



## COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

*“Medaglia d’Argento al Merito Civile”*

### SETTORE TECNICO

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

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

tel. +39 050 819.302 fax +39 050 819.220 p.e.c. [comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it)

All. A)

## RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DI COERENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ai sensi dell' art. 18 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO E RETTIFICA ERRORI MATERIALI DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO OPERATIVO COMUNALE VIGENTE, AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA L.R.T. 65/2014 E S.M.I.**

### 1. 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;
- 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.

Premesso, infine, che con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020 e n. 56 del 30/11/2020 sono stati approvati l'aggiornamento rispettivamente ai mesi di maggio e novembre 2020 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..

## **2. AGGIORNAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

Sulla base delle disposizioni della LR 65/2014 e smi in merito alle attività di Monitoraggio da effettuarsi rispetto agli strumenti di pianificazione, l'Ufficio Urbanistica provvede costantemente a monitorare le modifiche agli strumenti urbanistici vigenti derivanti dall'approvazione di atti di governo, quali piani attuativi, varianti di dettaglio, aggiornamenti del quadro conoscitivo, piani di settore e correzioni dovuti ad errori materiali.

L'approvazione del Piano Operativo Comunale vigente avvenuta con delibera di C.C. n. 54 del 30/10/2019 e l'attuazione dei procedimenti conseguenti per la sua attuazione, ha reso necessario provvedere ad un aggiornamento periodico del quadro conoscitivo ed alla rettifica di errori materiale ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 65/2014 e smi.

In relazione ai passaggi istituzionali effettuati dal piano stesso nel suo processo di formazione e i successivi atti il presente adeguamento apporterà lievi correzioni e precisazioni dovute a errori materiali o necessari aggiornamenti del quadro conoscitivo a garanzia dell'attuazione delle previsioni approvate.

Vengono pertanto recepiti, e classificati con i seguenti codici:

- **EM**, errori materiali verificati durante la procedura di approvazione del POC evidenziati durante i procedimenti attuativi;
- **A**, adeguamenti del quadro conoscitivo derivanti nello specifico:
  - approvazione di strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio Piani Attuativi;
  - approvazione di Progetti Unitari Convenzionati PUC;
  - disposizioni normative del POC stesso, art. 5 comma 2 delle NTA, relative all'aggiornamento della datazione dell'edificato e rettifica di errori materiali

## **3. ADEGUAMENTO PIANO OPERATIVO COMUNALE - TABELLA SINTETICA**

Gli aggiornamenti/rettifiche previste al POC vigente e oggetto di questo procedimento, n. 12 modifiche, sono pervenute dai cittadini, come istanze, o rilevate dagli uffici stessi e vengono suddivise per la tipologia come a seguito riportato in una tabella sintetica:

### **AGGIORNAMENTI DEL QUADRO CONOSCITIVO E RETTIFICA DI ERRORI MATERIALI** *art. 21 della LR 65/2014 e smi*

<b>EM</b>	<b>ERRORI MATERIALI</b> (determinati durante la procedura di approvazione del POC e atti conseguenti)	
N	OGGETTO	AGGIORNAMENTO/RETTIFICA
<b>1</b>	<b>Comp. 4b UTOE 1 SGT</b> <i>(prot. 37815 del 06.10.2021)</i>	modifica SN (Allegato 1 NTA) per: - correzione dato Vol. esistente - correzione dato St. comparto
<b>2</b>	<b>Zona B2q UTOE 24 Gello</b> <i>(oss POC. 33)</i>	modifica cartografica per: - variazione di zona omogenea da F1 a verde privato
<b>A</b>	<b>ADEGUAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO</b>	
	<b>Aggiornamento QC e datazione o inquadramento da Regesto</b> (art 5 comma 2 delle NTA)	
N	OGGETTO	AGGIORNAMENTO/RETTIFICA

<b>3</b>	<b>Comp. 28 SA Loc. Le Maggiola</b>  <i>(oss POC. 257)</i>	modifica SN (Allegato 1 NTA) e modifica cartografica per: - eliminazione comparto - modifica/integrazione della disciplina della Zona B2q
<b>4</b>	<b>All. 2 NTA - Regesto degli edifici interni all' UTOE 34 Ghezzano</b>  <i>(prot. 9964 del 16.03.2021)</i>	Articolo 5 comma 2 delle NTA del POC, modifica regesto edificio n. 158 per: - eliminazione "atteggimento normativo C" conservazione - inserimento "atteggimento normativo T" trasformazione
<b>5</b>	<b>Modifica datazione edificio in Zona A UTOE 30 Campo</b>  <i>(prot. 39698 del 19.10.2021)</i>	Articolo 5 comma 2 delle NTA del POC - aggiornamento datazione edificio da "storico" a "di recente formazione", con adeguamento campitura da scura a grigia chiara
<b>6</b>	<b>All. 2 NTA - Regesto degli edifici interni all' UTOE 34 Ghezzano</b>  <i>(aggiornamento d'ufficio)</i>	Articolo 5 comma 2 delle NTA del POC modifica regesto edificio n. 152 per: - eliminazione "atteggimento normativo C" conservazione - inserimento "atteggimento normativo T" trasformazione
<b>7</b>	<b>Comp 11 UTOE 8 Pappiana</b>  <i>(prot. 29785 del 03.08.2021)</i>	modifica SN per: - precisazione della condizione alla trasformazione prevista
<b>8</b>	<b>Comp 2 UTOE 12 S. Andrea in Pesciola</b>  <i>(aggiornamento d'ufficio)</i>	modifica cartografica (comma 8 art 20 NTA): -eliminazione comparto e inserimento di zona omogenea Zona B2, in quanto le opere di urbanizzazione sono state collaudate e successivamente cedute e aggiornamento cartografico opere pubbliche (zona F1)
<b>9</b>	<b>Comp 12 UTOE 24 Gello</b>  <i>(aggiornamento d'ufficio)</i>	modifica cartografica (comma 8 art 20 NTA): -eliminazione comparto e inserimento di zona omogenea Zona B2, in quanto le opere di urbanizzazione sono state collaudate e successivamente cedute e aggiornamento cartografico opere pubbliche (zona F1)
<b>10</b>	<b>Zona C1 - Piazza Nistri UTOE 24 Gello</b>  <i>(aggiornamento d'ufficio)</i>	modifica cartografica (comma 8 art 20 NTA): -eliminazione comparto e inserimento di zona omogenea Zona B2, in quanto le opere di urbanizzazione sono state collaudate e successivamente cedute e aggiornamento cartografico opere pubbliche (zona F1)
<b>11</b>	<b>Zona omogenea B2 t UTOE 11 San Martino Ulmiano</b>  <i>(prot. 39487 del 18.10.2021)</i>	Adeguamento limite zona omogenea B2 t in allineamento ai fabbricati esistenti

<b>12</b>	<b>All. 2 NTA - Regesto degli edifici interni all' UTOE 21 Madonna dell'Acqua</b>  <i>(prot. 39345 del 15.10.2021)</i>	Articolo 5 comma 2 delle NTA del POC, modifica regesto edificio n. 7 per: - aggiornamento per eliminazione di "atteggiamento normativo C" conservazione, e inserimento e possibilità di regolarizzazione di impianto planimetrico (nota)
-----------	--	---

#### **4. DESCRIZIONE ISTRUTTORIA**

##### Rettifiche per errori materiali (EM)

##### **1) - EM: Comp. 4b UTOE 1 SGT**

Rettifica del parametro della Superficie territoriale e del Volume esistente riportati al punto 3) *Parametri urbanistici* della Scheda Norma, in conseguenza della predisposizione degli allegati e dei rilievi strumentali effettuati dalla proprietà ai fini della prossima presentazione del Piano di Recupero per l'attuazione dell'intervento.

*Pertanto viene corretta la St da mq 28.903 a mq 27.847 e il Vol. esistente da 3.008 mc a 1.182 mc.*

##### **2) - EM: Zona B2q UTOE 24 Gello**

In relazione alla richiesta di modificare la zona omogenea di parte del resede dell'edificio residenziale da Zona F1 "area destinate a verde pubblico attrezzato" (art. 24 NTA) a zona B2 "zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie unitarie di formazione recente ed impianto riconducibile al modello di isolato" (art. 19 NTA) verificato:

- lo stato di attuazione della Zona C "Zone residenziali di nuova espansione" prevista dalla Variante Organica al PRG (DGR n. 1596 del 02.12.1996) quale strumento urbanistico vigente al tempo e che ha originato l'attuale assetto urbanistico delle aree;

- lo stato dei luoghi e le attuali destinazioni;

*si procede modificando la zona omogenea (resede privato) da Zona F1 a "Verde privato" in coerenza con i punti sopra elencati e l'attuale disciplina urbanistica dell'area.*

##### Aggiornamento del Quadro Conoscitivo (A)

##### **3) - A: Comp. 28 SA Loc. Le Maggiola**

In riferimento alle determinazioni contenute nella scheda istruttoria relativa all'osservazione accolta, quali:

- verifica dello stato attuazione;

- modificare la quota ERS prescrivendo la cessione di 1 alloggio all'amministrazione comunale di mq 65 di SUL e/o monetizzazione delle cessioni; si precisa inoltre che l'Amministrazione Comunale procederà a disciplinare la materia con specifico Regolamento in applicazione dell'art. 63 della L.R.T. 65/2014 "Attuazione delle politiche per la casa negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica";

- introducendo altresì le funzioni compatibili dalla destinazione omogenea, fermo restando le superfici utili esistenti;

- nel rispetto della tipologia edilizia si ammette l'inserimento di un nuovo corpo scala in coerenza il processo tipologico;

- adeguare il perimetro della zona B2 coincidente con il resede dell'edificio.

Visto:

- il Piano Particolareggiato approvato con Del di CC n. 105 del 28.10.2004;

- la Convenzione stipulata con atto del Notaio Gambini del 21.04.2005, rep 49884, fasc. 23446, registrato a Pisa il 2.05.2005;

- che le opere di urbanizzazione sono state collaudate dal comune di San Giuliano Terme con certificato di collaudo del 14.12.2016;
- la cessione del parcheggio pubblico avvenuta con atto del notaio Romoli del 2017,
- il PC n. 2006/0005, il successivo PC 2010/0006, la SCIA del 09/07/2014 prot.25336 e la CILA del 11709/2017 prot. 33377;

*si procede con l'eliminazione del comparto n. 28 PP e della relativa Scheda Norma di dettaglio (all. 1 delle NTA), in quanto il Piano e la Convenzione sono stati pienamente attuati. Viene introdotta invece per la Zona B, all'interno dell'Allegato 3 delle NTA, la prescrizione per la cessione di 1 alloggio all'amministrazione comunale di mq 65 di SUL.*

#### **4) - A: All. 2 NTA - Regesto degli edifici interni all' UTOE 34 Ghezzano**

Rettifica Atteggimento normativo C "Conservazione" previsto per manufatto identificato al n. 158 del Regesto degli edifici interni all' UTOE 34 Ghezzano.

Ciò in relazione alle caratteristiche e lo stato di manutenzione del manufatto che si presenta:

- privo di valenza storico-tipologica
  - senza caratteristiche architettoniche di rilievo
- e altresì realizzato con diverse tipologie di materiali (laterizio, legno, lamiera), incongruenti con l'epoca di origine attribuita dal regesto.

*Si procede pertanto all'eliminazione dell' "atteggimento normativo C" conservazione e in sostituzione inserimento dell' "atteggimento normativo T" trasformazione.*

#### **5) - A: Campitura di edificio classificato come "edificato storico" in Zona A UTOE 30 Campo**

Rettifica classificazione dell'edificio inquadrato come "edificato storico" ovvero presente fino al 1924-1928 in quanto, come da Licenza Edilizia n. 551 del 09.10.1969 e successiva variante n. 152 del 20.05.1970 l'epoca di costruzione risulta essere più recente.

*Si procede pertanto all'aggiornamento della datazione dell'edificio, inserendolo nell'edificio "di recente formazione", con conseguente adeguamento della campitura da scura a grigia chiara riportata negli elaborati cartografici del POC.*

#### **6) - A: All. 2 NTA - Regesto degli edifici interni all' UTOE 34 Ghezzano**

Rettifica Atteggimento normativo C "Conservazione" previsto per manufatto identificato al n. 152 del Regesto degli edifici interni all' UTOE 34 Ghezzano.

Verificato dall'ufficio il PS vigente, nello specifico:

- le analisi del sistema insediativo e dei suoi sub-sistemi;
- la lettura del patrimonio storico, ovvero Catasto Leopoldino e Catasto di Impianto.

*Si procede all'aggiornamento della datazione dell'edificio, inserendolo nell'edificio "di recente formazione", con conseguente adeguamento della campitura riportata negli elaborati cartografici del POC da scura a grigia chiara e l'eliminazione dell' "atteggimento normativo C" conservazione e in sostituzione inserimento dell' "atteggimento normativo T" trasformazione.*

#### **7) - A: Comp 11 UTOE 8 Pappiana**

In riferimento alla condizione alla trasformazione prevista dal punto 8) della Scheda Norma che riporta quanto segue: *.. "Interventi funzionali alla realizzazione del percorso ciclopedonale previsto esternamente al comparto per un tratto commisurato all'intervento"*, visto il verbale di sopralluogo del 01.07.2020 svolto congiuntamente dal Servizio Opere Pubbliche e Servizio Urbanistica all'interno del quale viene preso visione dello stato dei luoghi e le conseguenti considerazioni relative alla realizzabilità del percorso ciclopedonale, si procede con l'adeguamento della condizione alla trasformazione in ragione dell' effettive caratteristiche del tratto interessato dall'intervento e degli indirizzi del PUT.

*Pertanto al punto 8) della Scheda Norma, in ragione degli interventi funzionali richiesti si aggiunge la specifica: ".....Quali, adeguamento della viabilità pubblica esistente di accesso al comparto".*

#### **8) - A: Comp 2 UTOE 12 S. Andrea in Pesciola**

In riferimento al comma 8 dell'art. 20 "Nuovi insediamenti residenziali" (Zone C) delle NTA del POC, visto:

- il Piano di lottizzazione approvato con del di C.C. n. 117 del 17.12.2007 e definitivamente attuato;
- il collaudo delle opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione avvenuto in data 11.06.2020;
- la Det n. 419 del 24.06.2020 che ha approvato il Collaudo
- l'avvenuta cessione delle opere del 22.09.2020 come da atto ai rogiti del Notaio Angelo Caccetta con rep n. 83106, racc. 23519 e registrato a Pisa il 02.10.2020

all'area ricompresa dal comparto viene attribuita la disciplina delle aree a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 19 "Aggregazioni edilizie di formazione recente (Zone B2)" (art. 19 NTA) e zona F1 (art. 24 NTA).

*Si elimina pertanto il comparto attribuendo all'area la zona omogenea B2 (priva di indice) e all'aggiornamento cartografico secondo le opere pubbliche realizzate (zona F1)*

### **9) - A: Comp 12 UTOE 24 Gello**

In riferimento al comma 8 dell'art. 20 "Nuovi insediamenti residenziali" (Zone C) delle NTA del POC, visto:

- il Piano approvato con del di CC n. 78 del 19.11.2014 e definitivamente attuato;
- la convenzione urbanistica sottoscritta in data 10.02.2015
- l'avvenuta cessione delle aree pubbliche con atto del 07.09.2021, Notaio barone Enrico, rep 5881 racc. 21339

all'area ricompresa dal comparto viene attribuita la disciplina delle aree a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 19 "Aggregazioni edilizie di formazione recente (Zone B2)" (art. 19 NTA) e zona F1 (art. 24 NTA).

*Si elimina pertanto il comparto attribuendo all'area la zona omogenea B2 (priva di indice) e all'aggiornamento cartografico secondo le opere pubbliche realizzate (zona F1)*

### **10) - A: Zona C1 Piazza Nistri - UTOE 24 Gello**

In riferimento al comma 8 dell'art. 20 "Nuovi insediamenti residenziali" (Zone C) delle NTA del POC, visto:

- il Piano approvato con del di CC n. 35 del 1.03.1997 e definitivamente attuato;
- il collaudo delle opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione avvenuto in data 10.02.2000;
- l'avvenuta cessione delle opere (doc catastale) in data 16.02.2006

all'area ricompresa dal comparto viene attribuita la disciplina delle aree a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 19 "Aggregazioni edilizie di formazione recente (Zone B2)" (art. 19 NTA) e zona F1 (art. 24 NTA).

*Si elimina pertanto il comparto attribuendo all'area la zona omogenea B2 (priva di indice) e all'aggiornamento cartografico secondo le opere pubbliche realizzate (zona F1)*

### **11) - A: Zona omogenea B2 t UTOE 11**

Lieve rettifica per ampliamento di limite di Zona B2, comparto B2t, in coerenza con lo stato autorizzato relativo ai fabbricati siti nello stesso.

Visto:

- la documentazione fornita;
  - gli atti autorizzativi relativi ai fabbricati esistenti e la documentazione allegata ai medesimi;
- si adegua il limite della zona B2, mantenendo invariata la potenzialità edificatoria.*

### **12) - A: All. 2 NTA - Regesto degli edifici interni all' UTOE 21 Madonna dell'Acqua**

Rettifica Atteggimento normativo C "Conservazione" previsto per manufatto identificato al n. 7 del Regesto degli edifici interni all' UTOE 21 Madonna dell'Acqua.

In relazione alla classificazione storica attribuita al fabbricato dal vigente POC, Regesto degli edifici interni alle UTOE All. 2:

- valutata l'incoerenza tra l'attribuzione ad edificato storico recente e l'atteggimento normativo attribuito C "conservazione",
- la tipologia del fabbricato e le relative caratteristiche compositive e distributive

*Si aggiornamento il regesto per eliminazione di "atteggiamento normativo C" conservazione, e inserimento della possibilità di regolarizzazione di impianto planimetrico, in coerenza con la potenzialità attribuita (nota)*

Valutato che le rettifiche e gli adeguamenti sopra descritti non producono conseguenze sulle discipline dello Strumento Urbanistico vigente si procederà con la proposta al C.C., successiva pubblicazione della delibera sul B.U.R.T. e trasmissione agli altri soggetti istituzionali ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 della LR 65/2014 e smi.

## **5. METODOLOGIA PER REDAZIONE DEGLI ELABORATI**

Gli elaborati scritto-grafici del Piano Operativo Comunale, in conseguenza e coerenza con quanto descritto a punti precedenti 3 e 4 saranno adeguati, per le parti specifiche.

L'Ufficio Urbanistica, ai sensi dell'articolo 21 della LR 65/2014 e smi, provvederà:

- alla pubblicazione dell'avviso della presente deliberazione sul B.U.R.T.
- alla trasmissione agli altri soggetti istituzionali previsti dall'art. 8 comma 1 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.;

e, conseguentemente all'efficacia dell'atto all'aggiornamento degli elaborati, alla loro pubblicazione sul sito ufficiale del Comune.

L'atto per la sua natura meramente ricognitiva non è sottoposto alle procedure regolate dagli istituti della partecipazione .

Il Responsabile del Procedimento  
**Arch. Monica Luperi**  
*firmato digitalmente*