



CITTA' DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

SETTORE IV

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R. 10 novembre 2014, n.65)

OGGETTO: *COMPARTO 7 DEL SISTEMA AMBIENTALE LOC. ORZIGNANO (ZONA DI), VARIANTE AL PIANO OPERATIVO PER INTRODUZIONE DI NUOVA SCHEDA NORMA AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LR 65/2014 E SMI-ADOZIONE*

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 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.

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.;

Con deliberazione di Consiglio Comunale n 22 del 17.04.2025 avente ad oggetto “ Piano Operativo Comunale – Proroga delle previsione con valenza quinquennale “ è stata disposta la proroga ai sensi e per gli effetti dell'articolo 95 comma 12 della LR 65/2014 ;

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..

Premesso inoltre che :

- l'area ai sensi e per gli effetti della identificazione del vigente territorio urbanizzato , effettuato secondo le disposizioni dell'articolo 224 della legge regionale 64/ 2014 il Comparto risulta interno al T.U.tavola 4/5 ;

Proposta di variante al Piano Operativo Comunale

In data 18/07/2024 con prot. 34761, e successive integrazioni, è stata presentata dalla Società proprietaria degli immobili in oggetto, siti in Via Cimarosa n. 9, località Orzignano e rappresentati al catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al fg 41 part. 248 istanza di variante al POC per l'introduzione di una Scheda Norma di disciplina per l'attuazione del comp 7 del SA loc. Orzignano (zona omogenea D, sottozona D1 "Zone produttive di riqualificazione"- art. 21 delle NTA).

La richiesta è finalizzata sostanzialmente:

- alla riqualificazione degli immobili di proprietà tramite Piano di Recupero:
- all'adeguamento del perimetro del comparto al fine di escludere una parte dell'area (135mq) attualmente sedime di viabilità via Cimarosa e di proprietà del Comune di San Giuliano Terme, come risulta da decreto di esproprio, Provvedimento n. 12 del 25/03/2016 " Realizzazione di opere sostitutive di passaggio a livello sulle linee ferroviarie Pisa - La Spezia e Pistoia - Pisa San Rossore, opera 8".

Attualmente l'immobile in oggetto, a destinazione commerciale (rivendita di materiali edili e affini), si presenta con SUL pari a circa 728,00 mq. Per le attuali dimensioni la struttura ad oggi, non soddisfa le esigenze della proprietà che richiede la possibilità di ampliare lo spazio dedicato agli uffici e adeguare il complesso in generale alle vigenti norme sanitarie.

Nel documento preliminare descrittivo redatto dai tecnici incaricati e presentato contestualmente dai proprietari richiedenti a supporto della variante ai fini della procedura di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, art. 22 della LR 1/2010 e s.m.i., sono descritte le informazioni e riportati i dati iniziali necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente.

L'istanza è presentata in coerenza con quanto disposto dalle NTA del POC per le zone D1 prevedendo la riqualificazione urbanistica dell'area nel complesso con relativa verifica dello standard urbanistico. Pertanto proposta la ripermimetrazione della Zona di Recupero, Comparto 7 all'interno del Sistema Ambientale in località Orzignano e specifica Scheda norma ad integrazione dell' All. 1 delle NTA, al fine di:

- attribuzione di una specifica disciplina che preveda l'ampliamento nell'ambito di una complessiva riqualificazione edilizia/urbanistica con contestuale verifica della dotazione di standard;
- ampliamento del 20% del volume attuale
- previsione dello strumento di attuazione quale Piano di Recupero

Definizione degli obiettivi e Descrizione del procedimento

La presente Variante al POC vigente per ripermimetrazione di Zona di Recupero all'interno del Sistema Ambientale loc. Orzignano (zona omogenea D, sottozona D1 "Zone produttive di riqualificazione"- art. 21 delle NTA) e introduzione di relativa Scheda Norma di disciplina ad integrazione dell' All. 1 alle NTA, 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.",

Ai sensi dell'art. 5 comma 3 della LR 1/2010 e s.m.i., 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 stato valutato 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) che ricomprenda esclusivamente il fabbricato a destinazione commerciale in proprietà e il resede pertinenziale;
- ampliamento del 20% del volume attuale

- poter attuare il comparto con un Piano di Recupero o PUC , al fine di ottenere un intervento coerente per tipologia e dimensionamento in termini di standard urbanistici necessari e relativi all'ampliamento

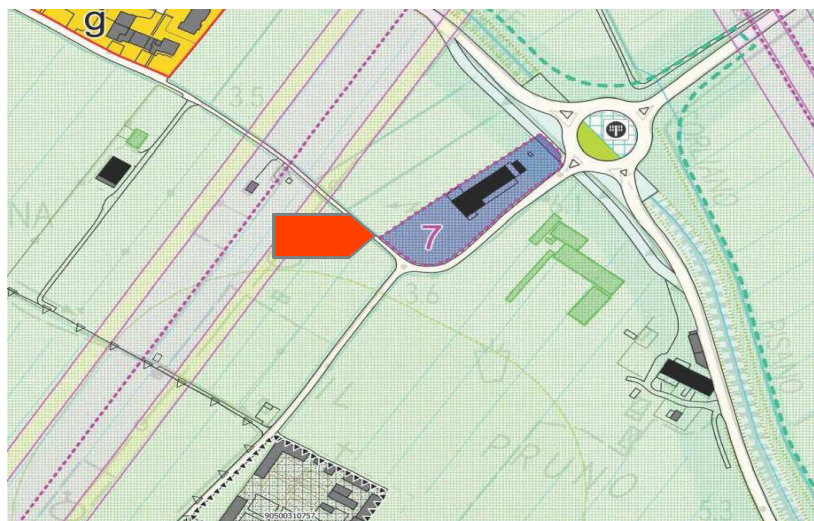
e prevede le seguenti azioni collegate:

- 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 o di Progetto Unitario Convenzionato 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 o del PUC
- 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 del territorio urbanizzato, non è soggetto alla Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 1 della LR 65/2014 e smii, 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. Altresì per la consistenza delle trasformazioni previste non rientra nelle restrizioni di cui all'art. 93 "termini del procedimento di formazione per il piano strutturale" della L.R. 65/2014 e smi.

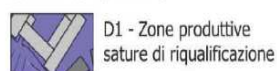


Estratto territorio urbanizzato scala 1:5000



Estratto Piano Operativo - stato attuale - scala 1:5000

**Insedimenti produttivi di beni e servizi
(Zone D) - (art. 21)**



In ottemperanza all'articolo 4 , c. 2 lett. d) e dell'articolo 5 dell'Accordo Mibac / Regione Toscana la variante al POC non interessa vincoli paesaggistici e pertanto la 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 LR 65/2014.

IL PROCESSO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

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: in qualità di Presidente: ing. Mauro Badii, Dirigente del Settore Tecnico e Governo del Territorio. 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 dalla Dott. ssa Agr. Alessandra Matteini;
 - in qualità di vice presidente: Dott. ssa Agr. Alessandra Matteini, Funzionario Tecnico del servizio Ambiente e Protezione Civile;
 - in qualità di segretario verbalizzante e con competenze in materia ambientale: Dott.ssa Eleonora Bulleri, Funzionario dell'ufficio Ambiente e Protezione Civile;
 - 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

Vista la Relazione Motivata emessa dal Responsabile del procedimento e visto il provvedimento emesso dall'Autorita' Competente di cui alla Determinazione Dirigenziale n° 1318 del 24.11.2025 si conclude il processo di valutazione.

Si propone pertanto a variante al POC il cui contenuto è il seguente:

- adeguamento del limite Comparto 7 del SA loc. Orzignano (Zona omogenea D1-art. 21 delle NTA) con lieve ripermetrazione dello stesso;
- 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; e composta dai seguenti elaborati scritto grafici :
- 01/ 10 Tav.1:5000 Estratto Piano Operativo Stato Attuale
- 02/ 10 Tav.1:5000 Estratto Piano Operativo Stato Modificato
- 03/ 10 Scheda Norma Sistema ambientale ZDR n° 7 - Nuovo inserimento
- 04/ 10 Legenda
- 05/ 10 Stato Attuale Inquadramento urbanistico
- 06/ 10 Stato attuale , Planimetria generale , pianta , sezioni e calcolo volume attuale
- 07/ 10 Stato di progetto Planimetria generale , pianta , sezioni e calcolo volume progetto
- 08/ 10 Documentazione fotografica
- 09/ 10 Relazione Indagini geologiche di fattibilità
- 10/ 10 Relazione Indagini idrauliche di fattibilità

La Responsabile del Procedimento
Architetto Monica Luperi
firmato digitalmente