



Allegato A)

CITTÀ DI SAN GIULIANO TERME

Medaglia d'Argento al Merito Civile

Provincia di Pisa

SETTORE IV

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DI COERENZA **DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

(redatta ai sensi degli art. 18 e 33 della L.R. 10 novembre 2014 n. 65)

**OGGETTO: VARIANTE A PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO 4-5
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**

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;

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

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

tel.+39 050 819.244 P.E.C. comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.

- 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.;
- In data 29/04/2025 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, art. 21 della LR 64/2014 e s.m.i.;
- In ultimo con deliberazione n. 22 del 17/04/2025 il Consiglio Comunale ha approvato la seguente deliberazione avente ad oggetto: "Piano Operativo. Proroga dell'efficacia delle previsioni con valenza quinquennale", ai sensi e per gli effetti dell'art. 95 c. 12 della LR 65/2014 e s.m.i.

IL Piano di Lottizzazione APPROVATO

- il Piano di Lottizzazione relativo al Comparto 5 UTOE 34 Ghezzano (Zona omogenea C – sottozona C2 art. 20 NTA) è stato approvato con delibera di C.C. n. 3 del 30/01/2020, avente ad oggetto: "CONTESTAULE VARIANTE AL R.U. E PDL COMPARTO 5 UTOE 34 – PRESA D'ATTO DI N.3 OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE", esecutiva ai sensi di Legge;
- in data 11 novembre 2020 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica ai rogiti Notaio Mario Marinella di Pontedera, 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;
- In data 23/12/2020 è stata rilasciata dal Comune di San Giuliano Terme l'Autorizzazione n. 3 ad Attuare il Piano.
- Con deliberazione n. 22 del 02/02/2023 la Giunta Comunale ha approvato la variante al piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/2014.

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)
tel.+39 050 819.244 P.E.C. comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.

Il Piano di Lottizzazione è finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a chiusura dell'UTOE 34, interposto tra l'attuale Via provinciale Vicarese e la zona agricola a nord. A margine dell'insediamento verrà realizzata una viabilità suddivisa in n.2 distinti bracci, uno dei quali collegato alla via provinciale attraverso la Via Pascarella e la via Gozzoli, l'altro invece, collegato alla strada Provinciale dalla via Benedetti. La lottizzazione è suddivisa in n.2 sub comparti denominati 5a e 5b secondo la disciplina dettata dalla scheda norma di dettaglio del comparto 5.

La variante approvata con delibera di Giunta Comunale n. 22 del 02/02/2023 prevedeva:

- Una diversa scelta riguardante la gestione del rischio alluvioni ai sensi della LR 41/2018, rispetto a quanto approvato. Nel dettaglio, la modifica consiste in una diversa distribuzione dei volumi di invaso, con funzione di vasche volano, che nel Piano approvato erano previsti al di sotto di ciascun fabbricato ed invece vengono proposti, nella Variante in oggetto, al di sotto dei due fabbricati del lotto 2 del sub comp.5a.
- Lievi modifiche alle tipologie dei fabbricati che nel complesso comportano una leggera diminuzione in termini volumetrici;
- L'adeguamento dell'innesto tra la Via Pascarella e la Via Vicarese, resosi necessario in conseguenza della realizzazione della pista ciclopedonale sulla Via Provinciale Vicarese;
- L'abbattimento delle piante poste all'incrocio tra la Via Pascarella e la Via Vicarese che recano intralcio alla visibilità;
- La modifica della tubazione utilizzata per l'allontanamento delle acque meteoriche dalla Lottizzazione in oggetto, attraverso il fosso di guardia previsto in progetto e convogliate a Nord nel tratto finale di Via Pascarella, verso il fosso ricettore. In tale tratto, anziché una tubazione in cemento del diametro di 400 mm, verrà utilizzato uno scatolare a sezione rettangolare.
- La predisposizione, internamente al verde pubblico del sub comparto 5b, dell'installazione di cabina telefonica, come richiesto da E-Distribuzione, in vista di un'eventuale necessità da parte di Enel di ampliare le utenze per l'intera frazione di Ghezzano.
- Adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione approvate, in relazione alle modifiche apportate dalla Variante;

La Variante al PDL

La proposta di Variante, presentata in data 18/02/2026 con protocollo n. 8820, ed integrata in ultimo in data 23/09/2026 con Prot. n. 44999, riguarda il Piano di Lottizzazione relativo al comparto 5 UTOE 34 Ghezzano, con accesso dalla Via Provinciale Vicarese e dalle seguenti traverse: Via Pascarella, Via Benedetti, Via Gozzoli, le ultime due acquisite al patrimonio pubblico attraverso il procedimento espropriativo avviato e concluso durante le fasi di adozione e approvazione del medesimo PDL.

Oggetto della variante:

La Variante, è composta dai seguenti elaborati, tutti conservati all'Ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

- 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

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)
tel.+39 050 819.244 P.E.C. comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.

- 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

La proposta di variante semplificata riguarda due aspetti:

1. modifica dell'Articolo 8 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) relative alle **recinzioni e agli accessi**;
2. realizzazione di verde pubblico e piazzole di sosta in luogo della realizzazione dei due tratti di **pista ciclabile**

Modifica delle recinzioni e degli accessi

La proposta consiste in una variante semplificata finalizzata alla modifica dell'**Articolo 8 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA)** relative alle recinzioni e agli accessi. La modifica mira ad adeguare i parametri architettonici del comparto alle previsioni del **Regolamento Edilizio Unificato (REU)** vigente, in particolare all'art. 54 che prevede un'altezza massima delle recinzioni pari a m 2,00.

Il progetto di variante prevede la realizzazione di recinzioni con altezza complessiva di **ml. 1,80** (valore inferiore al limite massimo di 2,00 ml consentito dal REU).

La tipologia costruttiva prevista è la seguente:

- **Recinzioni** composte da un muretto basso, intonacato, di altezza pari a **cm. 40** e sovrastante ringhiera in ferro verniciato. I cancelli (pedonali e carrabili) saranno realizzati in **metallo a doghe orizzontali verniciate**, garantendo coerenza estetica con le recinzioni e le finiture del comparto. In corrispondenza dei cancelli sono previste colonne in muratura, intonacate a doghe orizzontali. Le porzioni con presenza di vani contatori, così come piccole porzioni poste in tratti limitati che non permettono l'inserimento di recinzioni in ferro, potranno essere realizzate sempre in muratura intonacata a doghe orizzontali.

Resta confermato l'obbligo di arretramento dei cancelli carrabili di ml. 5,00 rispetto alla sede viaria, ove non dotati di apertura automatica.



Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)
tel.+39 050 819.244 P.E.C. comune.sangulianoterme@postacert.toscana.



Modifica realizzazione pista ciclabile

La modifica principale riguarda l'eliminazione dei due tratti di pista ciclabile previsti lungo il margine nord dei subcomparti 5A e 5B, originariamente destinati al collegamento della mobilità lenta tra Via Salgari e Via Pascarella. A seguito della suddivisione del comparto conseguente alla sentenza n. 118/2019 e della successiva realizzazione della pista ciclabile lungo il lato sud della Via Vicaresse, tali tratti ciclabili previsti dal Piano hanno perso la loro funzione strategica di connessione, risultando di fatto privi di continuità con il sistema della mobilità dolce esistente.

La variante prevede pertanto la loro sostituzione con alcuni posti auto collocati in adiacenza alle strade in progetto con conseguente ampliamento dell'area a verde.

I posti auto, che saranno collocati lungo le strade in modo saltuario, intervallati con ampie zone di verde, saranno realizzati in calcestruzzo architettonico.

L'ampliamento delle aree a verde consente la possibilità di sostituire la siepe e alcuni arbusti posti sul confine dei sub comparti con un'alberatura continua.

Nella porzione terminale del verde del sub comparto 5a sarà creata un'area di convivialità arredata con due panchine e con giochi per bambini. Così facendo i due sub comparti saranno serviti in modo omogeneo, in quanto il sub comparto 5b può già usufruire di un'area analoga posta nel verde pubblico del confinante comparto 3.

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)
tel.+39 050 819.244 P.E.C. comune.sangulianoterme@postacert.toscana.



Pista ciclabile - Stato autorizzato

Pista ciclabile - Stato di variante



La variante pertanto non va a modificare il dimensionamento urbanistico del Piano, in particolare:

- nel subcomparto 5B la superficie precedentemente destinata a percorso ciclopedonale (mq 170,35) viene integralmente assorbita all'interno delle aree a verde pubblico, che passano da mq 992,00 a mq 1.225,35;
- nelle opere di urbanizzazione esterne al comparto le superfici destinate a percorso ciclopedonale vengono sostituite da aree a verde pubblico e da parcheggi pubblici, con incremento delle aree verdi e inserimento di n. 26 posti auto pubblici;
- restano invariati la superficie territoriale dei subcomparti, il volume edificabile, il numero degli alloggi, il carico urbanistico e tutte le altre previsioni edificatorie del Piano di Lottizzazione approvato.

Dal raffronto quantitativo riportato nella Tavola 5 emerge che la superficie complessiva degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione pubblica rimane invariata rispetto allo stato convenzionato, risultando modificata esclusivamente la ripartizione interna delle diverse categorie di standard.

Come si evince anche dall'analisi dei computi metrici estimativi la variante si configura come una variata distribuzione di spesa, in quanto l'ammontare dei computi metrici estimativi per le opere di urbanizzazione interne al comparto (pari ad euro 371.101,67) e per le opere esterne al comparto (pari ad euro 447.151,08) rimangono inalterati rispetto agli importi riportati nella convenzione.

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.

Essendo presenti modifiche alle opere pubbliche oggetto di cessione sono stati richiesti, con nota interna Prot. n. 39486 del 18/08/2026, i pareri ai servizi comunali competenti e successivamente sono stati acquisiti i seguenti **pareri interni**:

- Settore III - Servizio Manutenzione e Facility - Pubblica Illuminazione (invariata)
Conferma Parere Favorevole – Prot. 41641 del 03/09/2026
- Settore V - Servizio Gestione Strade
Parere Favorevole con prescrizioni – Prot. 46078 del 29/09/2026
Prescrizioni: *“dovrà essere richiesta al competente Comando di Polizia Municipale, la necessaria ordinanza dirigenziale che legittima e riserva gli stalli di sosta.”*
- Settore IV - Servizio Ambiente
Parere Favorevole con prescrizioni – Prot. 43182 del 11/09/2026
Prescrizioni:
*“- i cartelli di corretto comportamento (n. 3) dovranno essere concordati con il Servizio Ambiente e la Polizia Locale nella fase esecutiva;
- tra i Prunus da fiore indicati, surrelata, campanulata e padus, solo il Prunus padus si ritiene idoneo in quanto autoctono ed integrato nel contesto territoriale;
- utilizzo di fraxinusexcelsior (frassino maggiore), n.15 negli intervalli tra le aree di sosta poste lungo il confine nord dei sub comparti, in quanto si ritiene la stessa ideale per la resistenza alle condizioni atmosferiche difficili e per la forma della chioma ai fini*

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)
tel.+39 050 819.244 P.E.C. comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.

dell'ombreggiatura, al posto di Quercus robur Fastigiata (Farnia). Si conferma l'utilizzo di Quercus robur Fastigiata (Farnia) per le restanti alberature lungo il confine.

Si ricorda che compete all'attuatore quanto segue:

- per le tutte le piante deve essere prevista la messa a dimora, concimazione, potatura, difesa sanitaria, irrigazione di soccorso e manutenzione tutori, fino al completo attecchimento della pianta (stimato almeno in tre anni);

- per il prato è prevista la semina, concimazione, taglio, difesa sanitaria, manutenzione ed irrigazione, fino al completo attecchimento (stimato almeno in un anno).

Le opere a verde, si considerano ultimate e potranno essere prese in carico dall'Amministrazione comunale, secondo quanto sopra indicato.

FATTISPECIE DELLA VARIANTE

La Variante in oggetto è conforme al Piano Operativo Comunale vigente e, 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.;

VERIFICHE DI CUI ALLA L.R. 10/2010

Ai sensi dell'art.5 bis comma 2 della Legge Regionale Toscana 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.

VERIFICHE DI CUI AL DPGR 5R/2020 IN MATERIA DI INDAGINI GEOLOGICHE

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

Verificato pertanto che la presente Variante rientra fra le fattispecie individuate dal c.2 dell'articolo 3 DPGR 5R del 30/01/2020, ai sensi di quanto disposto dal c.3 del medesimo articolo 3, non si effettuano nuove indagini geologiche, e si indicano di seguito 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:

- deposito delle indagini geologico-tecnico relative al Piano di Lottizzazione del comp. 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;

- archiviazione della pratica da parte del Genio Civile di Lucca del deposito n. 2153/2019,

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)
tel.+39 050 819.244 P.E.C. comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.

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);

ATTESTAZIONI E CERTIFICAZIONI

La proposta di Variante al Piano di Lottizzazione che si è formata nel rispetto e ai sensi della LRT del 10 novembre 2011, n. 65 “Norme per il Governo del Territorio”, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essi correlate è pienamente coerente con:

- il Piano di Indirizzo Territoriale PIT al quale il Piano Operativo Comunale del Comune di San Giuliano è conformato, come risulta dal verbale del 16/07/2019 pervenuto in atti il 18/07/2019 prot. 28557 col quale la Conferenza Paesaggistica convocata ai sensi dell'art.21 della disciplina di Piano PIT/PPR ha ritenuto il POC del Comune di San Giuliano conforme al PIT/PPR;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTC;
- il Piano Strutturale del Comune PS;
- le disposizioni di cui al titolo I capo I della LRT 65/2014 con particolare riferimento alla tutela e alla riproduzione del patrimonio territoriale.

Si dà atto e si attesta inoltre che avviene nel rispetto:

- dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'art. 224 della LRT 65/2014;
- delle disposizioni di cui al Titolo V.

Si dà atto inoltre che:

- secondo quanto disposto dal D. Lgs 42/2004 parte II e parte III e dal PIT approvato dal C.R. in data 2 luglio 2014 con delibera n. 58, nello specifico dall'elaborato 8B e relativi allegati, la proposta di approvazione della presente Variante non ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico;
- Come risulta dal verbale della 2° seduta della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art.21 della disciplina di Piano PIT/PPR, la medesima Conferenza, oltre a confermare la conformità del POC al PIT/PPR, ha ritenuto che, in applicazione della art.143 c.3 del Dlgs 42/2004, si attuano al POC di San Giuliano Terme, le procedure di semplificazione di cui all'art.146 c.5 del medesimo decreto.

Per quanto sopra si propone l'approvazione della **Variante al Piano di Lottizzazione relativo al comp 5 UTOE 34 Ghezzano secondo le procedure dell'art. 112 della LR 65/2014.**

San Giuliano Terme, 29/09/2026

Il Tecnico Istruttore

Geom. Sabrina Valentini

(f.to digitalmente)

La Responsabile del Procedimento E.Q.

Arch. Monica Luperi

(f.To digitalmente)

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

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

tel.+39 050 819.244 P.E.C. comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.