

*alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale ad oggetto:*

**VARIANTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL COMPARTO 102 SUB b (ZONA OMOGENEA F3/F6) SISTEMA AMBIENTALE SAN GIULIANO TERME APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 131 DEL 21.06.2016 - APPROVAZIONE ai sensi dell'art.112 della L.R.Toscana n. 65/2014**

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

*(redatta ai sensi degli artt. 18 e 33 della L.R. Toscana n° 65/2014)*

**STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE**

- 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.;
  - 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 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 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.;

## **INQUADRAMENTO Piano Particolareggiato APPROVATO con Del CC 131/2016**

Le aree interessate dal comparto 102 sub a-b - S.A. San Giuliano Terme, classificate dal vigente Piano Operativo Comunale (POC) come "Comparto comprendente destinazioni F articolate nelle seguenti sottozone, attuabili in sub compartimenti funzionali: — F2 — Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata — F3 — Aree per servizi pubblici di interesse generale (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, socio- sanitarie) — F6 — Parchi e ambiti di riqualificazione ambientale", sono disciplinate dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Operativo Comunale (POC). In particolare, il sub comparto oggetto della presente Variante è il comp.102 sub b comprendente le zone omogenee F3 ed F6

## **IL Piano Particolareggiato APPROVATO**

In data 21/06/2016 con delibera di C.C. n. 131, esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il Piano Particolareggiato relativo al comparto 102 sub b - S.A. San Giuliano Terme (*Zona omogenea F3-F6* art. 24 delle NTA del POC) nonché lo schema di Convenzione (allegato alla suddetta delibera di C.C.) avente ad oggetto, oltre alla realizzazione di opere private consistenti nella struttura Socio-sanitaria, la realizzazione di opere di urbanizzazione interne ed esterne, consistenti in:

### **- Opere esterne:**

- Rotatoria di accesso al Polo Socio sanitario ed aree di connessione;

COSTO OPERE ESTERNE:

€ 445.131,60

### **- Opere interne:**

- Nuova viabilità in adeguamento di Via di Giacomo quale asse viario di servizio sia al comparto socio-sanitario che al Comparto 102 a a carattere sportivo;
- Standard pubblici previsti, quali aree verdi, nuovo fosso di gronda, aree a parcheggio pista ciclabile;

Superficie c.a. mq. 5400

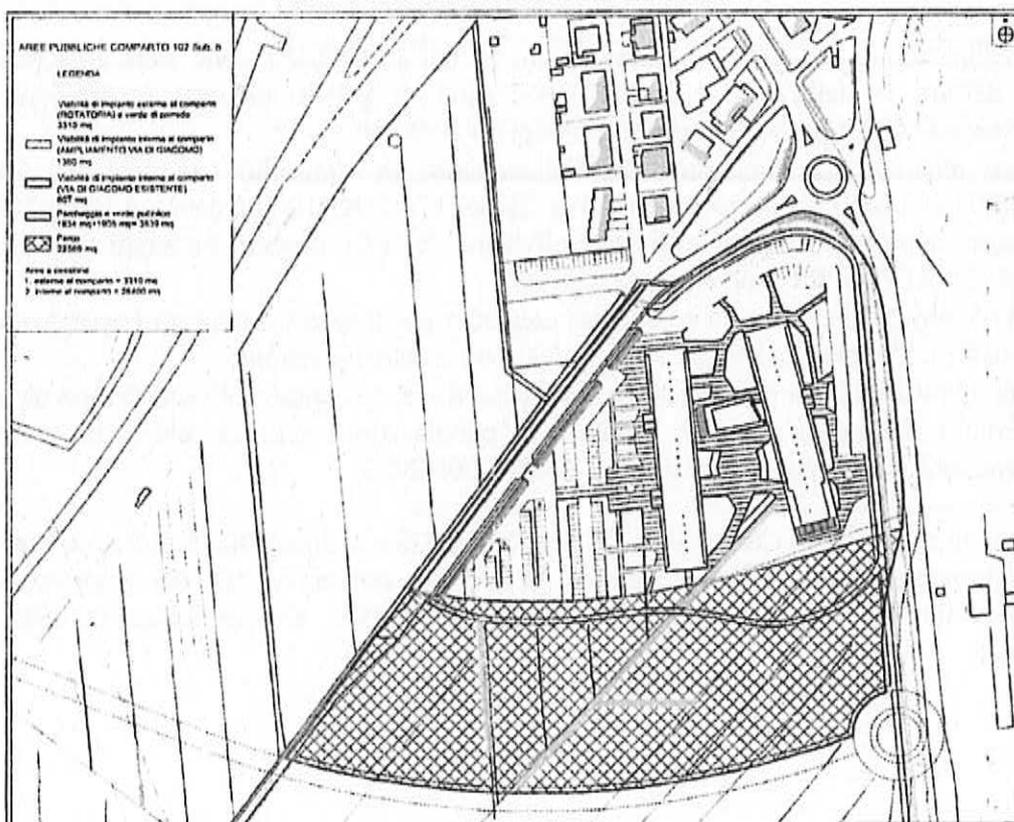
- Area destinata a Parco Agricolo-ambientale F6

Superficie c.a. mq. 22586

COSTO OPERE INTERNE:

€ 904.259,97

AREE PUBBLICHE COMPARTO 102 Sub.b



In data 28/02/2017 ai rogiti dott. Stefano Bertocchi, Segretario Generale del Comune di San Giuliano Terme, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica tra il Comune di San Giuliano ed i proprietari del comparto 102 sub b - S.A. San Giuliano Terme, Rep.n. 15124 registrata a Pisa il 14/03/2017 n.1606 serie IT e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa con il n. 99 del 20/03/2017, Reg. gen. n. 4895, Reg. part. n. 3350;

In data 19/04/2017 è stata rilasciata dal Comune di San Giuliano T. l'Autorizzazione n. 4/2017 ad Attuare il Piano.

Il Piano Particolareggiato è finalizzato alla realizzazione di un polo Socio-sanitario, con finalità di sostegno a pazienti affetti da particolari patologie nonché di ospitalità ai loro familiari. Si tratta di opere di interesse pubblico, in conformità a quanto disposto dalla LRT 65/2014, da realizzarsi attraverso l'attuazione di diversi e distinti interventi corrispondenti a 2 unità minime di intervento (UMI) da attuare in tempi diversi.

### **LA VARIANTE IN APPROVAZIONE**

In data 30/06/2020 con prot n. 22880 , è stata presentata e successivamente integrata, in ultimo in data 05/05/2021 con prot. 17163, la proposta di variante al Piano Particolareggiato del comparto 102 sub b, nel Sistema Ambientale di San Giuliano Terme, dal Sig. Macaluso Carlo, nato a Petralia Sottana (PA) il 22/08/1948 in qualità di Presidente del Consorzio Casa della Salute di San Giuliano Terme con sede in Pontedera (PI), Piazza Nilde Iotti 13 CF 02074130507, Consorzio proprietario degli immobili ricompresi all'interno del comparto in oggetto;

La Variante proposta al Piano Particolareggiato approvato, prevede modifiche non sostanziali, di modesta entità, rese necessarie per lo più in adeguamento a precise richieste degli Enti gestori dei servizi e sottoservizi, espresse nei pareri rilasciati;

Le suddette modifiche possono essere riassunte sinteticamente in:

- Diverso posizionamento del tratto di pista ciclopedonale posto ad est del complesso edilizio in progetto, collocato, nel Piano Particolareggiato approvato, in ambito limitrofo al fosso Ozero, sulla stradina campestre a servizio del fosso medesimo, e riproposto invece nella presente variante in adiacenza alla viabilità di accesso ai parcheggi privati interni a servizio del complesso edilizio. Tale modifica è tesa al superamento di eventuali interferenze con la manutenzione del fosso;
- Miglioramento del sistema viario di ingresso al Polo Socio Sanitario attraverso il nuovo posizionamento dell'ingresso principale e l'innesto tra le strade esistenti (Via di Giacomo e Via Scarlatti) con il nuovo tratto di viabilità attraverso un raccordo viario che consentirà un più agevole utilizzo della rotatoria a supporto del complesso socio-sanitario;
- Diversa collocazione della cabina contenente il quadro dei comandi elettrici relativi alla pubblica illuminazione;
- Introduzione di una seconda cabina di trasformazione della corrente elettrica di M/B tensione in adiacenza alla cabina pubblica a gestione ENEL già prevista;
- Lievi aggiustamenti della rotatoria di raccordo tra la SP 30 del Lungomonte Pisano, la Via GB Niccolini ed il nuovo tratto stradale di accesso al polo socio-sanitario, attraverso adeguamenti dei raggi di curvatura relativamente sia al braccio di collegamento con Via Niccolini-Lungomonte verso il capoluogo, sia verso est in direzione Asciano;

Progettazione più dettagliata del sistema del verde sia pubblico che pertinenziale ed in particolare del Parco Agricolo previsto in zona F6, accompagnata da puntuale relazione agronomica;

Implementazione degli studi idraulici relativi alle aree di compensazione idraulica consistenti nella vasca di compensazione e vasca di accumulo e alla loro localizzazione all'interno del comparto;

Perfezionamento dei sistemi depurativi adottati relativamente al trattamento dei reflui domestici provenienti dal polo socio-sanitario;

Le modifiche introdotte non comportano variazioni negli indici urbanistici generali del comparto, né agli standard urbanistici richiesti dal D.M. 1444/68, né al volume complessivo che rimane invariato così come la superficie coperta rispetto al Piano Particolareggiato approvato con Delibera C.C. n.131 del 21/06/2016.

La variante in oggetto non determina la necessità di apportare variazioni alla Convenzione Urbanistica tra il Comune di San Giuliano ed i proprietari del Comparto 102 sub b del Sistema Ambientale di San Giuliano Terme, stipulata in data 28/02/2017 ai rogiti dott. Stefano Bertocchi, Segretario Generale del Comune di San Giuliano Terme, Rep.n. 15124 registrata a Pisa il 14/03/2017 n.1606 serie IT e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa con il n. 99 del 20/03/2017, Reg. gen. n. 4895, Reg. part. n. 3350;

Gli elaborati costituenti la proposta di Variante al Piano Particolareggiato relativo al Comparto 102 sub b del Sistema Ambientale di San Giuliano Terme, tutti depositati in atti presso il Settore Tecnico, Ufficio Piani Attuativi sono di seguito elencati:

- 1/20 – TAV.09 vp Planimetria urbana;
- 2/20 – TAV.10 vp Planimetria generale;
- 3/20 – TAV.11 vp Planivolumetrico;
- 4/21 – TAV.1 ver Planimetria Generale – Progetto del Verde;
- 5/21 – TAV.2 ver Particolari Parco Pubblico;
- 6/21 – TAV. URB 01 vp Planimetria generale OOPP;
- 7/21 – TAV. URB 03 vp ENEL;
- 8/21 – TAV. URB 04 vp GAS METANO;
- 9/21 – TAV. URB 05 vp ILLUMINAZIONE PUBBLICA;
- 10/20 – TAV. URB 06 vp ACQUEDOTTO;
- 11/20 – TAV. URB 07 vp SMALTIMENTO ACQUE;
- 12/20 – TAV. URB 08 vp TELECOM;
- 13/20 – TAV. URB 10 vp rotatoria;
- 14/20 – TAV. URB 14 innesto via Scarlatti e nuovo ingresso;
- 15/20 – ALL.1 Relazione Variante REV 1;
- 16/20 – ALL.2 Relazione di fattibilità geologica;
- 17/20 – ALL.3 Relazione Idraulica;
- 18/20 – ALL.4 Studi e verifiche idrauliche;
- 19/20 – ALL.5 Parere Genio Civile;
- 20/20 – ALL.6 Relazione Agronomica – Parco

#### **TABELLE DIMENSIONALI GENERALI**

La variante non interviene sui parametri edilizi ed urbanistici del piano pertanto le tabelle dimensionali generali presenti negli elaborati di cui al Piano Particolareggiato approvato ed in particolare nella Tavola: 07V – Aree normative – Conteggi Urbanistici, **restano invariate.**

#### **PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**

La proposta di Variante in oggetto, durante il suo iter istruttorio ha seguito quanto disposto dalla LR 65/2014 e smi ed ha acquistato i seguenti pareri:

- il parere istruttorio dello Specialista Tecnico, Istruttore Geom. Sabrina Valentini;
- il Parere Favorevole Congiunto dei Servizi Urbanistica e Polizia Municipale del 01/02/2021 in merito alle modifiche riguardanti il Miglioramento del sistema viario di ingresso al Polo Socio Sanitario attraverso il nuovo posizionamento dell'ingresso principale e l'innesto tra le strade esistenti (Via di Giacomo e Via Scarlatti) ;
- il Parere Favorevole del Servizio Ambiente del 15/06/2021, relativamente alla progettazione inerente il Parco agricolo, il Verde perimetrale, il Verde pertinenziale della zona residenziale, il sistema di depurazione dei reflui domestici, con le seguenti prescrizioni e suggerimenti da rispettare in fase di richiesta di Permesso di Costruire:
  - 1. Il percorso pedonale realizzato su uno dei lati della vasca di compensazione dovrà proseguire a delimitazione dell'intero invaso. Questo dovrà altresì essere interamente delimitato da una opportuna recinzione, in modo da garantire la sicurezza dei fruitori del Parco;
  - 2. Il Verde pertinenziale, non dovrà comprendere le specie indicate nel parere.
  - 3. Per quanto attiene la composizione floreale del verde, si suggerisce di realizzare ampi spazi con l'impiego di un'unica specie (es, Cistus sp.pl);

Si dà atto che relativamente alla Variante in oggetto, non è stato effettuato il deposito delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche, ai sensi dell'art.3 comma 2 lettera b) del DPGR 30 gennaio 2020 n.5/R, visto l'esito favorevole del controllo delle indagini geologiche da parte della Regione Toscana, Settore Genio Civile di Lucca, effettuato ai sensi dell'art.104 della L.R.Toscana n.65/2014 e come disposto dal DPGR del 25 ottobre 2011 n.53/R, relativo al deposito n.2000 del 18/02/2016 del Piano Particolareggiato del comparto 102 sub b approvato con Delibera di C.C. n.131 del 21/06/2016, pervenuto a questo comune con PEC prot.19993 del 25/05/2016 .

Detta variante rientra tra quelle previste dall'art. 112 della L.R.65/2014 "Particolari Varianti ai Piani Attuativi", in quanto non comporta :

- modifiche con aumento della SUL, né dei volumi degli edifici;
- modifiche al perimetro del piano;
- riduzione complessiva di standard urbanistici;
- modifiche alle altezze degli edifici;

**pertanto viene approvata con unico atto.**

Inoltre la suddetta variante non apporta modifiche ai profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati : Piano Strutturale e Piano Operativo Comunale (POC), già verificati e certificati durante la fase di approvazione del Piano Particolareggiato.

### **ATTESTAZIONI E CERTIFICAZIONI**

La proposta di variante al Piano Particolareggiato 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;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTC;
- il Piano Strutturale del Comune PS;
- il POC vigente conformato al PIT/PPR;
- 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;
- del regime transitorio degli art.223 e 224 della LRT 65/2014
- delle disposizioni di cui al Titolo V.

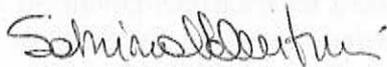
Si dà atto inoltre che:

- 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;
- che il POC vigente risulta conformato al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 "Disciplina del Piano" del PIT con valenza di Piano Paesaggistico (relativa alla conformazione del POC);

Per quanto sopradetto si propone pertanto l'approvazione della **Variante al Piano Particolareggiato relativo al comparto 102b del Sistema Ambientale di San Giuliano Terme secondo le procedure dall'art. 112 della LR 65/2014 .**

San Giuliano Terme, 16.11.2021

Il Tecnico Istruttore  
**Geometra Sabrina Valentini**



La Responsabile del Procedimento  
**P.O. Architetto Monica Luperi**  
**(f.to digitalmente)**