



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

Settore N. 1 – Settore Governo del Territorio e Servizi
Servizio Urbanistica Edilizia Privata SUAP

AIL. A)

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ARTICOLO 18 DELLA LEGGE REGIONALE TOSCANA 10 NOVEMBRE 2014 N °65.

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

Con propria deliberazione n. 54 del 30.10.2019, esecutiva ai sensi di legge, il Consiglio Comunale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della L.R.65/2014 e smi, ha approvato il Piano Operativo Comunale P.O.C e, contestualmente, adottato alcune nuove previsioni apportanti modifiche "sostanziali" allo strumento di pianificazione urbanistica.

In data 18.12.2019 la Conferenza Paesaggistica, di cui all'articolo. 21 del PIT/PPR, si è chiusa favorevolmente ritenendo il POC, approvato con delibera di CC n. 54 del 30.10.2019, conforme al PIT-PPR con le integrazioni e modifiche riportate nel verbale allegato a alla suddetta Conferenza e depositato in atti.

In data 08.01.2020 sul B.U.R.T. n. 2 è stato pubblicato l'avviso relativo all'approvazione della delibera di CC n. 54 del 30.10.2019 e dalla data del 06.02.2020 le previsioni sono pertanto divenute efficaci con esclusione delle parti poste in nuova adozione.

Con deliberazione consiliare n. 10 del 12.05.2020, avente per oggetto "Piano Operativo Comunale-Approvazione ai sensi dell'articolo 19 della LR 65/2014 e smi delle previsioni poste in adozione con deliberazione consiliare n. 54 del 30.10.2019 in conseguenza dell'esito delle controdeduzioni" esecutiva ai sensi di legge, il Comune di San Giuliano Terme ha:

- approvato le previsioni poste in adozione in conseguenza dell'esito delle controdeduzioni;
- avviato il procedimento di Conformazione al Piano Paesaggistico, ai sensi dell'articolo dell'articolo 21 del PIT/PPR, per l'esame delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute alla sopra detta delibera di consiglio Comunale in riferimento alla previsioni riadottate.

L'avviso relativo alla delibera di CC n. 10 del 12.05.2020 è stato pubblicata sul BURT n. 25 del 17.06.2020. Pertanto in data 10.06.2020, parte delle previsioni approvate (previsioni non sottoposte all'esame della Conferenza Paesaggistica, art. 21 del PIT/PPR), sono divenute efficaci.

A seguito dell'esito favorevole della Conferenza Paesaggistica, tenutasi presso la Regione Toscana in data 30.06.2020, in data 02.09.2020 sul BURT n. 36, è stata conclusa la pubblicazione relativa alla delibera di CC n. 10 del 12.05.2020.

Con propria deliberazione n. 38 del 30.07.2020, esecutiva ai sensi di legge, il Consiglio Comunale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 della L.R.65/2014 e smi, ha approvato l'Aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali degli elaborati costituenti il POC vigente .

L'avviso relativo delibera sopra detta è stato pubblicato sul BURT n. 38 del 16.09.2020.

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.

La recente approvazione del Piano Operativo Comunale e l'attuazione dei procedimenti conseguenti per la sua attuazione, ha reso necessario provvedere ad un aggiornamento del quadro conoscitivo ed alla rettifica di errori materiale ai sensi dell'art. 21 della L.R. Toscana n. 65/2014 e smi.

Pertanto in relazione ai passaggi istituzionali effettuati dal piano stesso nel suo processo di formazione 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:

- **EM**, errori materiali determinati durante la procedura di approvazione del POC e degli atti conseguenti;
- **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

Gli aggiornamenti/rettifiche previste al POC vigente e oggetto di questo procedimento, n. 6 modifiche, sono suddivise per la tipologia riportata al punto precedente e descritta brevemente a seguire:

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

EM	ERRORI MATERIALI (determinati durante la procedura di approvazione del POC e atti conseguenti)	
N	OGGETTO	AGGIORNAMENTO/RETTIFICA
1	Comp. 8b UTOE 35 Colignola/Mezzana	rettifica del dato di SUL massima realizzabile previsto dalla SN del comp 8 UTOE 35 - All 1 NTA (oss POC. 65-114)
2	Comp. 11 PP UTOE 1 San Giuliano Terme "GRANDUCA"	rettifica della perimetrazione del comparto
3	Como. 18 UTOE 35 Colignola/Mezzana	rettifica della perimetrazione comparto (oss POC. 181)
4	Zona D1 UTOE 26 Palazzetto "ZO-VA "	rettifica per eliminazione di viabilità e ampliamento zona D1 (oss POC. 199)
A	ADEGUAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO	
N	OGGETTO	AGGIORNAMENTO/RETTIFICA

1	Aggiornamento QC e datazione o inquadramento da Regesto	art 5 comma 2 delle NTA
	- Fenzi Gianfranco (prot. 249250 del 14.07.2020)	
2	Localizzazione Zona F5 (art. 24 comma 8)	Aggiornamento del POC per inserimento di cabina di rete di distribuzione elettrica (media trasformazione)

Di seguito riportiamo una breve descrizione per ognuna.

Rettifiche per errori materiali (EM):

EM 1: Rettifica del parametro della SUL max realizzabile per il comparto 8 UTOE 35 Colignola/Mezzana, in conseguenza dell'accoglimento integrale delle osservazioni presentate al POC (oss n. 65 e 114) e in coerenza con il Progetto Unitario Convenzionato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 266/2018, ovvero strumento di dettaglio che ha determinato una progettazione più avanzata e un intervento in fase di attuazione.

EM 2: Rettifica delimitazione del comparto 11 PP UTOE 1 San Giuliano Terme, per esclusione di:
- particelle catastali (individuata al catasto al Fg 42, part. 458 e 665) non facenti parte della proprietà attuatrice ma di proprietà comunale.
- aree demaniali, esterne alla Zona omogenea F4 attualmente sedime di strada e corso di fosso.

EM 3: Rettifica delimitazione del comparto in coerenza con l'accoglimento dell'osservazione presentata al POC (oss. n. 181) che prevedeva difatti l'inserimento di un nuovo comparto e ampliamento della zona F4 finalizzata alla riqualificazione del complesso esistente e l'ampliamento della struttura per differenziazione delle attività socio sanitarie. Nello specifico in riferimento allo schema grafico progettuale proposto allegato all'osservazione viene deperimetrata parte di altra proprietà, non richiedente, identificata al Fg 95 part. 5.

EM 4: Rettifica per eliminazione della viabilità che lambisce la zona omogenea D1 e contestuale ampliamento della stessa in conseguenza dell'accoglimento integrale delle osservazioni presentate al POC (oss n. 199) e alle aree in proprietà e comunque funzionali all'attività.
In riferimento al sedime della viabilità attuale e all'identificazione catastale delle proprietà, tale rettifica dovrà determinarsi in relazione al preciso rilievo dello stato dei luoghi attuale.

Aggiornamento del Quadro Conoscitivo (A):

A 1: Richiesta pervenuta da privato cittadino, prot. 24925 del 14.07.2020, per l'aggiornamento del Quadro conoscitivo relativo alla datazione dell'edificio di sua proprietà attualmente ricompreso dal POC vigente all'interno dell'edificato storico (fino al 1924-28) in riferimento all'art. art 5 comma 2 delle NTA.

Valutato pertanto dall'ufficio:

- la documentazione allegata all'istanza stessa;
- l'analisi del sistema insediativo e dei sub-sistemi, come da PS (lettura del patrimonio storico, ovvero Catasto Leopoldino e Catasto di Impianto)

Viene modificata la campitura nera dell'edificio che, all'interno degli elaborati grafi del POC, lo identifica come facente parte del patrimonio storico e identificato quindi con campitura grigia.

Ciò in coerenza con quanto previsto dalle NTA vigenti, art. 5 comma 2, per il quale l'aggiornamento della datazione dell'edificato non costituisce variante al POC ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014.

A 2: Localizzazione di nuova zona omogenea F5 "Infrastrutture e impianti tecnici di interesse generale"(art. 24 comma 2), in loc. Asciano, presso cimitero, per inserimento di cabina ENEL di trasformazione MT/BT, tipo "Mini Box" (media trasformazione), come da Progetto Unitario Convenzionato, approvato con Del di GC n. 106 del 24.05.2016 e documentazione pervenuta in allegato a richiesta di Permesso di Costruire (prot. 39016 del 30.10.2020)

Valutato che le rettifiche e gli adeguamenti sopra descritti non producono conseguenze sulle discipline dello Strumento Urbanistico vigente si procederà con 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.

4. METODOLOGIA PER REDAZIONE DEGLI ELABORATI

Gli elaborati scritto-grafici del Piano Operativo Comunale saranno pertanto adeguati, per le parti specifiche descritte al punto precedente modificati/integrati gli allegati del POC relativi.

Si propone pertanto l'approvazione del presente aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali inerenti, nello specifico i seguenti elaborati scritto grafici del POC:

- Atlante generale delle UTOE

- Carte generali delle previsioni urbanistiche:

Tavole 1:2000: 1/17, 12/17, 13/17, 17/17

Tavole 1:5000: 3/5, 4/5, 5/5

Allegato 1 – Schede Norma

- SN comp 11 UTOE 1

- SN comp 8 UTOE 35

- SN comp 18 UTOE 35

Allegato 2A

Tavole 1:2000: 13/17

Allegato 5A

Tavole scala 1:5000: tavola 32

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 .

San Giuliano Terme

La Responsabile del procedimento (P.O.)
architetto Monica Luperi

N. 6 - Schede di dettaglio AGGIORNAMENTI/RETTIFICA

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

**SCHEDA ISTRUTTORIA
N. 1**

EM



ERRORI MATERIALI

A



ADEGUAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO

OGGETTO

RETTIFICA

UTOE 35 - COMP 8

rettifica SN - SUL massima realizzabile

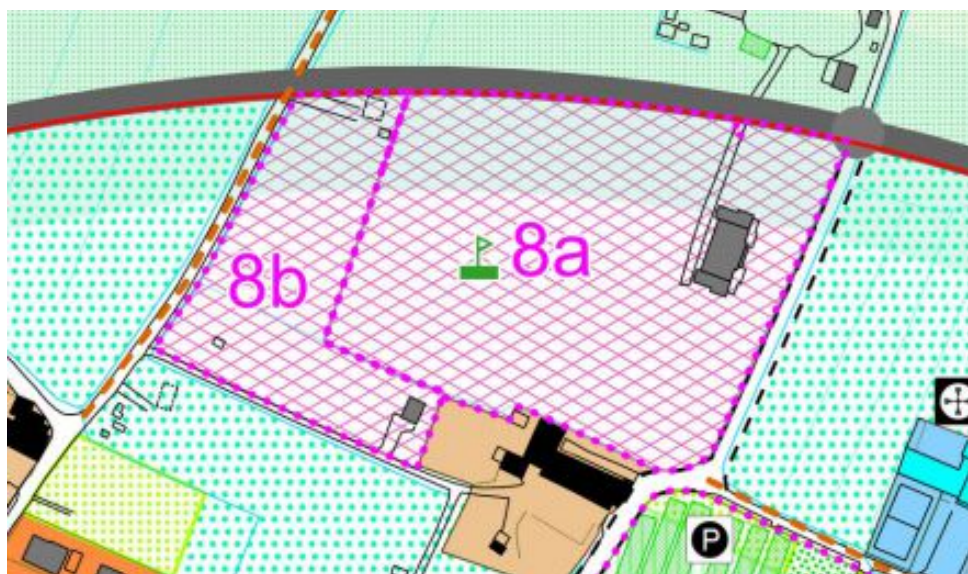
In riferimento:

- al PUC relativo al comp 8b UTOE 35 approvato con del GC n.266/2018;
- alle osservazioni presentata al POC, oss. n. 114 e n. 65 e relative controdeduzioni;
- il parere dell'Avvocatura prot. 31585 del 16/09/2020

sintesi:

rettifica del parametro di SUL di cui al punto 5) della SN di comparto da 1330 mq a 1481 mq

ESTRATTO POC vigente



**UTOE n. 35
COLIGNOLA -
MEZZANA**

SCHEDA NORMA del comparto n. 8

4. Destinazione urbanistica del territorio

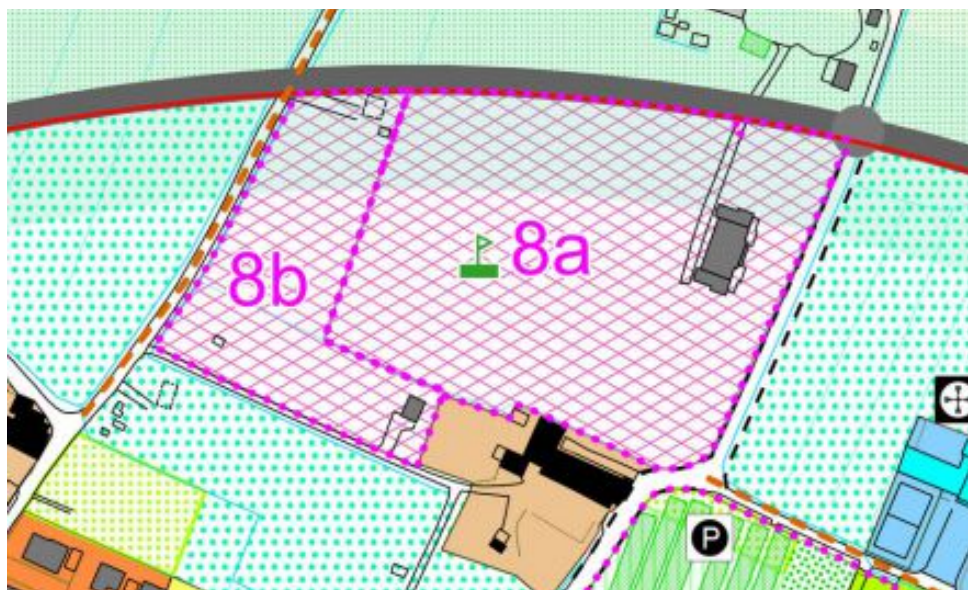
Comparto a destinazione urbanistica:
patrimonio edilizio esistente

5. Interventi ammessi

Il progetto ha per obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso la riorganizzazione del tessuto edilizio prospiciente la chiesa e la dotazione di spazi di uso pubblico. E' ammessa la realizzazione di nuovi organismi edilizi per una SuL di 1330 mq e nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rc = 40% della superficie fondiaria
- Altezza massima = 7,5 m

ESTRATTO POC rettificato



UTOE n. 35 COLIGNOLA - MEZZANA	SCHEDA NORMA del comparto n. 8
---	---------------------------------------

5. Interventi ammessi	Parametro Valore Esistente
	<p>Il progetto ha per obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso la riorganizzazione del tessuto edilizio prospiciente la chiesa e la dotazione di spazi di uso pubblico. E' ammessa la realizzazione di nuovi organismi edilizi per una SuL di 1330 1481 mq e nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rc = 40% della superficie fondiaria - Altezza massima = 7,5 m

Allegati POC rettificati

- All 1 NTA - Scheda Norma comparto 8 UTOE 35 Colignola/Mezzana

EM



ERRORI MATERIALI

A



ADEGUAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO

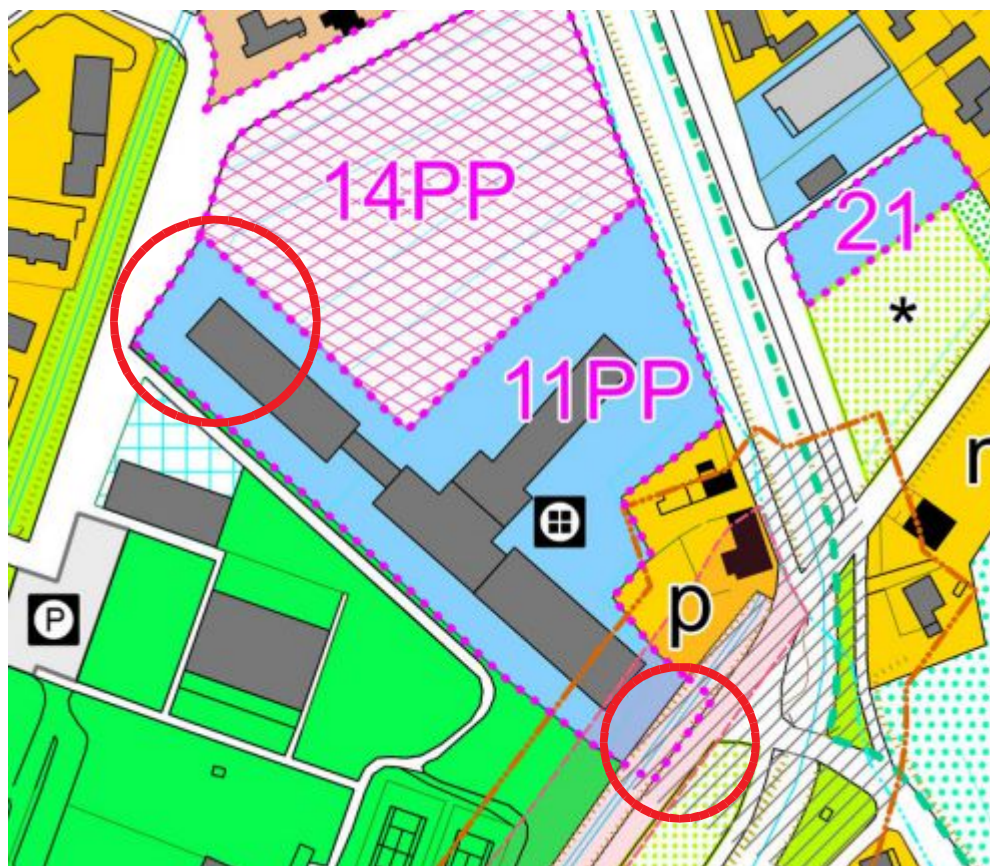
OGGETTO

RETTIFICA

UTOE 1 - COMP 11 PP
"Granduca"

Rettifica delimitazione comparto
A seguito di presentazione di PU relativo al comp 11 UTOE 1, da parte della prop. "Immobiliare Ponte srl" con prot. n. 27108 del 03.02.2020 si riscontra che:
- sono ricomprese all'interno del comparto particelle non in proprietà del proponente, quali: Fg 42 part. 458, 665 di prop del Comune di SGT;
- è ricompreso all'interno del comparto, esternamente alla destinazione di zona omogenea F4, un'area demaniale quale sedime di strada e fosso
sintesi:
riperimetrazione comparto per esclusione delle particelle catastali di cui sopra e dell'area demaniale

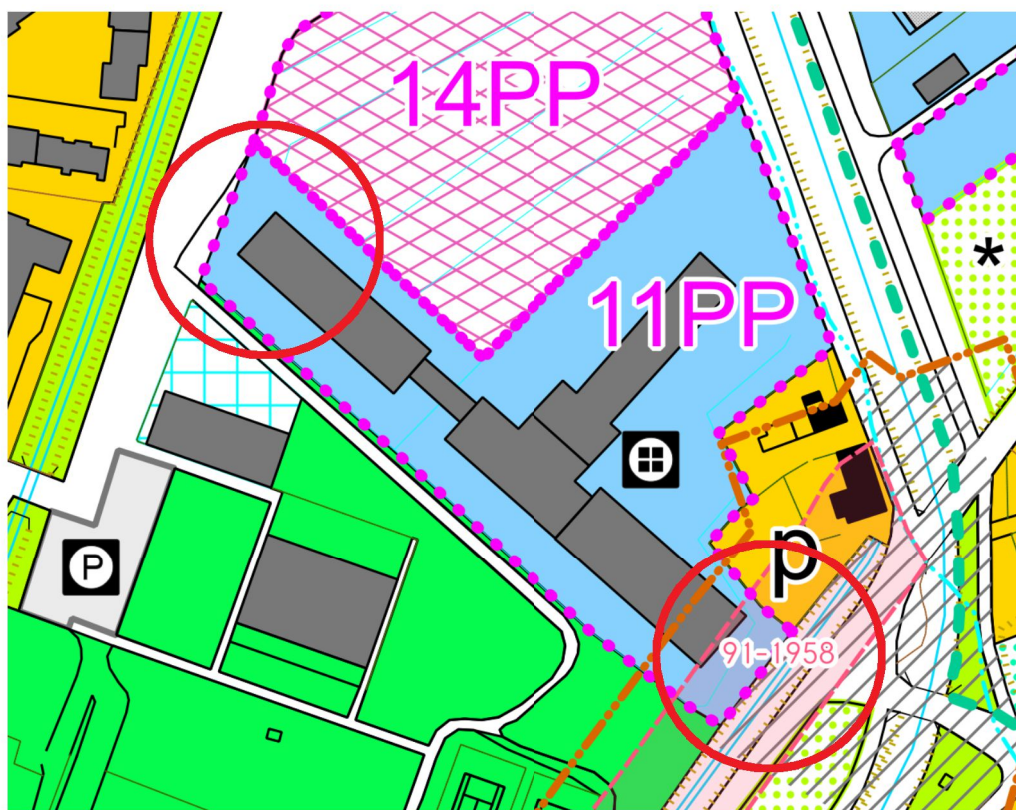
ESTRATTO POC vigente



SUP Territoriale

12.305 mq

ESTRATTO POC rettificato



SUP Territoriale **11.863 mq**

**Allegati POC
rettificati**

- All 1 NTA **Scheda Norma comp 11 UTOE 1 SGT**

- Tav. 3/5 **1:5000**
- Tav. 1/17 **1:2000**

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

SCHEDA ISTRUTTORIA
N. 3

EM



ERRORI MATERIALI

A



ADEGUAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO

OGGETTO

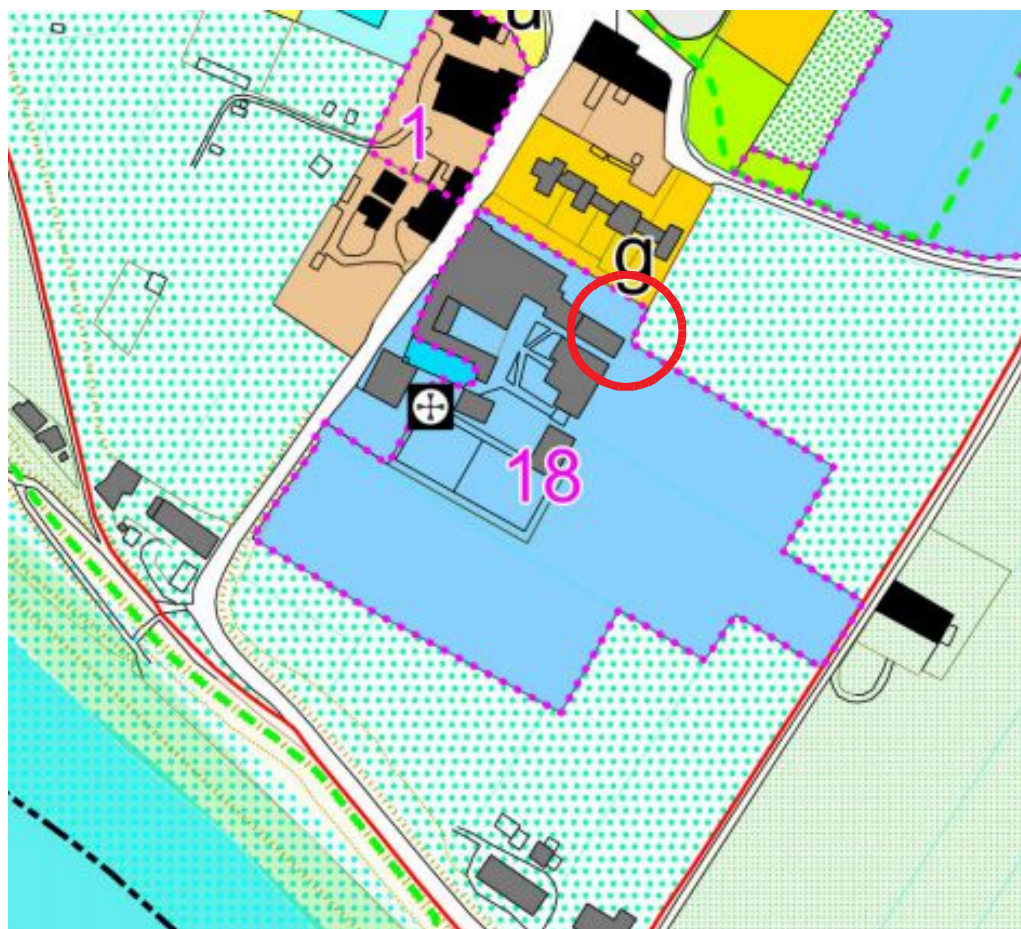
AGGIORNAMENTO/RETTIFICA

UTOE 35 - COMP 18
"Opera Cardinale Maffi"

rettifica delimitazione comparto

A seguito di osservazione al POC (oss n. 181) è stato inserito il comparto in oggetto. La Documentazione allegata all'osservazione pervenuta, in cui viene rappresentata la delimitazione del comparto richiesto, riportava erroneamente una perimetrazione comprensiva di porzione di altrui proprietà e particelle non facenti parte della proposta come da allegato grafico fornito con schema progettuale.
- Fg 95 part 5 (porzione)

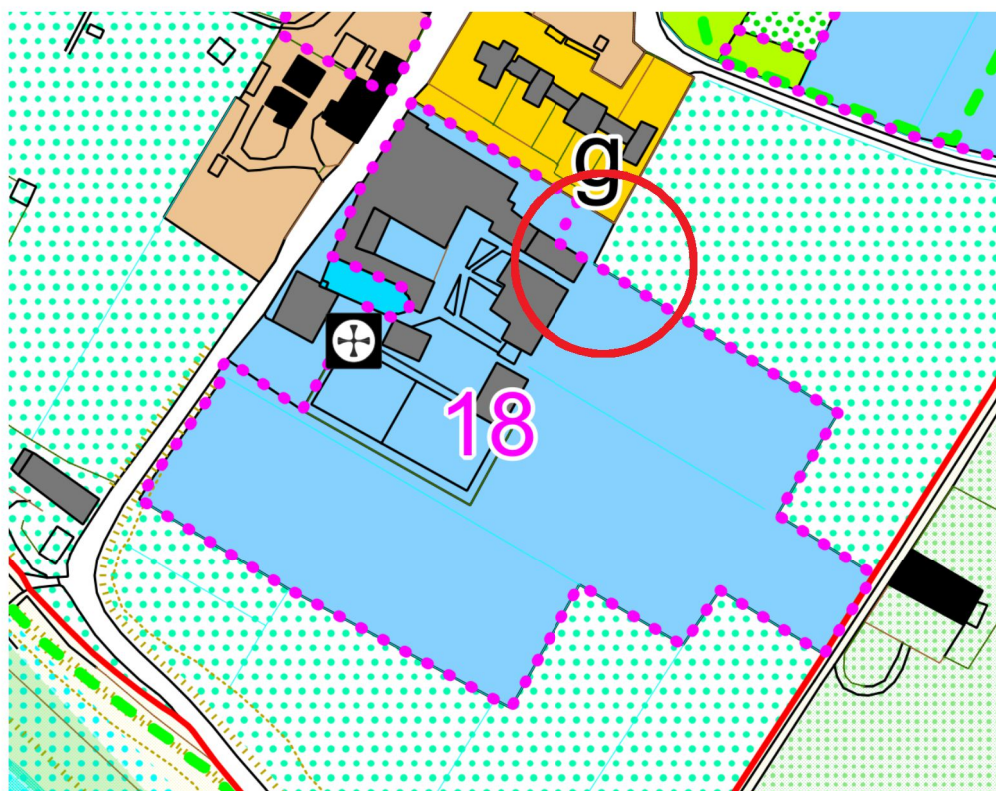
ESTRATTO POC vigente



Superficie Territoriale

17.000 mq

ESTRATTO POC rettificato



Superficie Territoriale **16163 mq**

**Allegati POC
rettificati**

- Scheda Norma **comparto 18 UTOE 35**

- Tav. **4/5 1:5000**

- Tav. **17/17 1:2000**

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

SCHEDA ISTRUTTORIA
N. 4

EM



ERRORI MATERIALI

A



ADEGUAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO

OGGETTO

RETTIFICA

ZONA D1 (art. 21 NTA)
LOC. PALAZZETTO

rettifica per eliminazione viabilità e ampliamento zona D1

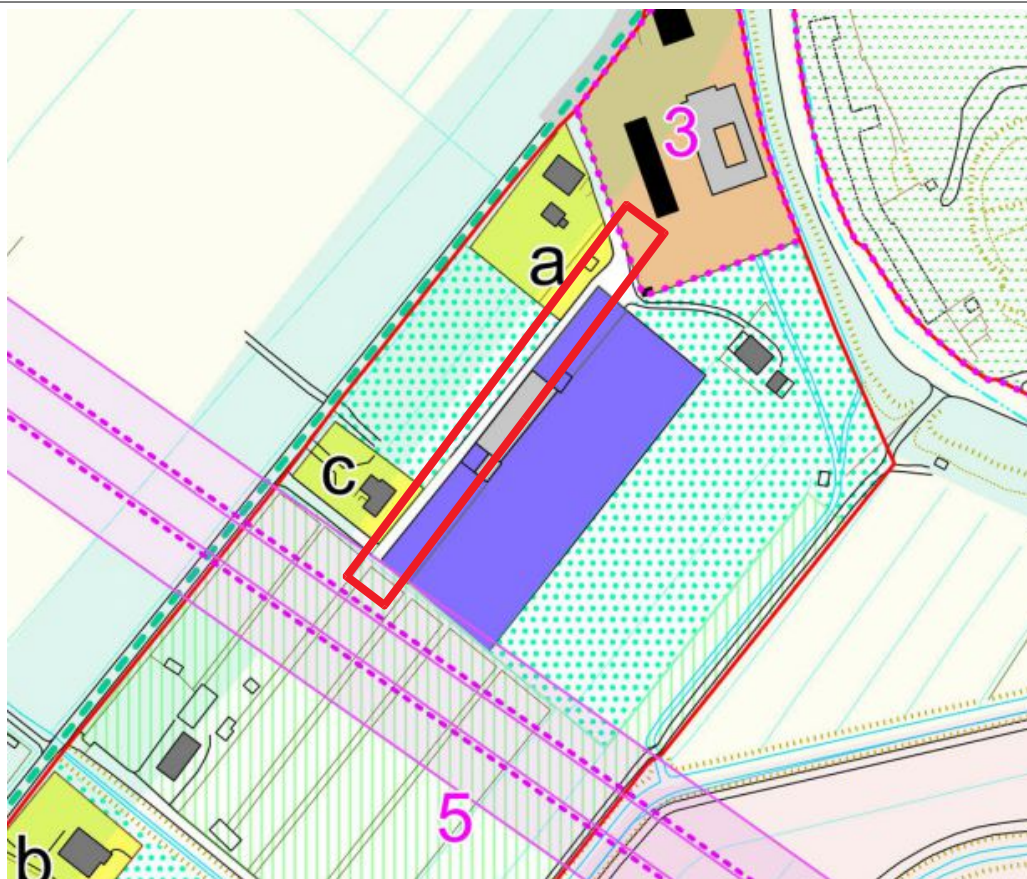
In riferimento:

- osservazione al POC (oss n. 199) e relative controdeduzioni;
- alle proprietà catastalmente individuate: particella catastali interessate e quelle funzionali all'attività: Fg 56 part. 243 e part. 327

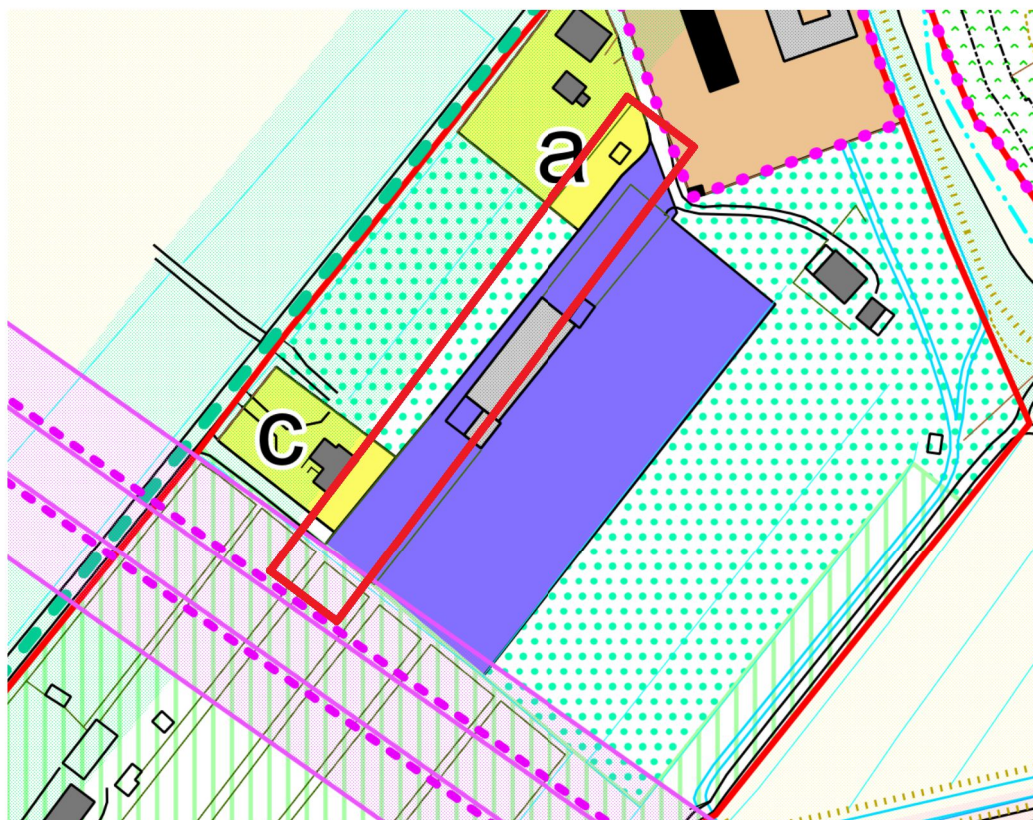
sintesi:

eliminazione viabilità (lato ovest comparto) e ampliamento zona D1 Fg 56 part. 243 (parte) e part. 327 (parte)

ESTRATTO POC vigente



POC rettificato



**Allegati POC
rettificati**

- Tav. 3/5 1:5000
- Tav. 12/17 1:2000

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

SCHEDA ISTRUTTORIA
N. 1

EM

ERRORI MATERIALI

A

ADEGUAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO

Richiesta esterna prot. 24925 del 14/07/2020

PROP/RICHIEDENTE:

AGGIORNAMENTO

FENZI GIANCARLO

ART. 5 comma 2 delle NTA

IMMOBILE IN OGGETTO:

Eliminazione della campitura scura che identifica i fabbricati facenti parte dell'Edificato Storico (fino al 1924-28)

ubicazione:

Loc . Asciano, Passo Frediani n. 16

In riferimento alla documentazione allegata alla richiesta pervenuta.

Identificazione catastale:

fg 79, part 101 sub 1, part 100 sub 2

sintesi:

Zona omogenea:

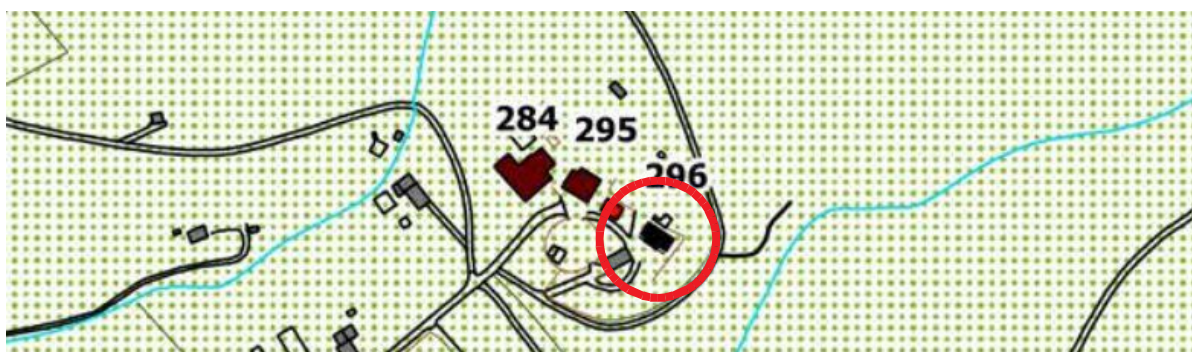
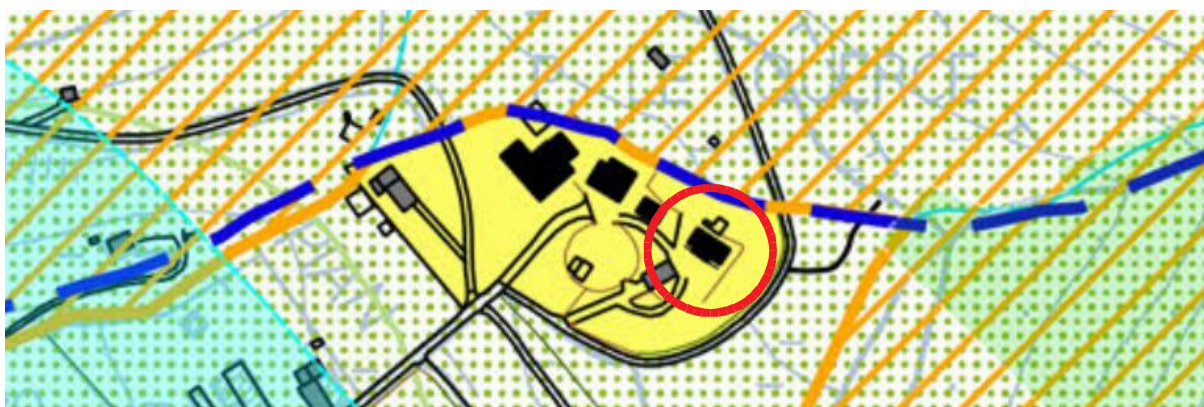
Zona omogenea B1 (art. 19 NTA)

Verificato dall'ufficio all'interno del PS vigente:
- le analisi del sistema insediativo, e dei suoi sub-sistemi;

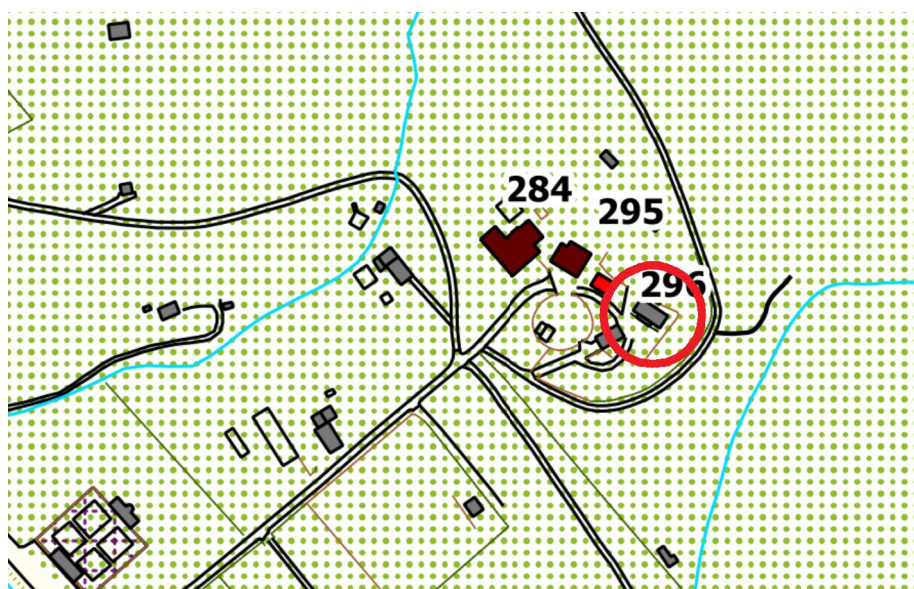
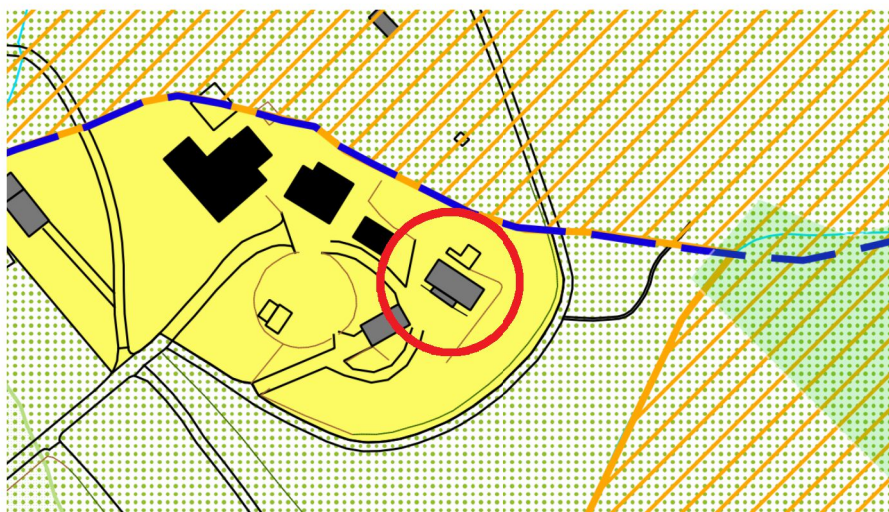
Regesto edifici: NO

- la lettura del patrimonio storico, ovvero Catasto Leopoldino e Catasto di Impianto, si procede (esclusivamente) alla correzione della campitura scura in grigia dell'edificio in oggetto

ESTRATTO POC vigente



ESTRATTO POC aggiornato



Allegati POC aggiornati

- Tav. 4/5 1:5000
- Tav. 13/17 1:2000

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

SCHEDA ISTRUTTORIA
N. 2

EM

ERRORI MATERIALI

A

ADEGUAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO

OGGETTO:

AGGIORNAMENTO

NUOVA ZONA F5
art 24 comma 8

Inserimento di Zona F5
*inserimento di cabina ENEL di trasformazione
MT/BT tipo "Mini Box" (media trasformazione)
come da PUC approvato con Del di GC n. 106
del 24.05.2016*

Ubicazione:

Loc. Asciano, San Rocco, presso Cimitero

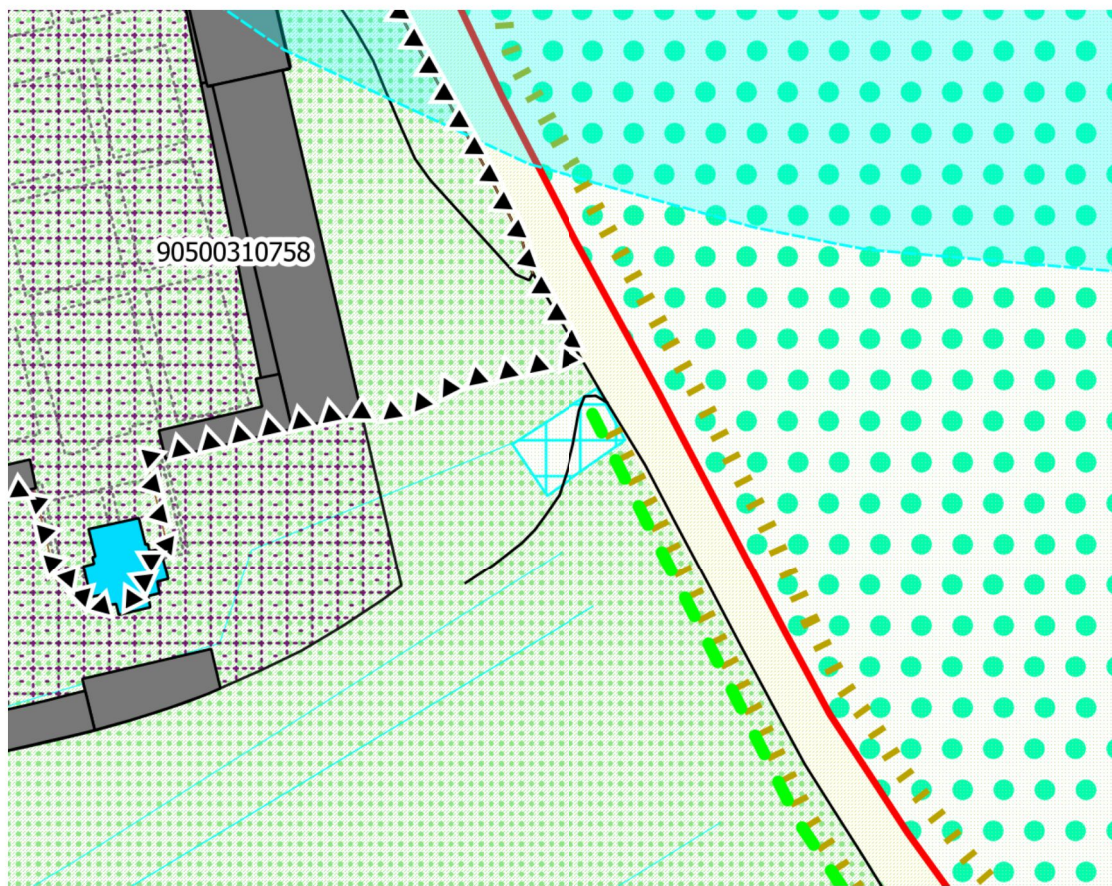
sintesi:

nuova zona F5 presso cimitero ad Asciano
in area identificata catastalmente al Fg 71
part 45

ESTRATTO POC vigente



ESTRATTO POC aggiornato



**Allegati POC
aggiornati**

- Tav. 4/5 1:5000
- Tav. 13/17 1:2000