaborazione della proposta.

L’analisi storica morfologica è contenuta in apposita Relazione allegata alla presente deliberazione (ALL1).

I “segni” definiti ed evidenziati sono stati poi sovrapposti alla planimetria di rilievo, ed è stata individuata una scansione a ritmo di 8,5 mt. , esistente nel disegno del giardino, che ha permesso di definire una proposta di divisione.



Le modifiche al POC vigente, verificate e oggetto del processo di valutazione sono le seguenti:

- modifica della disciplina di dettaglio afferente l’area individuata nel POC come C13 UTOE 1 San Giuliano Terme, (porzione di area interna isolato, area F1), attraverso l'introduzione di due nuovi sub comparti n. 13B1 e n. 13B2.
- modifica scheda Norma, C13 UTOE 1.
- redazione di specifica scheda Norma per il sub comp. 13B2 ad implementazione dell'All 1 delle NTA. La scheda C13B1 ricomprende anche la porzione di zona A all'interno della quale ricade l'edificio classificato con l'identificativo 38G della disciplina di dettaglio denominata "ex articolo 5LR59/80 "all'interno della disciplina di Piano. Nuovo inserimento

Cio con conseguente:

- modifica agli elaborati grafici del Piano Operativo vigente scala 1:2000 Tavola 1/17 stato attuale, scala 1:2000 - Tavola 1:2000 1/17 stato modificato

- modifica agli elaborati grafici del Piano Operativo vigente scala 1:5000 Tavola 3/5 stato attuale, scala 1:2000 - Tavola 1:5000 3/5 stato modificato

I contenuti sono descritti all'interno dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica con approfondimento dei contenuti storici
- Studio di fattibilità geologica

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Con deliberazione di G. C. n. 113 del 4/05/2023 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. finalizzata al procedimento di variante al Piano Operativo Comunale per modifica area interna al Comparto 13 UTOE 1 con destinazione F1-Aree destinate a verde pubblico attrezzato.

In relazione ai propri obiettivi di governo l'Amministrazione ha dato corso alla procedura di formazione della VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE - SCHEDA NORMA N.13 relativa Comparto 13 UTOE 1 SAN GIULIANO TERME – AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ART. 22 L.R.T. 10/2010 E S.M.I. per il perseguimento dei seguenti obiettivi e azioni:

Definizione degli obiettivi e delle azioni

L'Amministrazione Comunale in attuazione ai propri obiettivi di governo promuove l'attivazione dei processi di riqualificazione delle aree strategiche e urbanisticamente rilevanti favorendone il recupero e l'uso a servizio per la collettività.

Gli obiettivi di riferimento per l'attivazione del processo di variante proposto, da correlarsi alla strumentazione urbanistica vigente, sono i seguenti :

- incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente e delle funzioni in atto attraverso il processo di valorizzazione dei centri storici e la programmazione degli interventi; ciò a garanzia di migliori livelli abitativi e del loro storico valore d'uso residenziale e di centro di servizi per la vita associata.
- riqualificazione delle aree di valore storico testimoniale e riorganizzazione funzionale delle aree a destinazione pubblica con riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.

Le azioni collegate alla variante sono le seguenti :

- Modifica della disciplina di dettaglio afferente l'area individuata nel POC come C13 UTOE 1 San Giuliano Terme, porzione area interna isolato area con destinazione omogenea Zona F1
- Prescrizioni normative derivanti dalla necessità di creare un collegamento funzionale del nuovo spazio ritrovato, con il Parcheggio pubblico a Nord e con il complesso Ex Opera Pia (oggetto di progetto pubblico PNNR in corso di esecuzione) posizionato a Sud dello stesso.
- Modifica della scheda norma C13UTOE 1 e degli elaborati del POC inerenti l'area

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
 - Allegato A) Proposta di suddivisione dell'area retrostante via G.B.Niccolini.
 - Allegato B) Tavola di Variante -Proposta
 - Allegato C) Proposta di suddivisione dell'area retrostante via G.B.Niccolini.Relazione Tecnica-illustrativa
 - Relazione tecnica illustrativa
- Riuniti in ALL.B)

All'interno del processo di valutazione 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

Per il procedimento di VAS, ai sensi della normativa vigente ed in particolare ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.i., la Giunta Municipale ha individuato le autorità per l'espletamento di detto procedimento come di seguito riportato:

1. la Giunta Comunale, quale Autorità proponente;
2. il Consiglio Comunale, quale Autorità procedente;
3. Ingegnere Matteo Machiavelli Funzionario P.O. Servizio Opere Pubbliche quale Autorità competente.

Con provvedimento motivato di esclusione a verifica di assoggettabilità a VAS, Determinazione Dirigenziale n. 796 del 27/07/2023 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.

PROCEDIMENTO

La proposta di Variante relativa al Comparto 13 UTOE 1 San Giuliano Terme è stata depositata ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

La stessa, svolto il procedimento di valutazione, è pertanto costituita dai seguenti n. 5 elaborati scritto / grafici:

- 01/05 Relazione proposta di variante /Relazione storica
- 02/05 Scheda norma Comparto 13 UTOE1 (stato vigente/stato modificato) -introduzione Scheda Norma 13b1
- 03/05 POC proposta di variante (stato vigente/stato modificato) scala 1:2000 1:5000 -estratti

04/05 Relazione geologica di fattibilità

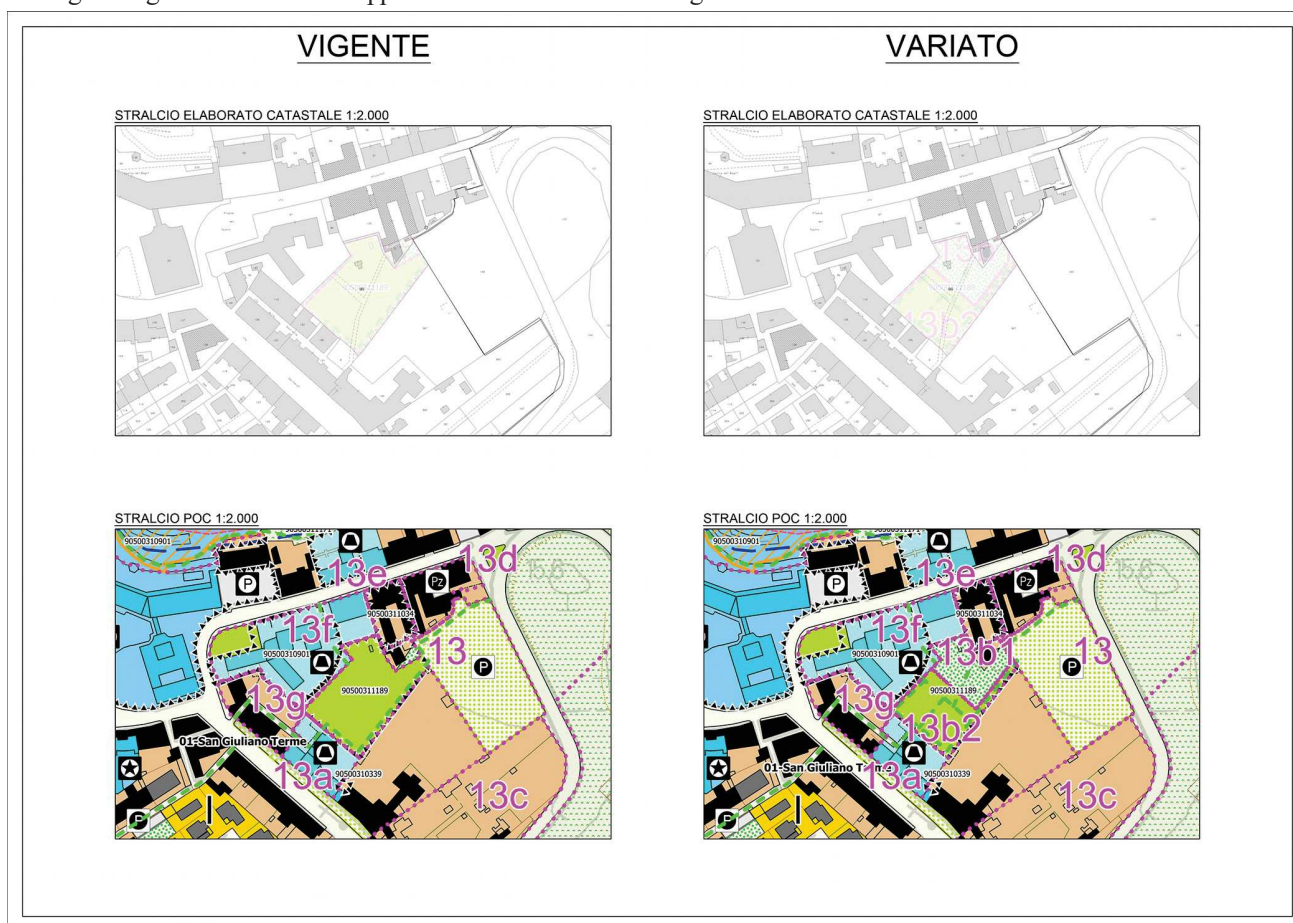
05/05 Legenda

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 e smi.

La variazione proposta è coerente con i contenuti della scheda di monitoraggio relativa all' UTOE1 SAN GIULIANO TERME contenuta nella Relazione allegato del POC vigente.

La proposta di variante è stata sottoposta a deposito ai sensi dell'art 104 della LR 65/2014 e smi e secondo quanto disposto dal DPGR del 30 gennaio 2020, n. 5/R come risulta dall' iscrizione nel registro dei depositi delle indagini geologico-tecniche presso la Regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Toscana Nord, con sede a Lucca, con il n. 2300 del 24/07/ 2023 (PEC n.3342 del 26.07.2023).

Si allega di seguito lo stato di sovrapposizione tra catasto e POC vigenti e variati:



Considerato che la variante è volta ad individuare una proposta di suddivisione tra verde pubblico e privato attraverso un preliminare studio di tipo storico, cartografico e fotografico che giunga ad identificare una soluzione che non pregiudichi il valore complessivo del Bene Culturale anche in relazione al "Bene architettonico tutelato" ai sensi della parte II del D.lgs. n.42/2004, denominato "Unità immobiliari facenti parte del complesso termale D. Barduzzi" (Prov. 12 settembre 2013, ai

sensi del D.lgs. n. 42/2004), il progetto sarà preliminarmente sottoposto alla competente Soprintendenza.

Per quanto sopra descritto si propone l'adozione della suddetta variante al C13 UTOE 1 San Giuliano Terme composta dagli elaborati sopradescritti.

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..

Il Responsabile del Procedimento
Funzionario EQ.
Architetto Monica Luperi
f. to digitalmente