



# COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

“Medaglia d’Argento al Merito Civile”

## SETTORE TECNICO

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)

tel. +39 050 819.244 fax +39 050 819.220 p.e.c. [comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it)

### INFORMATIVA

**OGGETTO: *VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER MODIFICA DELLA DISCIPLINA DELLA SCHEDA NORMA N 3A UTOE 29 AGNANO***

#### 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;

Premesso, infine, che con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020 e n. 56 del 30/11/2020 sono stati approvati l'aggiornamento rispettivamente ai mesi di maggio e novembre 2020 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.

#### INTERVENTO IN OGGETTO

In data 29.07.2021 prot 29302 e s.m.i. è stata presentata da parte dell'Architetto Tiziano Coletti la *proposta di Variante alla vigente Scheda Norma n° 3ª UTOE 29 -Agnano - per ampliamento delle funzioni di utilizzo del bene in coerenza con quanto ammesso dalle destinazioni previste all'interno delle zone F4 ", Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato"*, di cui all'articolo 24 delle vigenti NTA del POC.

L'area in oggetto è compresa all'interno del territorio urbanizzato, come individuato dagli strumenti urbanistici comunali. Per le aree esterne al TU e ricomprese all'interno della perimetrazione del Comparto la variante non determina modifiche di destinazione e mantiene l'assetto previsto dalla vigente normativa ( aree verdi e parcheggio).

#### ***All.A***

Il comparto denominato 3<sup>a</sup> è posto al piede dell'UTOE 29 ed è finalizzato al recupero dell'immobile della Tabaccaia, edificio specialistico ormai non più pienamente utilizzato .

#### ***All.B***

**La richiesta della proprietà è finalizzata ad ampliare l'utilizzazione ed il contestuale recupero dell'oggetto e delle aree circostanti.**

In particolare l'obiettivo della Variante è la possibilità di accogliere funzioni legate alla valorizzazione turistica ed alla promozione del patrimonio ambientale . La proposta fa riferimento alle attività quali i servizi connessi al cicloturismo , attività sportive outdoor e la commercializzazione dei prodotti ( alimentari e non ) legati alle attività principali.

Tale richiesta si colloca in coerenza con gli obiettivi del Piano Strutturale e del Piano Operativo finalizzati alla valorizzazione e recupero del territorio , dei suoi valori monumentali e paesaggistici.

I contenuti della vigente Scheda Norma derivano sia dal processo di Valutazione Ambientale Strategica sia dal processo di conformazione al PIT (ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR) eseguito per la formazione del POC vigente.

La proposta di Variazione mantiene le stesse prescrizioni.

### **CONTENUTI DELLA PROPOSTA**

#### **Pianificazione vigente SCHEDA NORMA COMPARTO 3a**

4. Funzioni ammesse	Servizi di interesse collettivo a carattere privato (attività ricettive , ricreative , culturali e servizi di interesse generale .
---------------------	--

#### **Proposta di Modifica alla SCHEDA NORMA COMPARTO 3<sup>a</sup>**

4. Funzioni ammesse e	Servizi di interesse collettivo a carattere privato (attività ricettive , ricreative , culturali e servizi di interesse generale ) . Attività artigianali purché integrate con l'attività principale di servizio. Insediamenti commerciali aventi la caratteristica di esercizi di vicinato purché strettamente integrate con l'attività principale. Attività di ristoro
-----------------------	---

### **DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO**

La proprietà degli immobili in oggetto ha presentato istanza in data 29.07.2021 prot 29302 e smi , depositando in atti dell'ufficio gli elaborati della proposta di variante.

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 smi. 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.

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:

- la *Giunta Comunale* quale Autorità proponente
- il *Consiglio Comunale* quale Autorità procedente
- la *Dott.ssa Elena Fantoni* Funzionario del Servizio Ambiente quale Autorità competente.

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 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.

### **DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI**

Gli obiettivi di tale variante sono :

- la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente attraverso l'introduzione di usi compatibili con i valori architettonici e la valorizzazione del contesto paesaggistico ;
- la promozione delle attività legate ai valori naturalistici ed ambientali del territorio

Le Azioni correlate all'obiettivo di sviluppo ed integrazione funzionale sono attuabili con:

- a) riqualificazione delle dotazioni esistenti attraverso l'applicazione di idonei strumenti operativi.
- b) introduzione di idonee funzioni coerenti con i valori territoriali .

### **CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE**

La variante proposta si colloca negli obiettivi sopra enunciati e sviluppati con il Piano Operativo Comunale.

Le modifiche proposte non incidono in maniera significativa sulle caratteristiche fondamentali e sugli obiettivi della pianificazione prevista dalla vigente Scheda Norma 3aPP UTOE 29 Agnano , in quanto:

- non comportano effetti negativi in ordine alle attuali previsioni del Piano Operativo.
- confermano e seguono l'impostazione generale degli strumenti urbanistici comunali generali
- non hanno effetti negativi in merito alle componenti ambientali e paesaggistiche del territorio, fermo restando quanto prevede:

Per quanto sopra e nel particolare poichè la presente Variante non comporta impatti significativi sull'Ambiente, si può procedere secondo quanto disposto dall'articolo 5 comma 3 ter. della della LR 10/2010 e smi.

San Giuliano Terme, 17.03.2022

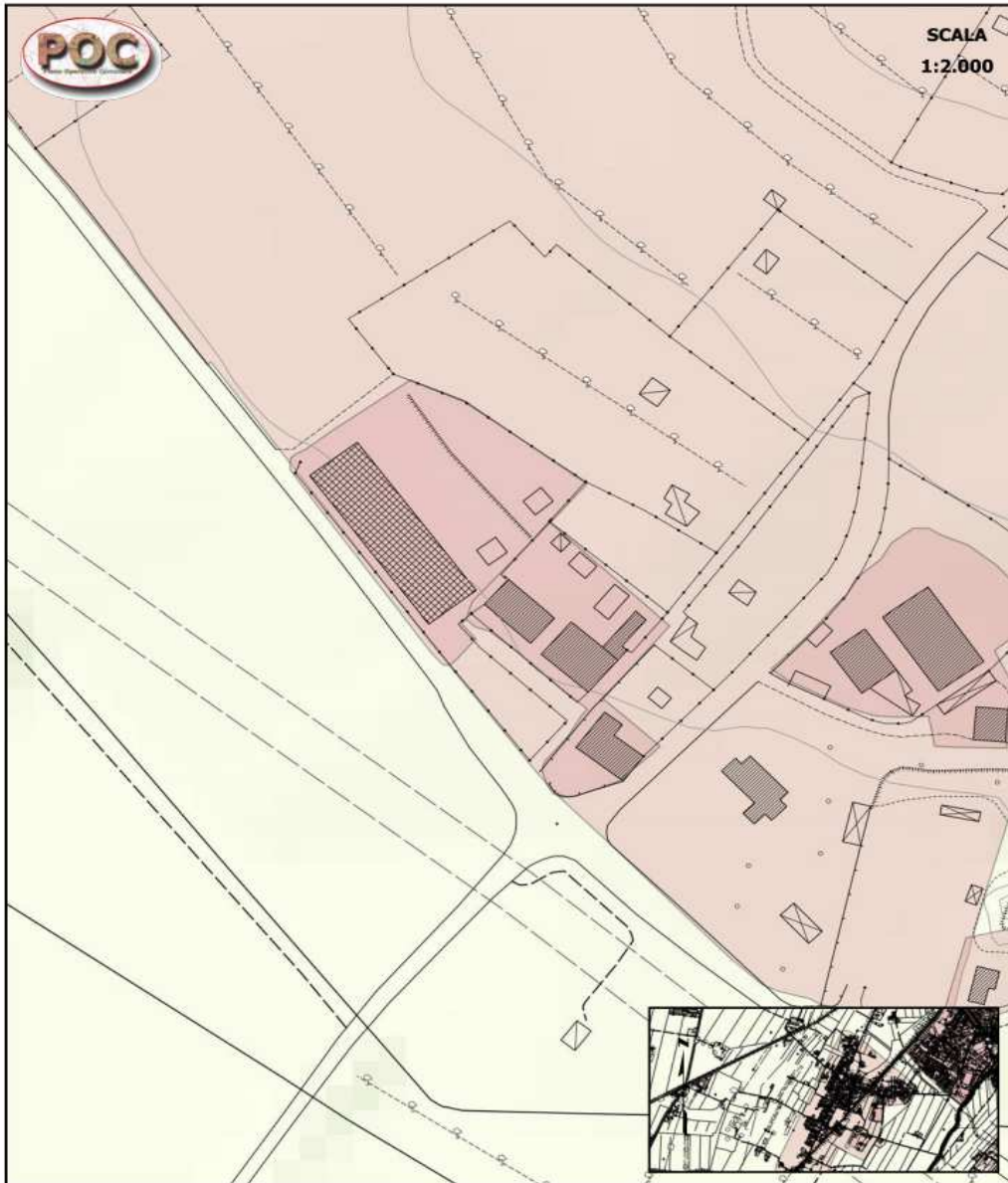
Il Funzionario (P.O.)  
Responsabile del Procedimento  
**Architetto Monica Luperi**  
*firmato digitalmente*



**COMUNE DI  
SAN GIULIANO TERME**  
PROVINCIA DI PISA

**PIANO  
OPERATIVO  
COMUNALE**

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO ESTRATTO  
ALLEGATO 3 -TERRITORIO URBANIZZATO**  
Individuazione ai sensi dell'articolo 224 della L.R. 65/2014



**Legenda**

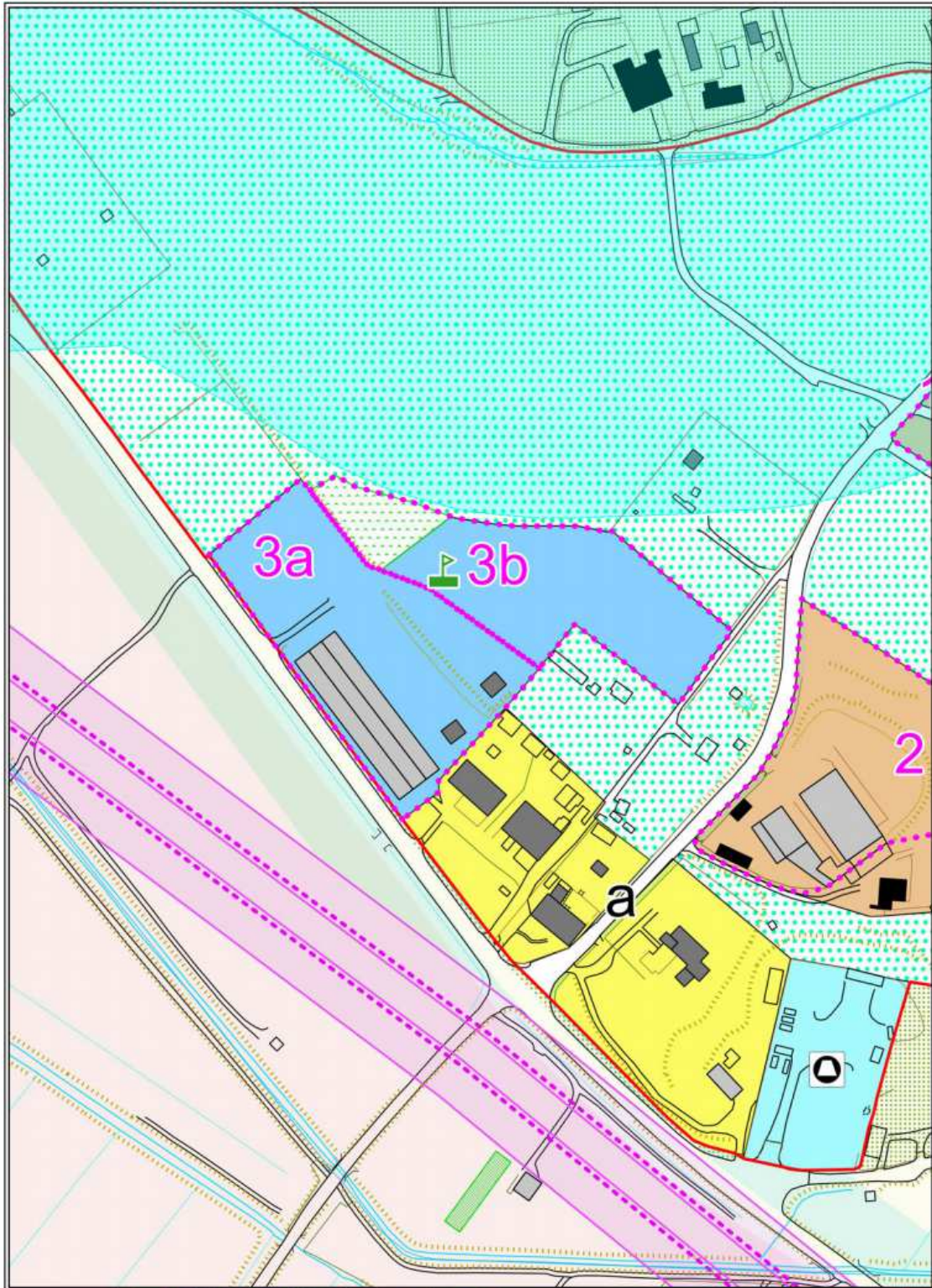


Territorio urbanizzato



Territorio rurale

Base cartografica:  
data base topografico  
Regione Toscana 2010



ADEGUAMENTO  
NOVEMBRE 2020



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME  
PROVINCIA DI PISA  
PIANO OPERATIVO COMUNALE



ESTRATTO CARTOGRAFICO

Scala  
1:2.000

