



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

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 DI E E6) ALL'INTERNO DELL' UTOE N. 26 PALAZZETTO 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 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 mese 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 30/09/2022 con prot. 35532, e successive integrazioni, è stata presentata richiesta di variante al POC dal sig. Zozzaro Cono nato a Sassano (SA) il 27/04/1942 e residente in San Giuliano Terme, via Italo Possenti n. 122/b, nella sua qualità di legale rappresentante della Società "Autocarrozzeria ZO. VA di Zozzaro Cono" CF. 00465240505 proprietaria degli immobili in oggetto, rappresentati al catasto terreni del Comune di San Giuliano Terme al fg 56 part. 162, 156,243 e al catasto fabbricati al fg 56 part. 163 sub 1, avente per oggetto "Piano di Recupero con contestuale variante al POC per l' introduzione di nuova Zona di Recupero all'interno dell' UTOE 26 Palazzetto" (zona omogenea D, sottozona D1 "Zone produttive di riqualificazione" (art. 21 delle NTA) ed E6 "Zone agricole interne alle UTOE" (art. 26 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 nell'UTOE 26 Palazzetto, al fine di prevedere la riqualificazione edilizia/architettonica dell'immobile e delle pertinenze.

Attualmente l'immobile in oggetto, a destinazione artigianale (autocarrozzeria), nelle sue dimensioni non soddisfa le esigenze della proprietà, che richiede la possibilità di ampliare l'attuale fabbricato per aumentare lo spazio lavoro e adeguarlo anche alle vigenti norme sanitarie.

L'istanza è presentata incoerenza con quanto disposto dalle NTA del POC per le zone D1 prevedendo l'individuazione di un comparto per la riqualificazione urbanistica dell'area nel complesso con relativa verifica dello standard urbanistico.

Considerato che attualmente la zona omogenea D "Insediamenti produttivi di beni e servizi", sottozona D1 "Zone produttive di riqualificazione e per parte minore (parte del resede) in zona omogenea E6 "zona agricola interna alle UTOE" in coerenza con quanto disposto dalle NTA del POC per le zone D1 ed E6 la proposta prevede l'individuazione di un comparto per la riqualificazione urbanistica dell'area nel complesso con relativa verifica dello standard urbanistico.

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 descrittiva
- Tav. 1 Inquadramento cartografico, estratto POC, Estratto Google Earth, estratto mappa
- tav. 2 rilievo plano altimetrico e documentazione fotografica, stato attuale
- Tav. 3 Planimetria generale, edificio, stato attuale
- Tav. 4 Planimetria generale, edificio, stato variato
- Relazione fattibilità idraulica
- Relazione di fattibilità geologica

tutti depositati in atti dell'ufficio.

Viene pertanto proposta una nuova Zona di Recupero all'interno dell'UTOE 26 Palazzetto, disciplinata con specifica Scheda norma ad integrazione dell' All. 1 delle NTA, che perimetra l'area di proprietà e gli immobili ricadenti all'interno; ciò al fine di prevedere la trasformazione tramite Piano di Recupero per la riqualificazione urbanistica dell'immobile e delle pertinenze e poter dare sviluppo all'attuale destinazione artigianale.

Nello specifico:

- attribuzione di una disciplina che preveda l'ampliamento nell'ambito di una complessiva

- riqualificazione edilizia/urbanistica con contestuale verifica della dotazione di standard;
- ampliamento, circa 250 mq di SUL nel limite del 40% di rapporto di copertura
 - previsione dello strumento di attuazione quale Piano di Recupero

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 26 Palazzetto”, in zona omogenea D, sottozona D1”Zone produttive di riqualificazione” (art. 21 delle NTA) e zona E6 “zona agricola interna alle UTOE” (art. 26 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 :

- definizione di una coerente Zona di Recupero (in zona D1/E6) che ricomprende il fabbricato a destinazione artigianale (autocarrozzeria) in proprietà e il resede, ciò al fine di consentire la riqualificazione edilizia e urbanistica comprendendo le aree pertinenziali a parcheggio in coerenza con la trasformazione.
- ampliamento, circa 250 mq di SUL nel limite del 40% di rapporto di copertura
- poter attuare il comparto con un Piano di Recupero, al fine di ottenere un intervento coerente per tipologia e dimensionamento in termini di standard urbanistici necessari e relativi all’ampliamento

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.
- adozione e approvazione del PDR
- eventuale convenzionamento con l’AC per la monetizzazione delle stesse come previsto dal “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’

La variante in oggetto 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

Ai sensi dell’art. 107 comma 3 della LR 65/2014 e smi l’intervento proposto è coerente con l’obiettivo già previsto dal POC vigente per le Zone D prevedendo la riqualificazione di attività esistenti attraverso attuazione con Piano di Recupero e intervento di verifica sugli standard urbanistici e Zone E6.

In ottemperanza all’articolo 4 , c. 2 lett. d) e dell’articolo 5 dell’Accordo Mibac / Regione Toscana la variante al POC non interessando vincoli paesaggistici le 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 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 s.m.i. 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 s.m.i. finalizzata al procedimento di variante al POC per:

- definizione di una nuova Zona di Recupero all'interno dell'UTOE 26 Palazzetto Zona D1/E6 (art. 21 e 26 delle NTA) che ricomprende gli immobili in proprietà;

- 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