



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

*DELIBERAZIONE N° 6 del 26/02/2026*

**OGGETTO: VARIANTE PIANO OPERATIVO COMUNALE COMPARTO 7 DEL SISTEMA AMBIENTALE LOC. ORZIGNANO (ZONA D1) PER INTRODUZIONE DI NUOVA SCHEDA NORMA - ART. 32 LR 65/2014 E SMI- ADOZIONE**

L'anno 2026, il giorno 26 Febbraio alle ore 18:00 , nell'apposita Sala del Municipio si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte iscritte all'ordine del giorno, in sessione straordinaria e in seduta pubblica.

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

	Nome	P	A		Nome	P	A
1	PISTELLI ELISA		X	14	CONGESTRÌ CLAUDIA	X	
2	CECHELLI MATTEO		X	15	GALIERO FRANCESCA		X
3	MATTEONI RAFFAELE	X		16	GIORDANI GIACOMO		X
4	MASSAI STEFANIA	X		17	MARIANELLI VERONICA	X	
5	BERNARDI ANGIOLO	X		18	BOGGI ILARIA	X	
6	BUCHIGNANI ERIKA	X		19	NICOSIA GIUSTO		X
7	GARFAGNINI ANDREA	X		20	MAZZARRI ELISABETTA	X	
8	GITTO CARMELA	X		21	PELLEGRINI MAURIZIO	X	
9	MUGNAI FEDERICO	X		22	MACCHIARULO FRANCESCO	X	
10	PUCCIONI MATTEO	X		23	FABBRINI SIMONE	X	
11	SIMONINI FRANCESCO	X		24	FERRI FABRIZIO		X
12	MALACARNE PAOLO	X		25	ARUSA EMANUELE		X
13	FILIPPI NICOLA	X					

**Presiede il Consigliere anziano Raffaele Matteoni**

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 Vice Segretario Generale Dott. Daniele Nocchi, con funzioni di verbalizzante.

Il Consigliere anziano accertato il numero legale per poter deliberare validamente essendo presenti N. 188 Membri su N. 25 assegnati dichiara aperta la seduta, designando a scrutatori i Sigg.:

SIMONINI FRANCESCO, FILIPPI NICOLA, PELLEGRINI MAURIZIO

Risultano partecipanti alla seduta gli Assessori e le Assessore:

PISANO ANGELA, PAOLICCHI ROBERTA, PANCRAZZI FILIPPO, COLI FABIANA, BALATRESI MARCO, PUGLIESE CANDIDA, CORUCCI FRANCESCO

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

Conclusione la discussione sul punto all'ordine del giorno, il Consigliere anziano mette in votazione, con modalità elettronica, la seguente deliberazione.

## IL CONSIGLIO 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** la richiesta di variante al POC e contestuale Verifica di Assoggettabilità a VAS pervenuta in data 18/07/2024 prot. 34761, e successive integrazioni, dalla Società proprietaria degli immobili in oggetto, siti in Via Cimarosa n. 9, località Orzignano e rappresentati al catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al fg 41 part. 248.

**Dato atto** che attualmente gli immobili in oggetto sono ricompresi all'interno del Comparto 7 del Sistema Ambientale loc. Orzignano e, ricadono:

- all'interno del territorio urbanizzato, così come individuato, ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014 e smi, dal vigente Piano Operativo Comunale (All n. 4 Territorio Urbanizzato, tav 4/5 scala 1:5000);
- in zona omogenea D, sottozona D1 "Zone produttive di riqualificazione"- art. 21 delle NTA.

**Preso atto** che il Comparto 7 del Sistema Ambientale loc. Orzignano comprende gli immobili di proprietà dei richiedenti di cui sopra e altresì la part. 754 Fg. 41 di proprietà del Comune di San Giuliano Terme, come da Decreto di esproprio, Provvedimento n. 12 del 25/03/2016 " Realizzazione di opere sostitutive di passaggio a livello sulle linee ferroviarie Pisa - La Spezia e Pistoia - Pisa San Rossore, opera 8".

**Dato atto** che attualmente sull'area insiste un edificio a destinazione commerciale per la rivendita di materiali edili e affini di SUL pari a circa 728,00 mq, che per le dimensioni attuali, per le condizioni delle strutture e organizzazione degli spazi non soddisfa le necessità dell'attività in essere.

**Considerato** i contenuti della proposta di variante che prevede:

- adeguamento del limite Comparto 7 del SA loc. Orzignano (Zona omogenea D1-art. 21 delle NTA) al fine di ricomprende esclusivamente gli immobili in proprietà, coerentemente allo stato attuale dei luoghi;
- l'introduzione di nuova Scheda Norma, ad integrazione dell' All. 1 alle NTA, per la disciplina degli interventi e l'attuazione con Progetto Unitario Convenzionato.

**Considerato che**, ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R.10/2010 e s.m.i., per i piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale si deve procedere con la Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

**Considerato altresì che** la variante urbanistica al POC in oggetto rientra nel campo di applicazione della procedura di Assoggettabilità semplificata di cui all'articolo 5 comma 3- ter così come previsto dalla L.R. Toscana 10/2010 e s.m.i., in quanto non comporta modifica alla disciplina di piano già sottoposta a VAS.

**Visto:**

- la deliberazione n. 132 del 29/05/2025, con la quale la Giunta Comunale ha avviato il processo di verifica di assoggettabilità a VAS, ai fini di valutare le trasformazioni proposte con la Variante
- la Relazione Motivata redatta dal Responsabile del Procedimento, Arch. Monica Luperi, trasmessa all'Autorità competente con protocollo interno n 003974 in data 26/08/2025;

Preso atto del provvedimento motivato di esclusione a verifica di assoggettabilità semplificata a VAS, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 5 comma 3 della L.R. 10/2010 e smi emesso dall'Autorità Competente , Determinazione Dirigenziale 1318 del 24.11.2025;

Dato atto che l'Amministrazione Comunale in attuazione ai propri obiettivi di governo strutturale intende procedere all'attivazione dei processi di riconversione e riqualificazione delle aree favorendo contestualmente l'organizzazione e riqualificazione del sistema urbano e territoriale;

Ravvisato pertanto la necessità di procedere all'adozione della Variante al POC, ai sensi e per gli effetti degli artt. 30 e 32 della LR 65/2014 e smi, composta dai seguenti elaborati n°9 elaborati scritto grafici allegati alla presente:

- 01/ 10 Tav.1:5000 Estratto Piano Operativo Stato Attuale ;
- 02/ 10 Tav.1:5000 Estratto Piano Operativo Stato Modificato;
- 03/ 10 Scheda Norma Sistema ambientale ZDR n° 7 - Nuovo inserimento;
- 04/ 10 Legenda;

- 05/ 10 Stato Attuale Inquadramento urbanistico;
- 06/ 10 Stato attuale , Planimetria generale , pianta , sezioni e calcolo volume attuale;
- 07/ 10 Stato di progetto Planimetria generale , pianta , sezioni e calcolo volume progetto;
- 08/ 10 Documentazione fotografica;
- 09/ 10 Relazione Indagini geologiche di fattibilità;
- 10/ 10 Relazione Indagini idrauliche di fattibilità.

**Dato atto** dell'invio delle indagini geologico-tecniche presso la Regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Toscana Nord, con sede a Lucca, come da n° protocollo 36409 del 20/01/2025 secondo quanto disposto dal DPGR del 30 gennaio 2020, n. 5/R e smi.;

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

**Considerato che:**

- 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 di verifica di Assoggettabilità a VAS in quanto il documento preliminare del P.O.C. ha valutato i beni paesaggistici presenti sul territorio.

**Visti, infine:**

- il D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;
- la L.R. 10/2010 e s.m.i.;
- la L.R. 65/2014 e s.m.i.;
- il vigente Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale ;
- il vigente Piano Strutturale Comunale;
- il vigente Piano Operativo Comunale;

**Acquisito** il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal competente responsabile del servizio, ai sensi dell'art. 49, c. 1, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

**Visto** il parere della Commissione Consiliare competente, il cui verbale è conservato in atti.

Tutto quanto sopra premesso e considerato;

Tenutasi la votazione con modalità elettronica, il Consigliere anziano, con l'assistenza degli scrutatori, ne proclama l'esito come segue:

Consiglieri presenti	N.18	Votanti	N.13
Favorevoli	N.13		
Contrari	N.==		
Astenuti	N.5 (Boggi,Mazzarri,Fabbrini,Pellegrini,Macchiarulo)		

Stante l'esito della votazione, il Consigliere anziano dichiara approvata la deliberazione in oggetto

**DELIBERA**

1. Di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente delibera;
2. Di prendere atto del Provvedimento motivato di esclusione a verifica di Assoggettabilità semplificata a VAS, art.5 della L.R. 10/2010 e smi, relativo al procedimento di variante del Piano Operativo Comunale, Determinazione Dirigenziale n.1318 del 24.11.2025 ;
3. Di approvare la relazione del Responsabile del Procedimento, Relazione e Certificazione di coerenza del Responsabile del Procedimento, redatta ai sensi degli artt. 18 della L.R. 65/2014 e s.m.i., allegata sub lett. A) alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale;
4. Di adottare, ai sensi dell'art. 32 della LR 65/2014 e smi la variante al POC in oggetto pervenuta in data , e 18/07/2024 prot. 34761rappresentati al catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al fg 41 part. 248. composta dai seguenti n. 9 elaborati scritto grafici allegati alla presente:
  - 01/ 10 Tav.1:5000 Estratto Piano Operativo Stato Attuale;
  - 02/ 10 Tav.1:5000 Estratto Piano Operativo Stato Modificato;
  - 03/ 10 Scheda Norma Sistema ambientale ZDR n° 7 - Nuovo inserimento;
  - 04/ 10 Legenda;
  - 05/ 10 Stato Attuale Inquadramento urbanistico;
  - 06/ 10 Stato attuale , Planimetria generale , pianta , sezioni e calcolo volume attuale;
  - 07/ 10 Stato di progetto Planimetria generale , pianta , sezioni e calcolo volume progetto;
  - 08/ 10 Documentazione fotografica;
  - 09/ 10 Relazione Indagini geologiche di fattibilità;
  - 10/ 10 Relazione Indagini idrauliche di fattibilità.
5. Di demandare al Dirigente del Settore Tecnico e Governo del Territorio l'attuazione della presente deliberazione, ed in particolare al Servizio Urbanistica di provvedere agli adempimenti di cui ai cui all'articolo 32 della Legge regionale 65/2014 e smi, quali;
  - pubblicazione sul B.U.R.T dell'avviso di adozione della Variante al POC
  - trasmissione alla Regione e alla Provincia e deposito presso la sede comunale per trenta giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul BURT, termine entro il quale chiunque può prendere visione e presentare osservazioni;
  - pubblicazione degli atti sul sito istituzionale del Comune nonchè provvedere agli adeguamenti degli elaborati del POC successivi all'approvazione.
6. Di demandare ai Dirigenti competenti l'adozione dei provvedimenti consequenziali alla presente deliberazione ed in particolare al Dirigente del Settore IV di provvedere all'adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti.
7. Di dare atto che la presente Delibera non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata, nè riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente pertanto non è richiesto parere di regolarità contabile ai sensi dell'art.49 D.lgs . 267/2000 e smi;

Rientra in aula la Consigliera comunale Francesca Galiero;

Successivamente, al fine di rendere immediatamente operativi gli atti, visto lo stato di conservazione e degrado dei manufatti in oggetto, con separata votazione, con modalità elettronica, avente il seguente esito

Consiglieri presenti N.19      Votanti N.14  
Favorevoli N.14  
Contrari    N.==  
Astenuti    N.5 (Arusa, Giordani, Cecchelli, Nicosia, Ferri e Pistelli)

Il Consiglio Comunale dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi

dell'art. 134 del D.Lgs 267 del 18/8/2000;

Avverso il presente provvedimento è possibile ricorso al TAR Toscana entro 30 giorni dalla data di scadenza della pubblicazione all'albo pretorio del Comune di San Giuliano Terme, nonché esperire gli altri rimedi amministrativi previsti dalle vigenti disposizioni normative.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Consigliere anziano  
Raffaele Matteoni

Il Vice Segretario Generale  
Dott. Daniele Nocchi

(atto sottoscritto digitalmente)