



COMUNE 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

Relazione Motivata articolo 5 comma 3 -ter legge regionale 10/2010 e smi

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 MODIFICHE ALLA VIGENTE SCHEDA NORMA DEL COMPARTO 19SUB B DEL SISTEMA AMBIENTALE. L.R. 65/2014 ARTICOLO 107 C 3°.

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 n 10/2010 e smi, ed in particolare per le valutazioni in riferimento ai seguenti punti:

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 16/07/2020 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 dichiarando altresì l'efficacia del Piano Operativo .

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.

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..

Con deliberazione n 22 del 17.04.2025 il Consiglio Comunale ha approvato la seguente deliberazione ad oggetto : “Piano Operativo. Proroga dell'efficacia delle previsioni con valenza quinquennale “, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 95 comma 12 della LR 65/2014.

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 smi "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 smi ”Norme in materia Ambientale”.

Ai sensi dell'art. 23 della LR.10/2010 e smi 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 imprevisti 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 smi (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 smi e della recente LR 30/2015 e smi, la procedura di Valutazione di Incidenza è stata ricondotta nell'ambito di procedura della VAS.

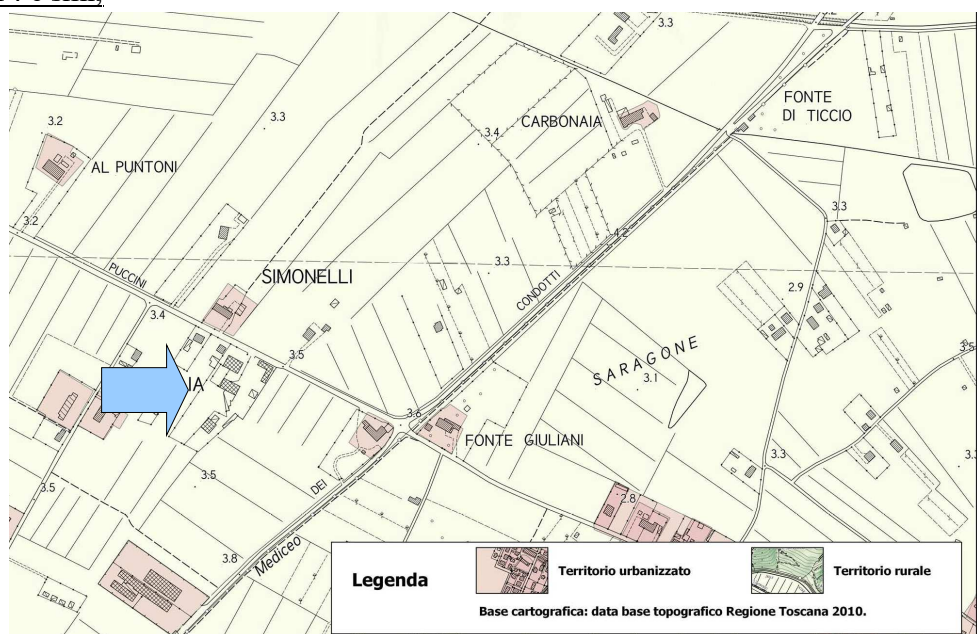
Con il Documento di sintesi si è chiuso il processo di Valutazione.

3. CONTENUTI DELLA PROPOSTA

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 smi,



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

La Scheda Norma stabilisce :

Disciplina Stato Attuale	
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 e smi, è stata depositata da parte dell'architetto 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>		<i>Note</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		
Condizioni alla trasformazione	Titolo IV Capo III delle NTA	Titolo IV Capo III delle NTA 1. Valorizzazione delle funzioni interne		<i>1. secondo i criteri dell'Allegato al</i>

		2. interventi di miglioramento di aree pubbliche - riqualificazione di Via Puccini		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”.

4. OBIETTIVI ED AZIONI DELLA VARIANTE E PIANO DI RECUPERO

Principali obiettivi:

- attuazione della Zona di Recupero (in zona omogenea F4) che ricomprende i fabbricati in proprietà, compreso accessori e resede, e attribuzione di una disciplina per la complessiva riqualificazione edilizia/urbanistica;
- attuare il comparto con un Piano di Recupero, al fine di ottenere un intervento coerente per tipologia di intervento, coerenza con i caratteri edilizi e architettonici e dimensionamento in termini di standard urbanistici necessari;
- potenziamento dei servizi esistenti, dando la priorità al riuso di strutture attualmente inutilizzate e al recupero del patrimonio edilizio esistente anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica che favoriscano la riqualificazione delle relazioni urbane e territoriali.”

Azioni conseguenti:

- redazione di una nuova Scheda norma attraverso la modifica dell'esistente , (Allegato 1 al POC) che contenga la disciplina specifica di comparto per il recupero e riqualificazione dell'area e prevista attuazione degli interventi con Piano di Recupero;
- contestuale presentazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata per la conversione totale del fabbricato a destinazione a commerciale . Intervento all'interno del volume esistente
- adozione e approvazione del Piano di Recupero;
- eventuale convenzionamento con l'AC per la monetizzazione delle quote di standard (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). e realizzazione di opere esterne funzionali.
- definizione dei valori secondo allegato 5.2 - Criteri di valutazione per la costruzione della città pubblica del vigente P.O.

In coerenza obiettivi del Piano Strutturale e del Piano Operativo e nello specifico con l'obiettivo generale OG2 "Incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente e delle funzioni in atto, attraverso il processo di valorizzazione dei centri storici, attraverso la programmazione del recupero, a garanzia di migliori livelli abitativi e affermare il loro storico valore d'uso residenziale e di centro di servizi per la vita associata...." 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

ELABORATI DEL PROCESSO IN OGGETTO

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

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 107 comma 3 della LR 65/2014 la variante essendo correlata a previsioni soggette a pianificazione attuativa sarà adottata e approvata contestualmente al relativo piano attuativo.

Elaborati

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

A.01 Relazione di proposta Variante al P.O.C. _aprile 2026

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 + Allegato A _aprile 2026

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

Stato attuale

B3. E01 Inquadramento territoriale 1:10000

B3. E02 Inquadramento Urbanistico, catasto, vincoli

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 _aprile 2026

B3. E10 Planimetria generale e verifiche urbanistiche 1:200 _aprile 2026

B3. E11 Edificio A ed Edificio B – piante, prospetti e sezioni 1:100 _aprile 2026

B3. E12 Tensostruttura 1:100 _aprile 2026

B3. E13 Stato sovrapposto 1:100 _aprile 2026

B3. E14 Superamento barriere architettoniche varie _aprile 2026

B3. E15 Sottoservizi e sistema fognario 1:200

B3. E16 Rendering

Valutazione ambientale strategica (VAS)

B4. V01 Documento preliminare verifica di assoggettabilità a VAS _aprile 2026

5. 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 s.m.i. 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.

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:

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.

Per 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.

6 - 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 LR. 10/2010 e alla LR 65/2014”.

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