



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE **DELIBERA N° 261 del 01/10/2026**

OGGETTO: VARIANTE A PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO 5 UTOE 34 GHEZZANO (ZONA OMOGENEA C SOTTOZONA C2) APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 3 DEL 30/01/2020 - APPROVAZIONE AI SENSI ART.112 L.R.65/2014

L'anno duemilaventisei il giorno uno del mese di ottobre alle ore 09:00 presso questa sede comunale a seguito di apposito invito del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

Al momento della trattazione del presente argomento (la cui votazione viene verbalizzata in calce) risultano presenti i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
1	Sindaco	CECHELLI MATTEO	X	
2	Vice Sindaco	CORUCCI FRANCESCO	X	
3	Assessora	COLI FABIANA	X	
4	Assessore	PANCRAZZI FILIPPO	X	
5	Assessora	PAOLICCHI ROBERTA	X	
6	Assessora	PISANO ANGELA	X	
7	Assessora	PUGLIESE CANDIDA	X	

Partecipa alla riunione, ai sensi dell'art. 97 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL. approvato dal D.lgs. 18/08/2000 n°267, il Segretario Generale Dott.ssa Norida Di Maio, con funzioni di verbalizzante.

Presiede il Sig. Matteo Cecchelli, Sindaco

Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 114 del 12/10/1998, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PS), ai sensi dell'art. 24 della L.R. 5/1995 e s.m.i.;
- 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, 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.
- 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 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.

Premesso infine che 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.;

Visto:

-il Piano di Lottizzazione relativo al Comparto 5 UTOE 34 Ghezzano (Zona omogenea C –

sottozona C2 art.20 NTA) approvato con delibera di C.C. n. 3 del 30/01/2020, esecutiva ai sensi di Legge;

- Vista la Convenzione Urbanistica ai rogiti Notaio Mario Marinella di Pontedera, in data 11 novembre 2020, Registrata a Pontedera il 25/11/2020 al n. 3985 serie IT e trascritta a Pisa il 25/11/2020 n.19264 d'ordine e n. 13118 di formalità, tra il Comune di San Giuliano Terme e il “Nuovo Consorzio Ghezzano TRE” con sede in Pisa, Località Ospedaletto, Via Bellatalla n.10;

- Vista l’Autorizzazione n. 3 del 23/12/2020 rilasciata al “Nuovo Consorzio Ghezzano TRE” con sede in Pisa, Località Ospedaletto, Via Bellatalla n.10” per la realizzazione degli interventi previsti nella Variante Urbanistica e contestuale Piano di Lottizzazione del Comparto 5 UTOE 34 Ghezzano approvati con Delibera CC n.3 del 30/01/2020 ;

- Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 02/02/2023 con cui è stata approvata la variante al piano di lottizzazione ai sensi dell’art. 112 della L.R. 65/2014;

Preso atto :

- che in data 18/02/2026 con protocollo n. 8820 è stata presentata, dalla Soc. EDIFOR Srl con sede in Pisa, Via Bellatalla n.10, nella persona dell’Amministratore e Legale Rappresentante Sig. Luigi Doveri, la proposta di variante al Piano di Lottizzazione relativo al Comparto 5 UTOE 34 Ghezzano (Zona omogenea C – sottozona C2 art.20 NTA) approvato con delibera di C.C. n. 3 del 30/01/2020, integrata in data 22/06/2026 con Prot. n. 30666 ed in ultimo in data 23/09/2026 con Prot. n. 44999;

- che la Variante proposta al Piano di Lottizzazione approvato prevede:

- ☐ la modifica dell’Articolo 8 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) relative alle recinzioni e agli accessi ed in particolare la realizzazione di recinzioni con altezza complessiva di ml. 1,80 composte da un muretto basso, intonacato, di altezza pari a cm. 40 e sovrastante ringhiera in ferro verniciato.
- ☐ La realizzazione di verde pubblico e piazzole di sosta in luogo della realizzazione dei due tratti di pista ciclabile, lasciando invariati rispetto allo stato convenzionato la superficie a standard urbanistici, la superficie delle opere di urbanizzazione e gli importi delle stesse, configurandosi come una variata distribuzione di spesa;

- che le modifiche introdotte non comportano variazioni negli indici urbanistici generali del comparto, né incrementano il volume complessivo né la superficie coperta, rispetto al Piano di Lottizzazione approvato con delibera di C.C. n. 3 del 30/01/2020.

- che le variazioni proposte non comportano la modifica della richiamata Convenzione Urbanistica ai rogiti Notaio Mario Marinella di Pontedera, in data 11 novembre 2020, Registrata a Pontedera il 25/11/2020 al n. 3985 serie IT e trascritta a Pisa il 25/11/2020 n.19264 d'ordine e n. 13118 di formalità, tra il Comune di San Giuliano Terme e il “Nuovo Consorzio Ghezzano TRE” con sede in Pisa, Località Ospedaletto, Via Bellatalla n.10;

Visti gli elaborati, costituenti la proposta di Variante al Piano di Lottizzazione relativo al comparto 5 UTOE 34 Ghezzano, presentata in data 18/02/2026 con protocollo n. 8820, integrata in data 22/06/2026 con Prot. n. 30666 ed in ultimo in data 23/09/2026 con Prot. n. 44999, dalla Soc. EDIFOR Srl con sede in Pisa, Via Bellatalla n.10, nella persona dell’Amministratore e Legale Rappresentante Sig. Luigi Doveri, tutti depositati in atti presso il Settore IV Servizio Urbanistica e Edilizia Privata, di seguito elencati:

- 01/16 - Relazione Tecnico Illustrativa

- 02/16 – NTA
- 03/16 – Tav. 01 Planimetria generale-circolazione e segnaletica – Stato Autorizzato
- 04/16 – Tav. 02 Planimetria generale-circolazione e segnaletica – Stato di Variante
- 05/16 – Tav. 02B Dettaglio dei Parcheggi
- 06/16 – Tav. 03 Planimetria essenze – Stato Autorizzato
- 07/16 – Tav. 04 Planimetria essenze – Stato di Variante
- 08/16 – Tav. 05 Zonizzazione e Opere Urbanizzazione – Stato Autorizzato
- 09/16 – Tav. 06 Zonizzazione e Opere Urbanizzazione – Stato di Variante
- 10/16 – Tav. 07 Schema recinzioni Sub Comparto 5a
- 11/16 – Tav. 08 Schema recinzioni Sub Comparto 5b
- 12/16 – Computo Metrico Estimativo Opere Esterne – Stato Autorizzato
- 13/16 – Computo Metrico Estimativo Opere Esterne – Stato di Variante
- 14/16 – Computo Metrico Estimativo Opere Interne – Stato Autorizzato
- 15/16 – Computo Metrico Estimativo Opere Interne – Stato di Variante
- 16/16 – Elenco prezzi – Riferimenti Esterni

Considerato che la modifica delle opere di urbanizzazione si configura come variata distribuzione di spesa non comportando la modifica degli importi dei computi metrici estimativi delle opere oggetto di cessione;

Considerato altresì che la variante determina pertanto un miglioramento funzionale e qualitativo delle aree pubbliche, mediante l'incremento delle superfici a verde, la realizzazione di ulteriori posti auto pubblici e la creazione di spazi maggiormente fruibili dalla collettività, senza alcuna riduzione delle dotazioni territoriali previste dal Piano attuativo convenzionato;

Visti i pareri rilasciati dai vari servizi ed uffici comunali in seguito alla richiesta di cui al protocollo interno n. 44999 del 23/09/2026, di seguito riportati e conservati agli atti del Settore IV-Urbanistica e Edilizia Privata:

- ☐ Settore III - Servizio Manutenzione e Facility - Pubblica Illuminazione
Conferma Parere Favorevole – Prot. 41641 del 03/09/2026
- ☐ Settore V - Servizio Gestione Strade
Parere Favorevole con prescrizioni – Prot. 46078 del 29/09/2026
- ☐ Settore IV - Servizio Ambiente
Parere Favorevole con prescrizioni – Prot. 45848 del 28/09/2026

Attestato che la Variante in oggetto è conforme al Piano Operativo Comunale vigente e che altresì, non comportando:

- ~ aumento della superficie edificabile degli edifici;
- ~ aumento dei volumi degli edifici;
- ~ modifica del perimetro del Piano;
- ~ riduzione degli standard previsti;
- ~ modifiche alle altezze degli edifici;

si configura come “Particolare Variante a Piano Attuativo” secondo quanto previsto dall'art. 112 della LRT del 10 novembre 2014, n. 65 e s.mi.;

Dato atto:

che ai sensi dell'art.5 bis comma 2 della Legge Regionale Toscana n. 10/2010 e s.mi., la presente Variante a Piano Attuativo rientra tra le fattispecie da non sottoporre a VAS né a verifica di assoggettabilità, in quanto lo strumento sovraordinato (Piano Operativo Comunale) è stato sottoposto a VAS e definisce l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici

di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste;

Dato inoltre atto:

- Che la Variante proposta non comporta incrementi volumetrici e di superficie coperta, rispetto ai parametri urbanistici del Piano di Lottizzazione approvato;
- Che le modifiche proposte intervengono in assenza di aumento della classe di pericolosità e di fattibilità;

Dato altresì atto che la presente Variante rientra fra le fattispecie individuate dal c.2 dell'art.3 del DPGR 5R del 30/01/2020 e che pertanto, ai sensi del c.3 del medesimo articolo 3, non si effettuano nuove indagini geologiche, ma si indicano gli estremi del deposito e dell'esito del controllo delle indagini precedentemente eseguite nell'ambito della formazione di strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica relativa al territorio d'interesse.

Richiamato pertanto:

- l'avvenuto deposito delle indagini geologico-tecniche relative al Piano di Lottizzazione del comparto 5 Utoe 34, approvato, presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Livorno, Lucca, Pisa sede di Lucca, iscritto nel registro dei depositi con il numero 2153 del 05/04/2019 come da comunicazione pervenuta per PEC in data 05/04/2019 prot. 14375, ai sensi dell'art. 104 della L.R. Toscana n. 65/2014 e s.m.i. e come disposto dal DPGR del 25 ottobre 2011, n. 53/R;
- l'archiviazione della pratica da parte del Genio Civile di Lucca del deposito n. 2153/2019, pervenuta in atti il 21/08/2019 con prot. n. 31932 che ne ha verificato la sostanziale coerenza con le normative in materia, a condizione che:
 - anche per le aree destinate a parcheggio si adotti la quota minima di m.2,65 slm come indicato al §2 "Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici" dell'elaborato Relazione di fattibilità geologica (Rev.1);

Vista la Relazione e Certificazione di coerenza del Responsabile del Procedimento, redatta ai sensi degli artt. 18 e 33 della L.R.Toscana n. 65/2014 e s.m.i., **allegato A)** alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale;

Dato atto che, secondo quanto disposto dal D. Lgs 42/2004 parte II e parte III e dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R.Toscana n. 37 del 27/03/2015 e pubblicato sul B.U.R.T. il 20/05/2015, nello specifico dall'Elaborato 8B e relativi allegati, la proposta di adozione della Variante al Piano di Lottizzazione in oggetto, non ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico.

Visti i seguenti articoli della Legge Regionale Toscana n. 65 del 10/11/2014, "Norme per il Governo del Territorio" e s.m.i.:

- artt. 107, 110, 111, 112, Titolo V capo II Sezione I;
- art. 115 Titolo V capo II Sezione III;
- artt. 224, 228, 245 246 Titolo IX Capo I
- art. 134 Titolo VI capo II.

Visto:

- la Legge Regionale Toscana n. 10/2010 art. 5bis, e s.m.i.;
- la Legge Regionale Toscana n. 41/2018 art. 2, e s.m.i.;

Visto il parere di regolarità tecnica di cui all'art. 49 del d.lgs 267/2000 risultante dal prospetto allegato al presente atto;
Con voti unanimi;

DELIBERA

1. Di APPROVARE, ai sensi dell'art.112 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i, la Variante al Piano di Lottizzazione relativo al Comparto 5 UTOE 34 Ghezzano (Zona omogenea C – sottozona C2 art.20 NTA) approvato con delibera di C.C. n. 3 del 30/01/2020, esecutiva ai sensi di Legge;
2. Di dare atto che la Variante al Piano di Lottizzazione relativo al Comparto 5 UTOE 34 Ghezzano è composta dai seguenti n. 16 elaborati, tutti depositati in atti presso il Settore IV Servizio Urbanistica e Edilizia Privata:
 - 01/16 - Relazione Tecnico Illustrativa
 - 02/16 – NTA
 - 03/16 – Tav. 01 Planimetria generale-circolazione e segnaletica – Stato Autorizzato
 - 04/16 – Tav. 02 Planimetria generale-circolazione e segnaletica – Stato di Variante
 - 05/16 – Tav. 02B Dettaglio dei Parcheggi
 - 06/16 – Tav. 03 Planimetria essenze – Stato Autorizzato
 - 07/16 – Tav. 04 Planimetria essenze – Stato di Variante
 - 08/16 – Tav. 05 Zonizzazione e Opere Urbanizzazione – Stato Autorizzato
 - 09/16 – Tav. 06 Zonizzazione e Opere Urbanizzazione – Stato di Variante
 - 10/16 – Tav. 07 Schema recinzioni Sub Comparto 5a
 - 11/16 – Tav. 08 Schema recinzioni Sub Comparto 5b
 - 12/16 – Computo Metrico Estimativo Opere Esterne – Stato Autorizzato
 - 13/16 – Computo Metrico Estimativo Opere Esterne – Stato di Variante
 - 14/16 – Computo Metrico Estimativo Opere Interne – Stato Autorizzato
 - 15/16 – Computo Metrico Estimativo Opere Interne – Stato di Variante
 - 16/16 – Elenco prezzi – Riferimenti Esterni
3. Di dare atto che la presente Delibera non comporta impegno di spesa diminuzione di entrata, né oneri riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e pertanto non è richiesto parere di regolarità contabile ai sensi dell' art. 49 D.lgs 267/2000 e s.m.i.
4. Di incaricare dell'esecuzione del presente atto il Settore IV che dovrà provvedere agli adempimenti di cui all'art. 111, comma 3, della L.R.Toscana n. 65/2014 e s.m.i.:
 - immediata pubblicizzazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.T. ,
 - pubblicazione sul sito istituzionale del Comune,
 - trasmissione dell'atto di approvazione alla Giunta Provinciale;
5. Di dare mandato al dirigente del Settore IV di provvedere all'aggiornamento degli elaborati costituenti il Piano Operativo Comunale afferenti al presente provvedimento.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Matteo Cecchelli

Il Segretario Generale
Dott.ssa Norida Di Maio

(atto sottoscritto digitalmente)