



## COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

-----

### Settore 2

*Settore tecnico assetto del territorio e opere pubbliche*

*Servizio Urbanistica*

All'Autorità Competente  
arch. Silvia Fontani

prot n° 43542 del 9.11.2016

Sede

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

**Oggetto :** AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER MODIFICHE AL PIANO D'USO E D'INTERVENTI DELLE VILLE DEL TERRITORIO SANGIULIANESE - COMPLESSO SAN PAOLO

### **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 ha approvato con deliberazione consiliare n. 65 del 07.07.2000, esecutiva ai sensi di Legge, il Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale Toscana n. 5 del 16.01.1995, "Norme per il Governo del Territorio" e s.m.i., Regolamento Urbanistico che completa l'iter di formazione del nuovo Piano Regolatore Generale, dopo l'approvazione del Piano Strutturale, avvenuta con delibera del Consiglio Comunale n. 114 del 12.10.98, esecutiva ai sensi di Legge.

Successivamente:

- in data 22.12.2005 ha approvato con delibera di C.C. n. 110, la "Variante al RU, ai sensi dell'art. 55, comma 5 e 6, della LR n. 1/2005, con contestuale riadozione di alcune previsioni modificate in conseguenza all'accoglimento delle osservazioni";
- in data 30.05.2006 ha approvato con delibera di C.C. n. 41, le previsioni poste in riadozione con la delibera di C.C. n. 110 del 22.12.2005;
- in data 25.07.2012 ha approvato con delibera di C.C. n. 60, la "Variante al RU, ai sensi dell'art. 55 com. 5-6 della LR n. 1/2005 e presa d'atto di n. 205 osservazioni ed approvazione, con contestuale adozione n. 9 previsioni modificate in conseguenza di accoglimento osservazioni e adozione di modifiche alle vigenti NTA";
- in data 21.03.2013 ha approvato con delibera di C.C. n. 10, la "Variante al RU, ai sensi dell'art. 55 com. 5-6 della LR n. 1/2005. approvazione definitiva di n. 9 previsioni modificate in conseguenza di accoglimento osservazioni e di modifica alle vigenti NTA".
- con deliberazione n° 55 del 1.03.2011 , la Giunta Municipale il processo di valutazione ambientale ai sensi e per gli effetti della L.R.Toscana 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) di valutazione d'impatto ambientale (VIA) e di Valutazione d'incidenza.
- che con deliberazione n° 60 del 25 luglio 2012, esecutiva , il Consiglio Comunale all'interno del

procedimento di approvazione ha assunto la dichiarazione di sintesi del processo di VAS redatta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 della L.R.Toscana 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) di valutazione d'impatto ambientale (VIA) e di Valutazione d'incidenza", il rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale di VAS ed ha altresì approvato il documento di VAS e Vi. Relazione di sintesi del Procedimento di VI, Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale.

- in data 31.07.2013, ha approvato con delibera di C.C. n. 47, la Variante al RU e Regolamento Edilizio Unificato, "Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e allegato a) al Regolamento edilizio dei Comuni dell'area Pisana, modifiche e adeguamenti.

- in data 10.04.2014, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32, esecutiva ai sensi di Legge, è stata approvata la Variante al Regolamento Urbanistico e Regolamento Edilizio Unificato, "Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e allegato A) al Regolamento edilizio dei Comuni dell'area Pisana, modifiche e adeguamenti con presa d'atto di n. 7 osservazioni e determinazioni in merito.

- con deliberazione del C.C. n. 49 del 29.09.2016, esecutiva, ad oggetto "Aggiornamento degli elaborati costituenti il Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico a seguito degli atti approvati entro il 31.07.2016 e di correzioni cartografiche"

### **Intervento in oggetto**

In data 9 febbraio 2016, prot. 5081, su istanza di variante per la modifica al Piano d'uso delle Ville, in relazione al complesso S. Paolo, in località Pugnano.

L'immobile in oggetto, identificato con il mappale 127 Foglio 4 del Comune di san Giuliano Terme fa parte di un maggior complesso ed è in adiacenza alla cappella del complesso stesso. La proposta consiste nella modifica alle funzioni ammissibili dal piano d'uso delle ville che attualmente riportano la sola funzione R12 (attività di supporto alla residenza).

Le funzioni proposte si estendono a:

R1 – residenziale

R4 – ricettivo

R4b – ristorazione

R4d – legato alla produzione agricola

R11 – piscina

Tutte contemplate dalla disciplina del Piano d'uso.

Il Regolamento Urbanistico vigente e il Piano Strutturale sottopongono l'intero complesso a Invariante Strutturale, disciplinata rispettivamente dall'art.35 delle NTA di RU dall'art.11 delle norme di PS. La modifica del Piano d'uso delle ville non comporta Variante cartografica al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale.

Gli atti relativi alla redazione della variante urbanistica sono i seguenti:

a) - informativa alla Giunta Municipale redatta dal Servizio Urbanistica in data 24.06.2016 relativa all'istanza di variante per la Modifica del Piano d'uso delle ville – Complesso San Paolo, località Pugnano;

L'amministrazione ai sensi degli artt. 4 e 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico può in ogni tempo aggiornare il quadro conoscitivo e conseguentemente procedere a varianti finalizzate alla tutela e riqualificazione di aree o parti di tessuto urbanistico.

In adeguamento a quanto disposto alla LR 10/2010 e s.m.i., 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 procedente 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.

### **Descrizione del procedimento**

La presente Variante al Regolamento Urbanistico vigente, rientra nel campo di applicazione della 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 procedente di una relazione motivata da trasmetter e 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: come Autorità competente, Architetto Silvia Fontani del Settore II come Autorità procedente il Consiglio Comunale e come 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:

*Fermo restando la categoria d'intervento ammessa sul complesso, il restauro e le modalità attuative vigenti (PdR e/o atti abilitativi diretti), estendere la gamma delle funzioni ammesse per la porzione in oggetto.*

### **Caratteristiche della variante**

Le modifiche proposte non comportano effetti negativi in ordine alle attuali previsioni del Regolamento Urbanistico, 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 al Piano d'uso e di interventi del sistema delle ville del Territorio Sangiulianese, non incide in maniera significativa sulle caratteristiche fondamentali e sugli obiettivi dello stesso .

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”.

L'Autorità Procedente  
Architetto Monica Luperi