



**DI SAN GIULIANO TERME**  
**“Medaglia d’Argento al Merito Civile”**  
**SETTORE IV**

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 DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
(redatta ai sensi dell’art. 18 della L.R. 10 novembre 2014, n.65)

**Relazione Responsabile del procedimento**

Allegato A)

**OGGETTO : AVVIO DELLA VARIANTE AL POC E AVVIO DEL PROCESSO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA SEMPLIFICATA AI SENSI DELL’ART. 5 DELLA L.R. 10/10 E S.M.I. PER VARIANTE AL PIANO OPERATIVO ARTICOLO 107C.3 DELLA LR 65/2014 COMPARTO 19 SUB 19/B SISTEMA AMBIENTALE .**

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 114 del 12/10/1998, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), ai sensi dell'art. 24 della L.R. 5/1995;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 250 del 25/11/2019 è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano strutturale comunale (PSC) 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.;

Premesso, altresì, che:

- 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;

Altresì, con deliberazione n. 31 del 29/04/2025 il Consiglio Comunale ha approvato l'aggiornamento 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 Consiglio Comunale n. 22 del 17.04.2025 avente ad oggetto “ Piano Operativo Comunale – Proroga delle previsioni con valenza quinquennale “ è stata disposta la proroga ai sensi e per gli effetti dell'articolo 95 comma 12 della LR 65/2014 e s.m.i. ;

#### DISCIPLINA VIGENTE

L'area in oggetto è attestante la via Puccini, essa ospita porzione di edificio già destinato allo svolgimento di attività sportive . La resede e le aree adiacenti a seguito della cessazione dell'attività risultano oggi in stato di abbandono .

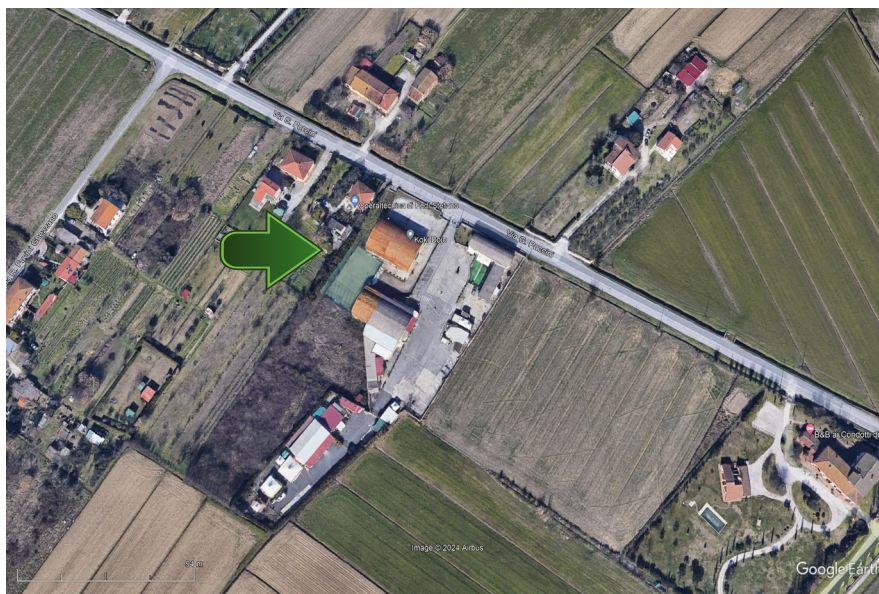
Gli immobili ricadono all'esterno del Territorio Urbanizzato così come definito all'interno del vigente Piano Operativo Comunale, All n. 3 Territorio Urbanizzato, individuazione ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014 e s.m.i,

L'area corrisponde nel Piano Operativo al Comparto 19 /Sub 19B del Sistema Ambientale avente destinazione F4 e dotato di specifica scheda norma .

La scheda norma stabilisce :

<i>Stato Attuale</i>	
Funzioni	F4 Servizi di interesse generale a carattere privato *
Parametri	Sup.area 4568 mq Volume esistente 2.702 mc
Standard	Quote non inferiore al 20% area di cui 60% a verde
Interventi ammessi	Demolizione e ricostruzione pari volume /o con parametri RC0,20 Hmax7.50

\* F4 Servizi di interesse generale a carattere privato , in particolare attrezzature espositive e ricreative , spazi espositivi per attività culturali e/o artigianali di pregio , servizi collegati all'università , commerciale fino a 300 mq di s.v.



### PROPOSTA DI VARIANTE

- Con comunicazione del 11.12. 2023 prot n 54323, è stata depositata da parte di Scarpellini Alessandro a seguito di delega della proprietà la richiesta di variazione della scheda norma del 19 /Subb.

Successivamente, in data 17/03/2026 prot. 13673/2026 sono state trasmesse integrazioni relative alle opere di urbanizzazione esterne e alla proposta di variante.

All'interno degli elaborati sono evidenziate attraverso la progettazione planivolumetrica e il confronto con la relativa scheda norma.

Le variazioni richieste che si sostanziano in :

- **recupero dei fabbricati esistenti** /Quote di verde interno pari al 25% richiesta monetizzazione delle restanti quote

- **proposta realizzazione opere esterne (progettazione della riqualificazione via Puccini e realizzazione di quota di opere definite all'interno del PDR )**

	<i>Stato attuale</i>	<i>Richiesta variante</i>		
Funzioni	F4 Servizi di interesse generale a carattere privato *	F4 Servizi di interesse generale a carattere privato *limitatamente a commerciale sportivo		
Parametri	Sup.area 4568 mq Volume esistente 2.702 mc	Sup.area 5190 mq Volume esistente 2.653 mc invariati		
Standard	Quote non inferiore al 20% area 7 di cui 60% a verde	Quote di verde interno pari al 25% per mq richiesta monetizzazione delle restanti quote. Parcheggio e Verde Parcheggio		

		Verde		
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III delle NTA	Titolo IV Capo III delle NTA 1. Valorizzazione delle funzioni interne 2. interventi di miglioramento di aree pubbliche - riqualificazione di Via Puccini		1. secondo i criteri dell'Allegato al Q.C. POC "Criteri di valutazione per la costruzione della città pubblica" 2. secondo i criteri dell'Allegato I.12 del Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. n 36/2023)
Interventi ammessi	Demolizione e ricostruzione pari volume /o con parametri RC0,20 Hmax7.50	Recupero dei fabbricati. Esistenti realizzazione di impianti sportivi con copertura degli stessi .		
Strumento di Attuazione	Piano di Recupero	Piano di Recupero ex articolo 107 c.3		

### **Definizione degli obiettivi e delle azioni**

Dato atto della volontà dell'Amministrazione Comunale in ambito del quadro generale di rafforzamento del sistema dei Servizi pubblici del territorio specificati negli **Obiettivi collegati** :

- potenziamento dei servizi esistenti, dando la priorità al riuso di strutture pubbliche attualmente inutilizzate e al recupero del patrimonio edilizio esistente anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica che favoriscano la riqualificazione delle relazioni urbane e territoriali.”

**Le Azioni** conseguenti da porre in atto sono :

modifica alla Scheda Norma n 19 sub B a recepimento delle modifiche evidenziate

adozione e approvazione del PDR

La variante in oggetto è presentata attraverso la procedura di cui all'articolo 107 comma 3, per effetto del quale “ le varianti al Piano strutturale ed , correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa , possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo”.

La variante inoltre è soggetta alla procedura di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica semplificata, così come previsto dalla L.R. 10/2010 al fine di determinare preliminarmente gli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte dall'intervento. Per le relazioni con il territorio agricolo gli interventi dovranno proporre azioni di riqualificazione ambientale dialogante con la trama territoriale, come previsto dalla scheda Ambito 8 -PIT/PPR

### **Elaborati del processo in oggetto**

Secondo quanto previsto dalla L.R. Toscana 10/2010 la documentazione necessaria ad accertare la preliminare assoggettabilità a VAS, depositata in atti presso il Settore Tecnico Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata è la seguente:

Elaborati

#### **A) *VARIANTE SCHEDA NORMA 19/b P.O.C.***

A.01 Relazione di proposta Variante al P.O.C.

A.02 Scheda norma 19B POC (proposta variante)

A.03 Scheda norma 19B POC (vigente)

#### **B) *PIANO DI RECUPERO***

*Documenti*

B1. D01 Richiesta autorizzazione Piano di recupero

B1. D02 Scheda S1

B1. D03 Scheda S1b

B1. D04 Scheda S2

B1. D05 Titolo di proprietà

B1. D06 Documentazione catastale

B1. D07 Delega alla presentazione del Piano

B1. D08 Diritti di segreteria

*Relazioni*

B2. R01 Relazione tecnico illustrativa

B2. R02 Norme Tecniche di Attuazione

B2. R03 Relazione Fattibilità Idraulica LTR 41-18

B2. R04 Relazione geologica di fattibilità

B2. R05 Valutazione Previsionale di Impatto Acustico

B2. R06 Richieste pareri Enti

B2. R07 Proposta di monetizzazione

*Elaborati grafici* scala

*Stato attuale*

B3. E01 Inquadramento territoriale 1:10000

B3. E02 Inquadramento Urbanistico, catasto, vincoli Varie

B3. E03 Inquadramento paesaggistico 1:2000

B3. E04 Rilievo plani-altimetrico e documentazione fotografica 1:200

B3. E05 Planimetria generale e sezione territoriale 1:200

B3. E06 Edificio A ed Edificio B – piante, prospetti e sezioni 1:100

B3. E07 Analisi del degrado 1:200

B3. E08 Sottoservizi esistenti 1:200

*Stato di progetto*

B3. E09 Planivolumetrico, sistemazioni esterne e sezione territoriale 1:200

B3. E10 Planimetria generale e verifiche urbanistiche 1:200

B3. E11 Edificio A ed Edificio B – piante, prospetti e sezioni 1:100

B3. E12 Tensostruttura 1:100

- B3. E13 Stato sovrapposto 1:100
- B3. E14 Superamento barriere architettoniche varie
- B3. E15 Sottoservizi e sistema fognario 1:200
- B3. E16 Rendering

## **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

### ***C) V01 Documento preliminare verifica di assoggettabilità a VAS***

#### DESCRIZIONE DEL PROCESSO

La variante in oggetto è soggetta alla procedura di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, così come previsto dalla la L.R. 10/2010 art. 22, al fine di determinare preliminarmente gli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte dall'intervento.

Considerato che, ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R.10/2010 e s.m.i., Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di Assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di Assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.

Considerato altresì che la variante urbanistica in oggetto rientra nel campo di applicazione della procedura di Assoggettabilità semplificata di cui all'articolo 5 comma 3-ter così come previsto dalla L.R. Toscana 10/2010 e s.m.i.

Al fine di procedere si fa riferimento a quanto disposto delibera di GC n. 301 del 28/11/2024 come modificata dalla Del di GC n. 104 del 08/05/2025 che ha individuato:

- il Consiglio Comunale o Giunta Comunale quale Autorità procedente
  - Nucleo Unificato Comunale di Valutazione (NUCV) quale autorità competente, così costituito:
    - o in qualità di Presidente: ing. Mauro Badii, Dirigente del Settore IV . Nel caso in cui il Proponente oppure il soggetto pubblico o privato che elabora il piano programma siano riferibili all'Autorità procedente, la funzione sarà svolta dal Dirigente sostituto come determinato nella Decreto Sindacale n. 95/2025.
    - o in qualità di vice presidente: Dott. ssa Agr. Alessandra Matteini, Funzionario Tecnico del servizio Ambiente;
    - o in qualità di segretario verbalizzante e con competenze in materia ambientale: Dott.ssa Eleonora Bulleri, Funzionario dell'ufficio Ambiente ;
    - o in qualità di esperto esterno che cura l'istruttoria una figura professionale esterna individuata con apposita determina dirigenziale di incarico;
- e nelle disposizioni della Determina n. 508 del 15/05/2025 che prevede :
- trasmissione della relazione motivata redatta dal proponente ai membri del NUCV, in questo caso escluso l'esperto esterno e il presidente;
  - entro 5 giorni dalla trasmissione, convocazione della riunione dei membri del NUCV per le valutazioni di competenza;
  - entro 30 giorni dalla trasmissione, redazione del parere/verbale della riunione a firma dei componenti;
  - emissione provvedimento di conclusione del procedimento con determina dirigenziale.

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 oggetto della presente.

Il Responsabile del Procedimento  
E.Q. Architetto Monica Luperi