



Allegato A)

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: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO COMUNALE COMPARTO 2, SUB 2A UTOE 32 LA FONTINA/PRATICELLI PER MODIFICA ALLA SCHEDA NORMA E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE - ART. 32 LR 65/2014 E SMI- PRESA D'ATTO DI MANCATE OSSERVAZIONI ALLA DELIBERA DI ADOZIONE DI C.C. DEL 22/04/2026 N. 23 - APPROVAZIONE

Variante adottata con deliberazione C.C. n. 23/2026

In data 22/04/2026 con delibera di C.C. n. 23, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata, ai sensi dell'art. 32 della LR n. 65/2014 e smi, la Variante al Piano Operativo Comunale vigente avente ad oggetto: "Variante semplificata al Piano Operativo Comunale Comparto 2, Sub 2a dell'UTOE 32 La Fontina/Praticelli per modifica della Scheda Norma e relative opere di urbanizzazione previste", presentata dagli aventi titolo in data 20/06/2025 con prot. 29564 e successive integrazioni.

Gli immobili in oggetto sono siti in località La Fontina-Praticelli, Via Giovanni Berchet e sono rappresentati al catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al foglio 90 part. 1151-1155-1156-1154-1149-1150-1148-1147-1157 (parte)-1152 e 1146.

Le vigenti previsioni del POC collocano il complesso edilizio in zona omogenea B3 - residenziale, disciplinata dall'art. 19 delle NTA del POC, e porzione di zona omogenea F1- aree destinate a verde pubblico attrezzato (art. 24 delle NTA) e infrastrutture viarie (art. 25 delle NTA).

Ad oggi il comparto è in corso di attuazione in quanto è stato approvato il relativo Progetto Unitario Convenzionato con Delibera G.C. n. 97 del 20/04/2023 e stipulata la relativa convenzione in data 16/05/2023 Notaio D'Errico di Ponsacco. Convenzione registrata a Pontedera il 18/05/2023 al n. 1671 Serie IT e trascritta a Pisa il 18/05/2023 n. 9684 gen. e 7062 part.

La variante nello specifico prevede:

- trasferimento del fabbricato indicato come UMI 7 in luogo della previsione di zona F1 lungo la Via Berchet (prolungamento interno al comparto);
- mantenimento di un verde privato in luogo della UMI 7, quale margine connettivo di filtro e protezione rispetto agli insediamenti artigianali esistenti;
- miglioramento della racchetta per l'inversione di marcia nel tratto di strada pubblica in progetto;
- lieve spostamento dell'impianto di fitodepurazione all'interno del verde privato marginale di cui sopra;

- successiva approvazione variante al PUC in ragione della variante di Scheda Norma;
- relativa modifica alla convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale per l'adeguamento degli obblighi convenzionale in ragione degli importi e opere previste.
- investimento in opere di urbanizzazione secondaria contigue all'intervento (secondo l'Allegato I.12 del Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. n 36/2023)

La variante non ha effetti sui parametri urbanistici della scheda norma, ma comporta la modifica della stessa relativamente all'individuazione delle aree pubbliche e private all'interno del comparto.

Elaborati adottati

Gli elaborati che costituiscono la Variante al POC e il Piano di Recupero, allegati alla delibera di C.C. n. 11 del 27/02/2025, e alla presente nonchè depositati in atti presso il Settore Tecnico e Governo del Territorio, sono i seguenti:

- 01/ 08 Tav.1:5000 Estratto Piano Operativo Stato Attuale
- 02/ 08 Tav.1:5000 Estratto Piano Operativo Stato Modificato
- 03/ 08 Tav.1:2000 Estratto Piano Operativo Stato Attuale
- 04/ 08 Tav.1:2000 Estratto Piano Operativo Stato Modificato
- 05/ 08 Scheda Norma UTOE 32-La Fontina-Praticelli, comparto n. 2a – Attuale
- 06/ 08 Scheda Norma UTOE 32-La Fontina-Praticelli, comparto n. 2a – Modifica
- 07/ 08 Legenda
- 08/ 08 Relazione di fattibilità geologica

Adempimenti successivi all'adozione della variante

- Deposito delle indagini geologiche

Dal momento che la variante non comporta un incremento di volume o di superficie coperta degli edifici, ai sensi dell'art. 3 comma 2 del DPGR 30 gennaio 2020, n. 5/R e smi. non ricade nell'ambito di applicazione delle indagini geologico-tecniche di cui all'art. 104 della L.R. 65/2014, come da nota protocollo n. 18171 del 09/04/2026 inoltrata alla Regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Toscana Nord.

- Pubblicazione e Osservazioni

Successivamente all'adozione della Variante al POC in oggetto da parte del Consiglio Comunale sono stati eseguiti tutti gli adempimenti previsti ai sensi dell'art. 32 della LR 65/2014 e smi:

- pubblicazione sul BURT n. 20 del 20/05/2026 del relativo avviso di adozione e deposito presso la sede comunale del provvedimento adottato per la durata di trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione;
- comunicazione alla Regione e Provincia dell'adozione del provvedimento trasmissione dei relativi atti in data 11/05/2026 con ns prot. 23706;
- pubblicazione sul sito istituzionale del comune.

Durante il termine previsto dal comma 2 dell'art. 32 della LR 65/2014 e s.m.i., **non sono state presentate osservazioni.**

Conclusioni

Per quanto sopra detto e dato inoltre atto di quanto segue:

- la variante in oggetto è coerente con quanto disposto dalle NTA del POC per le zone omogenee ricomprese (B3, F1 e viabilità) mantenendo la qualità e la fattibilità dell'insediamento e la riqualificazione urbanistica dell'esistente come da punto 9) della Scheda Norma *Orientamenti per la formazione del progetto* che prevede: "realizzazione di un tessuto urbano, organizzato in rapporto al sistema delle aree pubbliche e degli spazi aperti, e relazionato all'insediamento esistente in modo da conferire qualità urbana."

- a seguito dell'accordo tra MIBAC e Regione Toscana sottoscritto in data 16/12/2016 ed in particolare in ottemperanza all'articolo 4, c. 2 lett. d) e all'articolo 5, la variante al POC in oggetto,

non interessando vincoli paesaggistici, non è sottoposta al parere della conferenza paesaggistica di cui all'articolo 21 della Disciplina di Piano PIT-PPR;

La coerenza della variante ai contenuti del PIT-PPR è stata valutata nell'ambito del procedimento urbanistico, in particolare nell'ambito del processo di verifica di Assoggettabilità a VAS in quanto il documento preliminare del P.O.C. ha valutato i beni paesaggistici presenti sul territorio.

- gli immobili ricadono all'interno del Territorio Urbanizzato così come definito all'interno del vigente Piano Operativo Comunale, All n. 3 Territorio Urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014 e smi, - Tav.5/5 1:5000

- la variante in oggetto non comporta un incremento di volume e pertanto non ricade in ambito delle restrizioni di cui al c. 2 dell'art. 93 "Termini del procedimento di formazione per il Piano Strutturale" della LR 65/2014 e smi.

Si prende atto che a seguito dell'adozione della Variante al Piano Operativo Comunale vigente avente ad oggetto: "Variante semplificata al Piano Operativo Comunale Comparto 2, Sub 2a dell'UTOE 32 La Fontina/Praticelli per modifica della Scheda Norma e relative opere di urbanizzazione previste, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 e smi", avvenuta con delibera di C.C. n 23 del 22/04/2026, esecutiva ai sensi di legge, decorso il termine previsto dal c. 2 dell'art. 32 della L.R. n. 64/2015 e s.m.i., **non sono state presentate osservazioni**, e che ai sensi di quanto disposto dal c.3 **si procederà a:**

- pubblicare sul BURT l'avviso della determinazione dirigenziale per la definitiva efficacia della variante al POC in oggetto.
- inviare alla Regione Toscana comunicazione dell'approvazione della Variante;
- trasmettere alla Regione Toscana, Geoportale-Serapide gli atti della Variante;
- rendere nota altresì la conclusione del procedimento mediante pubblicazione del provvedimento dirigenziale sul sito web istituzionale del Comune di San Giuliano Terme.

La Responsabile del Procedimento
Arch. Monica Luperi
(firmato digitalmente)