



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

Settore Tecnico

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

All'Autorità Competente
Dott.ssa Agr. Elena Fantoni

prot n°

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

Oggetto : AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PIANO OPERATIVO PER MODIFICA SCHEDA NORMA COMPARTO 3 UTOE33 - LA FONTINA

PREMESSA

La presente relazione è redatta con l'obbiettivo di esplicitare i contenuti della variante proposta per gli aspetti inerenti la procedura stabilita dalla legge regionale 10/2010 e s.m.i ed in particolare per le valutazioni da esplicitare in riferimento a:

INQUADRAMENTO URBANISTICO

- il Comune di San Giuliano Terme con deliberazione consiliare n. 54 del 30.10.2019, esecutiva ai sensi di Legge, ha approvato, ai sensi dell'articolo 19 della L.R. n. 65/2014 e smi, il Piano Operativo Comunale e contestualmente:
 - adottato nuove previsioni conseguenti l'esito delle controdeduzioni;
 - concluso il processo di Valutazione Ambientale Strategica (artt. 27 e 28 della LR 10/2010 e smi).
 - l'avviso relativo alla delibera di CC n. 54 del 30.10.2019 è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 2 del 08.01.2020 e che 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 a alla suddetta Conferenza e depositati in atti;
- il Comune di San Giuliano Terme con deliberazione consiliare n.10 del 12.05.2020, esecutiva ai sensi di Legge, ha approvato ai sensi dell'articolo 19 della della L.R. n. 65/2014 e smi, le previsioni poste in adozione con deliberazione consiliare n. 54 del 30.10.2019;
- l'avviso relativo alla delibera di CC n. 10 del 12.05.2020 è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 25 del 17.06.2020 e che alla data del 10.06.2020 parte delle previsioni approvate

(previsioni non sottoposte all'esame della Conferenza Paesaggistica, art. 21 del PIT/PPR), sono divenute efficaci;

- in data 30 giugno 2020 si è svolta e conclusa con esito positivo la Conferenza paesaggistica (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 delibera di CC n. 10 del 12.05.2020.

- il Comune di San Giuliano Terme con deliberazione consiliare n. 38 del 30.07.2020, esecutiva ai sensi di Legge, ha approvato l'Aggiornamento (maggio 2020) del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali degli elaborati costituenti il POC vigente ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014 e smi;

- il Comune di San Giuliano Terme con deliberazione consiliare n. 56 del 30.11.2020, esecutiva ai sensi di Legge, ha approvato l'Aggiornamento (novembre 2020) del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali degli elaborati costituenti il POC vigente ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014 e smi.

IL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

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".

Come previsto dalla normativa, l'Avvio del procedimento del P.O.C. è stato effettuato contemporaneamente all'avvio del procedimento di V.A.S. ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. 10/2010 e s.m.i..

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 l'elaborazione e prioritariamente alla sua approvazione.

A tal fine nella prima fase di tale procedimento è stato redatto il Documento Preliminare di VAS, che definisce 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 i cui apporti 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 che le indicazioni finalizzate ad indirizzarlo verso la sostenibilità.

Individua, descrive e valuta gli impatti significativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute derivanti dall'attuazione del piano e indica i criteri di compatibilità ambientale, le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente, gli indicatori ambientali di riferimento e 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 imprevisti e l'adozione delle opportune misure correttive.

Inoltre il Piano Operativo Comunale, in adempimento del disposto di cui all'art. 87 della Legge Regionale Toscana n. 30/2015 (Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale. Modifiche alla l.r. 24/1994, alla l.r. 65/1997, alla l.r. 24/2000 ed alla l.r. 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 Pisa.

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

Con il Documento di sintesi si chiude il processo di Valutazione.

Con deliberazione n 52 del 18.03.2021 la Giunta Municipale ha avviato il procedimento di variante ai sensi del comma 2 dell'art. 17 della LR 65/2014 ed ai sensi degli artt. 22 e 23 della LR 10/2010 l' Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ciò al fine di ridare nuova identità e sviluppo al comparto e rigenerare altresì le aree limitrofe a contorno.

Preso atto che così come previsto dalla la L.R. 10/2010 e smi art. 22, al fine di determinare preliminarmente gli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte dall'intervento, è stato predisposto dall' Arch. Teresa Arrighetti il Documento Preliminare a supporto della Variante in oggetto condiviso dall'Amministrazione Comunale.

INTERVENTO IN OGGETTO

La presente relazione fa riferimento nei suoi contenuti principali alla richiesta di variante alla scheda norma 3PP UTOE 33 - La Fontina Artigianale

L'area in oggetto è compresa all'interno del territorio urbanizzato, come individuato dagli strumenti urbanistici comunali(all. A)

Il comparto denominato 3PP è posto in testata all'area produttiva esistente realizzata in forza di un Piano Pubblico per gli Insediamenti produttivi.

Per il PIP è in corso altresì la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS per "AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER AMPLIAMENTO DEL COMPARTO 2 UTOE 33 LA FONTINA ARTIGIANALE E RIGENERAZIONE DELLE AREE LIMITROFE A CONTORNO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. 65/2014 E S.M.I."

Il Comparto a destinazione D4 - Zone produttive di riqualificazione e di nuova realizzazione autonome rispetto agli insediamenti Urbani - è disciplinato da specifica Scheda Norma, Allegato 1 delle NTA del POC, facendo altresì riferimento alle disposizioni generali di cui all'articolo 21 delle NTA del POC -Insediamenti produttivi di beni e di servizi (Zone D) comma 14.

La scheda Norma contiene oltre alla stretta disciplina urbanistica , specifiche indicazioni rispetto a quanto segue:

- Analisi Urbanistica e territoriale;
- Diretrici del sistema insediativo;
- Viabilità;
- Coni ottici e assi visuali;
- Sistema delle acque;
- Sistema del Verde.

Tali indicazioni derivano sia dal processo di Valutazione Ambientale Strategica sia dal processo di conformazione al PIT (art. 21) eseguito per la formazione del POC.

La proposta di Variazione mantiene le stesse prescrizioni confermando lo schema planimetrico predisposto al punto 13. della Scheda Norma stessa.

Gli atti relativi alla redazione della Variante sono i seguenti:

- Informative redatte dall'ufficio ed inoltrate alla Giunta Comunale;
- proposta scheda norma attuale e variata.

2.CONTENUTI DELLA PROPOSTA

La proposta di Variante alle superfici complessive del Comparto ed alle superfici commerciali è presentata dalla Soc. "Sadiema srl", tramite il legale rappresentante, nell'ambito delle osservazioni presentate al Piano Operativo Comunale .

L'Amministrazione Comunale ritenendo l'intervento di particolare rilevanza ha controdedotto nell'ambito dell'elaborazione del POC assumendo come principio di valutare l'istanza attraverso il procedimento ed i contenuti dell' articolo 26 della LR 65/2014 e smi.

Pertanto dopo una valutazione congiunta con la Regione Toscana (settori urbanistica e commercio) è stato ritenuto, in modo unanime, di procedere con l'inserimento di strutture di media struttura di vendita al dettaglio e una sup. per attività di somministrazione beni ed alimenti.

Pertanto la proposta prodotta in fase di POC è mutata riducendo di fatto le superfici da insediare e confermando l'impostazione della scheda norma.

La proposta attuale

L'obiettivo è la creazione di un complesso edilizio attraverso l'aggregazione di esercizi di media struttura di vendita e con la previsione di ampi spazi destinati a parcheggi e verde .

Pianificazione attuale -SCHEDA NORMA COMPARTO 3PP

Superficie territoriale	MQ22.870
Superficie utile complessiva a destinazione commerciale industriale	MQ 3000
Superficie utile insediabile	MQ 2300
RC	0,40
Hmax	7,50 mt
Standard urbanistici - pt6 scheda norma	50% St
Condizioni alla trasformazione -pt7 della scheda	

Funzioni proposte - In modifica alla SCHEDA NORMA COMPARTO 3PP

Sintesi Funzioni Commerciale, secondo la seguente articolazione:

Superficie utile complessiva a destinazione commerciale	MQ 3000
Superficie commerciale a dettaglio	MQ 2500
Superficie commerciale per distribuzione di beni ed alimenti (ristorazione)	MQ 500
Superficie utile insediabile Superficie utile complessiva Superficie commerciale per distribuzione di beni ed alimenti (ristorazione)/ Superficie commerciale dettaglio	MQ 4100 MQ 3000
SUP - di supporto (interne al sup complessiva) - spazi di supporto all'attività principale - magazzini -(artigianale) - spazi di supporto all'attività principale - uffici - (direzionale) da precisare anche in fase di progettazione particolareggiata	MQ 1100 MQ 800 MQ 300
Condizioni alla trasformazione :permangono le prescrizioni derivanti dalla vas svolta in sede di POC. Dovranno essere valutate altresì le variazioni proposte ovvero la ripermimetrazione di Comparto e la specifica destinazione monofunzionale	

PARAMETRI URBANISTICI PROPOSTI PER L'ATTUAZIONE

Superficie territoriale	MQ21.470
Superficie utile complessiva a destinazione commerciale / distribuzione nbeni	MQ 3000
Superficie utile insediabile	MQ 4100
RC	0,40
Hmax	7,50 mt
Standard urbanistici - pt6 scheda norma	50% St
Condizioni alla trasformazione -pt7 della scheda	

In attuazione al Codice del Commercio LR 62/2018 ed al Regolamento di Attuazione 23R 2020 , la proposta dovrà essere affinata ai fini della rispondenza alle norme settoriali.

3.Descrizione del procedimento

La proprietà ha presentato istanza n°11532 del 25.03.2021 depositando parte degli elaborati e comunque utili a questa fase .

Sono quindi in elaborazione e verifica, anche congiunta con i tecnici di parte, gli elaborati definitivi necessari a produrre gli atti per la formazione della Variante.

Si precisa che la stessa, essendo interna al Territorio Urbanizzato, non necessita di avvio del procedimento, mentre sono necessarie le procedure di verifica preliminare di assoggettabilità a VAS tramite lo svolgimento dell'art. 5 comma 3 ter della LR 10/2020 e per la Conformazione paesaggistica (art. 21 del PIT).

In adeguamento a quanto disposto alla LR 10/2010 e smi, l'A.C. ha attivato la procedura di Assoggettabilità semplificata di cui all'articolo 5 comma 3-ter così come previsto dalla la L.R.Toscana 10/2010 e s.m.i , al fine di determinare preliminarmente che tale variante non determina impatti sull'ambiente attraverso la redazione da parte dell'autorità

precedente di una relazione motivata da trasmettere all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione da assoggettabilità o da Vas entro 30 giorni dal ricevimento della relazione stessa.

In questa fase la Giunta comunale individua per il processo di Valutazione Ambientale Strategica della variante urbanistica in oggetto, le autorità per l'espletamento di detto procedimento, ovvero:

- Autorità competente, come Autorità precedente il Consiglio Comunale e
- Autorità proponente la Giunta Comunale. Inoltre stabilisce le tempistiche per la trasmissione all'Autorità Competente per l'espletamento del provvedimento finale di esclusione.

Secondo quanto disposto dall'articolo 5 comma 3-ter art. della LRT 10/2010 e s.m.i. 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 10 giorni dal ricevimento trasmissione della Relazione motivata l'Autorità Competente emette il provvedimento motivato.

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

Definizione degli obiettivi

Fermo restando la categoria d'intervento ammessa sul complesso, cioè il **restauro**, le modalità attuative vigenti (PdR e/o atti abilitativi diretti), la variante proposta consiste nella sola estensione delle funzioni ammissibili.

L'obiettivo di tale variante è:

Obiettivo generale OG3- collegato agli obiettivi del POC

Pianificare ed attuare le previsioni quinquennali dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione.

Azioni correlate si attuano con:

A7- Rigenerazione urbana

Ai sensi dell'art.95 comma 3 lettera b) l'A.C. attiverà una linea di lavoro atta a favorire gli interventi di **rigenerazione urbana** di cui all'articolo 125.

Gli interventi di rigenerazione urbana sono interventi volti a riqualificare il contesto urbano attraverso un insieme sistematico di opere consistenti in:

- a) riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- b) riqualificazione delle aree degradate;
- c) riorganizzazione funzionale delle aree dismesse;
- d) recupero e riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi;
- e) riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.

A9 – Piani Attuativi, Progetti Unitari convenzionati, nuova edificazione

La **ricognizione e la verifica delle attuazioni a valenza quinquennale**, approvate con il monitoraggio ai sensi dell'ex art.55 L.R. 1/2005 si rende necessaria per valutare la risposta del territorio e provvedere ad una nuova **pianificazione quinquennale sulla base del quadro previsionale strategico** attuale.

Questa linea di lavoro dovrà essere di supporto alla individuazione delle previsioni di cui all'art.95 comma 3 lettera a) c) e d), ovvero:

a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i **piani attuativi** di cui al titolo V, capo II;

c) i **progetti unitari** convenzionati di cui all'articolo 121;

d) gli interventi di **nuova edificazione** consentiti all'interno del perimetro del **territorio urbanizzato**, diversi da quelli di cui alle lettere a), b) e c);

Il Servizio Urbanistica ad oggi ha affrontato questa tematica ed effettuato una relazione sullo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, che si può leggere nel dettaglio all'allegato di riferimento nel presente avvio.

Caratteristiche della variante

La variante proposta si colloca negli obiettivi sopraenunciati e sviluppati con il piano operativo Comunale.

La pianificazione dell'area dovrà relazionarsi quindi con i nuovi assetti prefigurati con l'azione di riordini e riqualificazione delle aree esterne dell'area produttiva .

Le modifiche proposte non comportano effetti negativi in ordine alle attuali previsioni del Piano Operativo le modifiche confermano l'impostazione generale degli strumenti urbanistici comunali generali , non comportando pertanto effetti negativi in ordine alle attuali previsioni .

La variante si configura come modifica alla disciplina di Comparto e non incide in maniera significativa sulle caratteristiche fondamentali e sugli obiettivi della pianificazione sviluppata con la vigente scheda Norma 3PP UTOE 33.

Le modifiche da apportare non hanno effetti in merito alle componenti ambientali e paesaggistiche del territorio, fermo restando che:

In riferimento art.21, Disciplina di Piano, dell'Atto di integrazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico, ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio), D.C.R. 27 marzo 2015, n.37 pubblicata sul B.U.R.T. il 20.05.2015, si dovrà procedere all'atto di avvio del procedimento di conformazione o adeguamento degli atti di pianificazione.

Ne deriva pertanto che la presente Variante non comporta impatti significativi sull'Ambiente e quindi, possa procedere nel suo percorso 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".

19 MAG. 2021

L'Autorità Procedente
Architetto Monica Luperi



