



**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)

**OGGETTO: *AVVIO DEL PROCESSO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA, ART. 22 DELLA L.R. 10/10 E S.M.I. - VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER INTRODUZIONE DI NUOVA ZONA DI RECUPERO (ZONA B2) ALL'INTERNO DELL' UTOE N. 6 MOLINA DI QUOSA E SCHEDE NORMA CON CONTESTUALE ADOZIONE E APROVAZIONE DI PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELL'ART. 107 COMMA 3 LR 65/2014 E SMI***

**Inquadramento urbanistico**

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.

Altresi, con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020, n. 56 del 30/11/2020 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 POC in oggetto**

In data 08/09/2022 con prot. 37105, e successive integrazioni, è stata presentata dalla sig. ra Martolini Michela nata a Pisa il 04/10/1969 e residente in San Giuliano Terme, loc. Pontasserchio, via De Gaspari n. 46, proprietaria degli immobili in oggetto rappresentati al catasto fabbricati al fg 88 part. 555, avente per oggetto “Piano di Recupero con contestuale variante al POC per l’ introduzione di nuova Zona di Recupero all’interno dell’ UTOE 6 Molina di Quosa, zona omogenea B “Aggregazioni edilizie di formazione recente”, sottozona B2(art.19 delle NTA) e relativa Scheda Norma di disciplina ad integrazione dell’ All. 1 alle NTA.

La richiesta è finalizzata alla perimetrazione dell’area e degli immobili di proprietà con nuova Zona di Recupero, al fine di prevedere la trasformazione e riqualificazione architettonica dell’immobile e delle pertinenze e la sua completa destinazione al commerciale in quanto l’attività precedente artigianale è ormai da tempo cessata.

Considerato che attualmente l’immobile in oggetto, a destinazione artigianale e in piccola parte a commerciale, è disciplinato dall’ All. 2b alle NTA “Regesto degli edifici interni alla UTOE con l’individuazione delle categorie degli interventi ammessi” con la scheda n. 63 che prevede quanto segue:

- categoria di intervento D3 *Ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma preesistente*
- atteggiamento normativo T *Trasformazione*

con la seguente nota, *“E’ ammessa una riqualificazione edilizia dei corpi accessori, finalizzata al reperimento di una SUL (massimo di 50 mq) per attività esistente.”*

Valutato:

- i contenuti del documento preliminare presentato contestualmente, e successivamente integrato, dai proprietari richiedenti a supporto della variante ai fini della procedura di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica così come previsto dall’art. 22 della LR 1/2010 e s.m.i., redatto dai tecnici incaricati che comprende le informazioni e i dati necessari all’accertamento degli impatti significativi sull’ambiente;

- quanto descritto negli elaborati esplicativi, forniti a supporto e descrizione degli obiettivi della variante e del Piano di Recupero:

- Relazione tecnica
- Tav. 1 Inquadramento cartografico, estratto POC, Estratto Google Earth, estratto mappa
- tav. 2 rilievo piano altimetrico e documentazione fotografica, stato attuale
- Tav. 3 Planimetria generale, stato attuale
- Tav. 4 Planimetria generale, stato variato
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione di fattibilità geologica

tutti depositati in atti dell’ufficio.

Viene pertanto proposta una disciplina specifica con nuova Scheda Norma ad integrazione dell’ All. 1 delle NTA per:

- l’attribuzione di una disciplina coerente con la tipologia, con lo stato di conservazione del complesso immobiliare e la nuova destinazione;
- previsione dello strumento di attuazione quale Piano di Recupero
- previsione di piccolo ampliamento, circa 50 mq di SUL
- progettazione organica delle aree a parcheggio pertinenziali e pubbliche ad essa funzionali, inserendo come intervento da prevedersi la riqualificazione e riorganizzazione dell’attuale parcheggio pubblico su via O. Barbuti e prevedendo altresì la possibile monetizzazione degli standard non tutti ritrovabili all’interno del comparto stesso (“Regolamento per la determinazione e corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard” approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.30 del 13.06.2017 ed aggiornato con Deliberazione di G.C. n. 79 del 29/09/2022);

## **Definizione degli obiettivi e Descrizione del procedimento**

Ai sensi art. 22 della L.R.10/2010 “Norme in materia di valutazione ambientale Strategica (VAS), Valutazione di Impatto ambientale VIA e Valutazione d’incidenza e s.m.i, la presente Variante al POC vigente, per introduzione di nuova Zona di Recupero all’interno dell’ UTOE 6 Molina di Quosa, zona omogenea B, sottozona B2 (art.19 delle NTA) e relativa Scheda Norma di disciplina ad integrazione dell’ All. 1 alle NTA. 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.

Poichè a sensi dell’art. 5 comma 3 della LR 1/2010 e smi, se l’intervento in oggetto determina l’uso di piccole aree a livello locale e le modifiche previste non alterano il quadro di riferimento generale, si procede prioritariamente alla Verifica di Assoggettabilità. Nello specifico, sensi dell’art 5 comma 3 ter., è possibile valutare di procedere ad una Verifica di Assoggettabilità a VAS semplificata.

La Variante che persegue i seguenti obiettivi :

- la definizione di una coerente Zona di Recupero che ricomprende l’edificio in proprietà e il parcheggio pubblico esistente sito lungo la via O. Barbuti, al fine di consentire la conversione funzionale dell’immobile (con ampliamento della SUL pari ad almeno 50 mq) e la riqualificazione e riorganizzazione delle aree a parcheggio in coerenza con la trasformazione e la nuova destinazione.
- poter attuare il comparto con un Piano di Recupero, visto lo stato dei luoghi e la funzione commerciale introdotta per l’intera superficie, cò la fine di ottenere un intervento coerente per tipologia e dimensionamento anche dei resedi e delle aree esterne già esistenti ma comunque funzionalmente collegate.

e prevede le seguenti 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 conversione totale del fabbricato a destinazione commerciale e riqualificazione delle aree pertinenziali e quelle al contorno funzionalmente collegate.
- eventuale convenzionamento con l’AC per la monetizzazione delle stesse.
- adozione e approvazione del PDR

non comporta impegno di suolo non edificato all’esterno del perimetro urbanizzato, non è soggetto alla Conferenza di copianificazione ai sensi dell’art. 25 comma 1 della Lr 65/2014 e smi

La variante presentata ai sensi dell’art. 107 comma 3 della LR 65/2014 e smi è in coerente con l’obiettivo già previsto dal POC vigente per le Zone B, ovvero riordino e riqualificazione urbanistica del tessuto, stabilendo come elemento fondamentale la qualità e l’efficienza dell’insediamento con particolare attenzione agli standard urbanistici di base.

In ottemperanza all’articolo 4 , c2 lett. d) e dell’articolo 5 dell’Accordo Mibac / Regione Toscana la variante al POC non interessando vincoli paesaggistici la variante non è sottoposta al parere della conferenza paesaggistica di cui all’articolo 21 della Disciplina di Piano PIT-PPR e la coerenza della variante ai contenuti del PIT-PPR è stata valutata nell’ambito del procedimento urbanistico di cui all’articolo 32 della legge regionale 65/2014.

Pertanto in questa fase la Giunta comunale procede ad individuare per il processo di Valutazione Ambientale Strategica della variante urbanistica in oggetto, le autorità per l’espletamento di detto procedimento, ovvero:

- Autorità competente: Ing. Matteo Macchiavelli U.O. funzionario servizio Lavori Pubblici
- Autorità procedente il Consiglio Comunale:
- Autorità proponente la Giunta Comunale

Si propone pertanto, ai sensi della L.R. 10/2010 e smi di avviare la procedura di verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, secondo la procedura dell'art. 5 c. 3 della LR 10/2010 e smi finalizzata al procedimento di variante al POC per:

- definizione di una nuova Zona di Recupero all'interno dell'UTOE 6 Molina di Quosa Zona B "Aggregazioni edilizie di formazione recente", sottozona B2 (art. 19 delle NTA) che ricomprende gli immobili in proprietà e il parcheggio pubblico esistente sito lungo la via O. Barbuti;
- redazione di una nuova Scheda norma, ad integrazione dell'Allegato 1 delle NTA del POC, che contenga la disciplina specifica di comparto per il recupero e riqualificazione dell'area.

La Responsabile del Procedimento  
**Arch. Monica Luperi**  
*firmato digitalmente*