



**COMUNE DI SAN GIULIANO TERME**  
*“Medaglia d’Argento al Merito Civile”*  
**SETTORE TECNICO e GESTIONE 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](mailto:comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it)

***Relazione Motivata articolo 5 comma 3-ter legge regionale 10/2010 e s.m.i.***

***OGGETTO: AVVIO DEL PROCESSO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA, AI SENSI 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 APPROVAZIONE DI PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELL'ART. 107 COMMA 3 LR 65/2014 E SMI***

***PREMESSA***

La presente relazione è redatta con l'obiettivo di esplicitare i contenuti della variante proposta per gli aspetti inerenti la procedura stabilita dalla Legge Regionale n 10/2010 e smi, ed in particolare per le valutazioni da esplicitare in riferimento a:

**1. 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 30/11/202 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.

## **2. PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE – P.O.C.**

La formazione del Piano Operativo Comunale è stata oggetto di procedimento di Valutazione Ambientale strategica (V.A.S.) di cui al Capo III della LR 10/2010 s.m.i. "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) e al Titolo II del D. Lgs 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia Ambientale".

Ai sensi dell'art. 23 della LR.10/2010 e s.m.i. l'Avvio del procedimento del P.O.C. è stato effettuato contemporaneamente all'avvio del procedimento di V.A.S.

L'attività di valutazione è stata eseguita allo scopo di garantire preventivamente che gli impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione dei piani e programmi, siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prioritariamente all'approvazione.

Pertanto nella prima fase di tale procedimento è stato redatto il Documento Preliminare di VAS, che ha definito l'ambito di influenza del POC e dei suoi contenuti. Su tale documento è stata condotta la prima fase di consultazione con i soggetti competenti in materia ambientale. Gli apporti dati sono stati tenuti in considerazione nell'ambito della stesura del rapporto Ambientale.

Il rapporto ambientale costituisce uno degli elaborati fondamentali del Piano Operativo Comunale e contiene la valutazione degli effetti sull'Ambiente derivati dall'attuazione dello stesso, oltre alle indicazioni finalizzate a garantirne la sostenibilità. Individua, descrive e valuta gli impatti significativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute derivanti dall'attuazione del piano. Inoltre indica i criteri di compatibilità ambientale, le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente e gli indicatori ambientali di riferimento nonché le modalità per il monitoraggio.

Parte fondamentale del Rapporto Ambientale è l'attività di monitoraggio, che avviene attraverso:

- il controllo sugli impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano approvato sull'ambiente;
- la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati;
- individuazione degli eventuali impatti negativi imprevisi e l'adozione delle opportune misure correttive.

Il Piano Operativo Comunale, in adempimento del disposto di cui all'art. 87 della LR. 30/2015 e s.m.i. (Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale e alle modifiche alla LR 24/1994, alla LR 65/1997, alla LR 24/2000 ed alla LR. 10/2010 ex 56/2000), contiene lo studio relativo alla "Valutazione di Incidenza" che valuta eventuali effetti dell'attuazione delle previsioni del POC, sullo stato di conservazione delle specie e habitat presenti nei Siti di Interesse Comunitario, nel nostro caso: Selva Pisana e Monte Pisano.

Al fine di evitare duplicazioni e reiterazioni dei processi valutativi, come previsto dalla LR 10/2010 e s.m.i. e della recente LR 30/2015 e s.m.i. la procedura di Valutazione di incidenza è stata ricondotta nell'ambito di procedura della VAS.

Con il Documento di sintesi si è chiuso il processo di Valutazione.

## **3. CONTENUTI DELLA PROPOSTA**

La proposta ha 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 - zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie unitarie di formazione recente ed impianto riconducibile al modello di isolato (art.19 delle NTA) e relativa Scheda Norma di disciplina ad integrazione dell’ All. 1 alle NTA.

La stessa è stata presentata in data 08/09/2022, con prot. 37105, e successive integrazioni, 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 13 part. 555.

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.”*

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.

Considerando pertanto l’istanza sopra detta e visto:

- che l’ambito di intervento ricade all’interno del Territorio urbanizzato e in zona omogenea B “Aggregazioni edilizie di formazione recente”, sottozona B2- zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie unitarie di formazione recente ed impianto riconducibile al modello di isolato (art.19 delle NTA) ;
- lo stato di conservazione del complesso immobiliare e la necessità di renderlo funzionale e adeguato alla totale conversione di destinazione a commerciale (con ampliamento della SUL pari ad almeno 50 mq)
- che l’intervento proposto con la variante ricomprende oltre all’edificio in proprietà anche il parcheggio pubblico esistente sito lungo la via O. Barbuti, rappresentati al catasto fabbricati al fg 13 part. 274 (parte) al fine di consentire la riqualificazione e riorganizzazione delle aree a parcheggio funzionali, in coerenza con la trasformazione edilizia e la nuova destinazione.
- la Scheda di UTOE 6 Molina di Quosa, relativa al dimensionamento degli standard e obiettivi e direttive

si ritiene, in coerenza con l’obiettivo prioritario già previsto dal POC vigente per le Zone B, ovvero riordino e riqualificazione urbanistica del tessuto con particolare riferimento alla qualità e l’efficienza dell’insediamento e agli standard urbanistici nonché con la specifica scheda di dimensionamento dell’UTOE 6 Molina di poter procedere con la variante presentata, ai sensi dell’art. 107 comma 3 della LR 65/2014 e s.m.i con l’inserimento di una nuova Zona di Recupero in zona B2 all’interno dell’UTOE 6 e redazione di una nuova SN ad integrazione dell’all. 1 delle NTA.

Ciò consentirà di perseguire 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, per la riqualificazione urbanistica dell’area.
- poter attuare il comparto con un Piano di Recupero, al fine di ottenere un intervento coerente per tipologia e dimensionamento anche dei resedi e delle aree esterne già esistenti ma comunque funzionalmente collegate.

e attuare le azioni conseguenti, ovvero:

- redazione di una nuova Scheda norma, ad integrazione dell'Allegato 1 NTA 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;
- adozione e approvazione del Piano di Recupero;
- eventuale convenzionamento con l'AC per la monetizzazione delle stesse (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).

In coerenza obiettivi del Piano Strutturale e del Piano Operativo e nello specifico con l'obiettivo generale di PS, OG3 "Incentivare l'incremento qualitativo e quantitativo delle dotazioni e standard intese in senso integrato...al fine di ridefinire il ruolo della città pubblica" il procedimento di Variante Urbanistica al Piano Operativo Comunale si attua quindi ai sensi dell'art. 107 c. 3 della L R 65/2014 e smi .

A seguito dell'accordo tra MIBAC e Regione Toscana sottoscritto in data 16/12/2016 ed in particolare in ottemperanza all'articolo 4, c. 2 lett. d) e all'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.

#### **4. DESCRIZIONE DEL PROCESSO DI VAS DELLA VARIANTE AL P.O.C.**

La presente Variante al Piano Operativo Comunale vigente, rientra nel campo di applicazione della procedura di Assoggettabilità semplificata di cui all'articolo 5 comma 3 ter. così come previsto dalla L.R. 10/2010 e smi. Pertanto, al fine di determinare preliminarmente che tale variante non determina impatti sull'ambiente, l'autorità procedente redige una relazione motivata da trasmettere all'autorità competente, la quale in conseguenza si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a Vas entro 30 giorni dal ricevimento della relazione stessa.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 42 del 02/03/2023 sono state individuate per il processo di Valutazione Ambientale Strategica della Variante Urbanistica in oggetto, le autorità per l'espletamento di detto procedimento, ovvero:

- la Giunta Comunale quale Autorità proponente,
- il Consiglio Comunale quale Autorità procedente
- l'Ing. Matteo Macchiavelli funzionario servizio lavori Pubblici quale Autorità Competente.

Inoltre la suddetta deliberazione stabilisce, secondo quanto disposto dall'articolo 5 comma 3 ter della LR 10/2010 e smi saranno eseguite le seguenti attività:

- immediata trasmissione della relazione motivata della variante in oggetto all'Autorità Competente per le procedure previste con la stessa;
- entro 30 giorni dal ricevimento della Relazione motivata l'Autorità Competente emetterà il provvedimento motivato di esclusione o di Assoggettabilità a VAS.

Le conclusioni del provvedimento di verifica di Assoggettabilità, comprese le eventuali motivazioni di esclusione, sono rese pubbliche tramite pubblicazione sul sito web del Comune.

#### **5 - VARIANTE ART 107 C. 3 DELLA LR 65/2014 E SMI**

La variante in oggetto, ai sensi dell'art. 107 c. 3 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., trova riferimento negli obbiettivi sopra enunciati e sviluppati con il PS e il Piano Operativo Comunale.  
Le modifiche da apportare non hanno effetti in merito alle componenti ambientali e paesaggistiche del territorio.

Pertanto per garantire preventivamente che gli impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione dei piani e programmi si ritiene di poter procedere secondo quanto disposto dall'articolo 5 comma 3-ter la Legge Regionale 25 febbraio 2016 n. 17 “Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della l.r. 22/2015. Modifiche alla l.r. 10/2010 e alla l.r. 65/2014”.

La Responsabile del procedimento  
Architetto Monica Luperi  
*F.To digitalmente*