

alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale ad oggetto:

APPROVAZIONE DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO COMUNALE, AI SENSI DELL'ART. 32, DELLA L.R. 65/2014 E S.M.I., PER LA MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA RELATIVA AL COMPARTO N. 3 DELL' UTOE 33 - LA FONTINA ARTIGIANALE

RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DI COERENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ai sensi dell' art. 18 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

In data 09/09/2021 il Comune di San Giuliano Terme con delibera di G.C. n. 51, ha adottato ai sensi dell' art. 32 della LR 65/2014 e s.m.i, la variante semplificata al Piano Operativo Comunale per la modifica della Scheda Norma relativa al Comp 3 dell' UTOE 33 La Fontina Artigianale.

Le aree e gli immobili compresi all'interno del Comparto 3 dell' UTOE 33 La Fontina Artigianale, sono classificate dal vigente POC come "Zona omogenea D4 *zone produttive di riqualificazione e di nuova realizzazione autonome rispetto agli insediamenti urbani*" (art. 21 delle NTA).

L'area in oggetto è sita in testata all'area produttiva esistente, comp 2 UTOE 32 la Fontina/Praticelli, realizzata in forza di un Piano Pubblico per gli Insediamenti produttivi (PIP), ed è ricompresa all'interno del territorio urbanizzato, come individuato dagli strumenti urbanistici comunali vigenti. La specifica disciplina di comparto è contenuta nella Scheda Norma n. 3 UTOE 33 La Fontina Artigianale dell'Allegato n. 1 delle NTA del vigente POC, che prevede la realizzazione di un nuovo complesso edilizio connesso alle varie funzioni ammesse, quali: artigianale, industriale e commerciale.

Si riportano in sintesi i parametri urbanistici previsti:

Pianificazione attuale -SCHEDA NORMA COMPARTO 3PP

Superficie territoriale	MQ 22.870
Superficie utile complessiva a destinazione commerciale industriale artigianale	MQ 3.000
Superficie utile insediabile	MQ 2.300
RC	0,40
Hmax	7,50 mt
Standard urbanistici – pt6 scheda norma	50% St
Condizioni alla trasformazione -pt7 della scheda	

CONTENUTI DELLA VARIANTE

La proposta di variante, costituita dai seguenti n. 7 elaborati scritto/grafici:

- 1/7 Relazione tecnica descrittiva;
- 2/7 Stima dei flussi di traffico generato e degli effetti attesi sulla viabilità afferente dalla realizzazione di un Parco Commerciale;
- 3/7 Tav. 1 Estratto di POC (attuale e sovrapposto), sovrapposizione tra rilievo strumentale ed estratto di mappa 1:5000/2000/500;
- 4/7 Tav. 2 Scheda Norma vigente, Scheda Norma variata, 4^a Scheda integrata a seguito del contributo istruttorio SEZ .1 e 2 All.A) ;
- 5/7 Tav. 3 Planimetria con zonizzazione, planimetria generale 1:500;
- 6/7 Tav. 4 Riperimetrazione, sovrapposizione del contorno del comparto con google maps 1:500;

-7/7 Relazione geologica e di fattibilità geologica
mantenendo le stesse prescrizioni della Scheda Norma vigente in relazione a:

- Direttrici del sistema insediativo
- Viabilità
- Coni ottici e assi visuali
- Sistema delle acque
- Sistema del Verde

conferma lo schema planimetrico predisposto al punto 13) *Schema progettuale* della Scheda Norma stessa, prevedendo l'inserimento di strutture di media struttura di vendita al dettaglio e una superficie per attività di somministrazione beni ed alimenti riducendo nel complesso le superfici da insediare.

L'obiettivo è la creazione di un complesso edilizio costituito da esercizi di media struttura di vendita costituito da edifici con autonomia strutturale e funzionale corredati da ampi spazi destinati a parcheggi e verde.

Si riportano in sintesi i parametri urbanistici previsti:

Pianificazione in variante -SCHEDA NORMA COMPARTO 3PP

Superficie territoriale	MQ 21.470
Superficie utile complessiva a destinazione commerciale / distribuzione /beni ed	MQ 3.000
Superficie utile insediabile	MQ 4.100
RC	0,40
Hmax	7,50 mt
Standard urbanistici – pt6 scheda norma	40% St
Condizioni alla trasformazione -pt7 della scheda Norma	

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

La variante proposta si colloca negli obiettivi urbanistici sopra enunciati e sviluppati con il Piano Operativo Comunale non comportando effetti negativi in ordine alle attuali previsioni ma confermando l'impostazione generale degli strumenti urbanistici comunali generali.

In relazione alla diminuzione della St (derivante da rilievo strumentale), e relativa ripermetrazione per riallineamento di confine del comparto; al fine di rendere comunque attuabile l'intervento previsto dalla Scheda Norma e in ragione delle "condizioni alla trasformazione" poste all'intervento dalla Scheda Norma (punto7) relative all'attraversamento all'interno del comparto di tratto di viabilità di previsione ovest-est e delle relative fasce di mitigazione, viene contratta la superficie richiesta destinata a standard urbanistici (punto 6) della SN), passando dal 50% al 40%.

La quota di standard è verificata anche con gli obiettivi e il dimensionamento di cui alla Scheda di UTOE allegata alla Relazione del POC.

SEZ.1 - CONTRIBUTO EX ARTICOLO 32 L.R. 65/2014 E S.M.I.

REGIONE TOSCANA - DIREZIONE URBANISTICA Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio	prot. 41046 del 26.10.2021
1) Sistema informativo e pianificazione del territorio	
2) Genio Civile	
3) Infrastrutture Attività Produttive e trasferimento tecnologico	
4) Logistica e cave	
5) Turismo, Commercio e Servizi	
6) Programmazione grandi infrastrutture e viabilità regionale	

Determinazioni:

1)	<p>La Variante Urbanistica al POC non è soggetta alla conferenza di copianificazione (art. 25 della L.R. 65/2014 e s.m.i.), vi è però un richiamo alla stessa nel frontespizio della Scheda Norma dovuto ad un probabile errore materiale.</p> <p>Viene pertanto ritenuto necessario chiarire comunque l'eventuale necessità di ricorrere o meno alla stessa.</p> <p><i>Determinazione:</i> <i>Si prende atto del contributo e si procede alla correzione dell'errore materiale</i></p>
2)	<p>Viene riportato l'esito positivo del controllo delle indagini geologiche dep. 2229 del 28/07/2021 (sorteggio del 06/08/2021)</p> <p><i>Determinazione:</i> <i>Si prende atto del contributo</i></p>
3)	<p>Viene fatto riferimento al contributo trasmesso con PEC del 31/03/2021 prot. 143480 in fase di Avvio del Procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e per la variante per la modifica della disciplina della Scheda Norma n. 3 UTOE 33;</p> <p><i>Determinazione:</i> <i>Si prende atto del contributo precisando che lo stesso è riferito a finanziamenti erogati dalla Regione Toscana al Comune di San Giuliano Terme in ambiti territoriali esterni alla Variante in oggetto</i></p>
4)	<p>Non sono rilevate interferenze tra le previsioni adottate in oggetto e la pianificazione inerente l'attività estrattiva di cava costituita dal PRC.</p> <p><i>Determinazione:</i> <i>Si prende atto del contributo</i></p>
5)	<p>Pur rimanendo nelle dimensioni complessive delle superfici di vendita previste entro il limite dimensionale massimo delle medie strutture, sarà opportuno verificare se i tre esercizi commerciali, insieme all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, presentino autonomia strutturale e funzionale, oppure costituiscano, nel loro insieme, un centro commerciale, in presenza di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.</p> <p><i>Determinazione:</i> <i>Si prende atto del contributo specificando che l'intervento è costituito da edifici con autonomia strutturale e funzionale pertanto indipendenti tra loro</i></p>
6)	<p>Viene evidenziato quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none">- resta da determinare se ai fini istruttori la proposta presentata sia assimilabile a una serie di medie strutture di vendita autonome indipendenti tra loro oppure a una grande struttura di vendita o ancora a un centro commerciale;- lo studio del traffico è redatto su misure risalenti al 2006, ancorchè ricondotte al 2019 attraverso valutazioni teoriche e pertanto non supportate da dati di traffico recenti;- non viene evidenziato eventuali criticità nell'ora di punta;- resta da garantire, nell'ambito della progettazione finale, il rispetto della LR n. 62 del 23.11.2018 e relativo Regolamento di attuazione n. 23/R/2020;- non trattandosi di strade classificate regionali, le verifiche devono essere fatte dal

<p>proprietario ai sensi del Codice della strada.</p> <p><i>Determinazione:</i> <i>Si prende atto del contributo specificando che:</i> - l'intervento è costituito da edifici con autonomia strutturale e funzionale pertanto indipendenti tra loro; - dovranno essere aggiornati i dati relativi ai flussi di traffico ed il rispetto di quanto disposto dalla L.R. n. 62/2018 e s.m.i. e relativo Regolamento di Attuazione n. 23/R/2020, in fase di elaborazione della proposta dello strumento attuativo.</p>
--

SEZ.2 - CONFORMAZIONE PAESAGGISTICA

Premesso che il POC è stato ritenuto conforme al PIT/PPR a seguito di Conferenza Paesaggistica (art 21 del PIT/PPR) tenutasi presso la Regione Toscana in data 18/12/2019; si precisa che il comparto d'intervento in oggetto non è interessato da vincoli sovraordinati, ma che in relazione alla DISCIPLINA D'AMBITO " AMBITO 8 - PIANA LIVORNO - PISA - PONTEDERA la variante si è formata in coerenza all'obiettivo n. 1 del PIT e al Documento di Conformazione al Paesaggio Allegato All. n. 5a del POC.

In sintesi si riportano i riferimenti e i principi operativi che sono stati applicati e seguiti per la conformazione della Scheda:

- Obiettivo n. 1 del PIT

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, Torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto vecchio e Nuovo.

- orientamenti dettati nello specifico dalla Direttiva n. 1.4 e n. 1.7 e secondo l'allegato All. n. 5a del POC di cui si riporta a seguire estratto:

Direttiva 1.4	orientamenti della disciplina del POC Relazione, NTA PS – Relazione POC
"evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e garantire che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera creato dal corridoio infrastrutturale SGT FI-PI-LI, dalla SS Tosco Romagnola e dalla ferrovia sia dal punto di vista visuale che ecologico."	- non prevedere localizzazioni di nuove attrezzature o aree produttive all'interno del territorio rurale ma riorganizzare e riqualificare gli insediamenti già presenti - razionalizzare la maglia urbana attraverso il completamento e lo sviluppo dei percorsi di impianto urbanistico e di collegamento - riorganizzare la viabilità con un nuovo tracciato stradale lungo la ferrovia

Direttiva 1.7	orientamenti della disciplina del POC Relazione, NTA PS – Relazione POC
"riqualificare da un punto di vista paesaggistico le grandi piattaforme produttive e logistiche (interporto di Livorno, canale dei navicelli, area industriale Pontedera) assicurare la compatibilità dei nuovi interventi ed incentivare progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse"	-per quanto attiene alle aree produttive e commerciali autonome rispetto al sistema insediativo, localizzate in zone omogenee individuate dal vigente Piano Regolatore l'obiettivo è la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto e la verifica della funzionalità d'uso - privilegiare la riorganizzazione e la riqualificazione di insediamenti già di fatto presenti (quali l'area di Martraverso, di Palazzetto e di Madonna dell'Acqua);

	- salvaguardare i manufatti non residenziali con caratteristiche di archeologia industriale a testimonianza di tecnologie e funzioni di interesse storico collegati alla tradizione locale (tabaccaie, mulini, bindoli, ecc.)
--	---

Non apportando significative modifiche, la Variante conferma quanto già verificato con il POC per il comparto in oggetto con il Documento di conformazione (allegato al POC), ribadendo i seguenti orientamenti:

- riorganizzare e riqualificare gli insediamenti già presenti

la variante non altera l'obiettivo della Scheda Norma che va a completamento e definizione di una realtà costituita da un importante insediamento artigianale già presente sul territorio e all'interno di un' UTOE con specifica destinazione prevalente quale quella artigianale;

- completamento e sviluppo dei percorsi di impianto urbanistico e di collegamento tra realtà produttive esistenti e da implementare;

- riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto e la verifica della funzionalità d'uso.

Pertanto visto i contenuti della vigente Scheda Norma, in particolare del punto 12), gli stessi, per quanto sopra riportato, devono e vengono riconfermati come Prescrizioni per la formazione dello strumento di attuazione.

PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

A seguito della delibera di G.C. n. 51 del 09/09/2021, con cui il Comune di San Giuliano Terme ha adottato, ai sensi dell' art. 32 della LR 65/2014 e s.m.i, la variante semplificata al Piano Operativo Comunale per la modifica della Scheda Norma relativa al Comp 3 dell' UTOE 33 La Fontina Artigianale, sono stati eseguiti gli adempimenti previsti dai co. 2 e 3 dell'art. 32 della L.R. 65/2014 e s.m.i. ed in particolare:

- trasmissione alla Regione Toscana e Provincia di Pisa a mezzo di p.e.c. in data 29/09/2021 con prot. n. 36692;
- deposito presso la sede comunale per 30 giorni consecutivi decorrenti dal 29/09/2021, data di pubblicazione sul BURT n. 39 per consentire a chiunque di prendere visione degli atti e presentare eventuali osservazioni;
- pubblicazione sul sito internet istituzionale del Comune.

Nei 30 giorni successivi alla pubblicazione del relativo avviso di adozione della variante sul BURT, non sono pervenute osservazioni; mentre, i sensi dall'art. 32 della L.R. 65/2014 e s.m.i., è stato formalizzato dalla Regione Toscana, Direzione Urbanistica - Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio un Contributo Tecnico assunto al protocollo dell'Ente al n. 41406 in data 26/10/2021.

L' esame e le valutazioni di merito svolte in relazione al contributo sono contenute nel presente documento nella Sezione 1.

Visto la proposta di deliberazione n 432 presentata alla Giunta Comunale in data 15.11.2021, si propone pertanto:

- l' approvazione della Variante in oggetto come derivante dall'esito istruttorio e composta dai seguenti elaborati:

- 1/7 Relazione tecnica descrittiva;
- 2/7 Stima dei flussi di traffico generato e degli effetti attesi sulla viabilità afferente dalla realizzazione di un Parco Commerciale;
- 3/7 Tav. 1 Estratto di POC (attuale e sovrapposto), sovrapposizione tra rilievo strumentale ed estratto di mappa 1:5000/2000/500;

4/7 Tav. 2 Scheda Norma vigente, Scheda Norma variata, con schema 2a (*Scheda integrata a seguito del contributo istruttorio SEZ .1 e 2 All.A*) ;

5/7 Tav. 3 Planimetria con zonizzazione, planimetria generale 1:500;

6/7 Tav. 4 Riperimetrazione, sovrapposizione del contorno del comparto con google maps 1:500;

7/7 Relazione geologica e di fattibilità geologica.

- l'immediata convocazione della Conferenza paesaggistica ai sensi dell'articolo 21 del PIT/PPR

L'efficacia della Variante sarà quindi subordinata:

- all'esito della Conferenza Paesaggistica, di cui all'art. 21 del PIT/PPR;
- all'approvazione in Consiglio Comunale successivamente alla conclusione del procedimento di cui sopra ed alla pubblicazione del relativo Avviso sul BURT.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Monica Luperi

firmato digitalmente