



CITTÀ DI SAN GIULIANO TERME

Medaglia d'Argento al Merito Civile

Provincia di Pisa

SETTORE TECNICO E GOVERNO DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Via G.B. Niccolini 29, 56017 - San Giuliano Terme (PI)

p.e.c. comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it

Allegato A)

alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale ad oggetto:

**OGGETTO :VARIANTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL COMPARTO 1
UTOE 26 (ZONA OMOGENEA F4) APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C.
N. 16 DEL 3.03.2022- (BURT 12 del 23.03.2023) - 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 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 ed altresì definita l'efficacia del Piano operativo ;

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 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 ;

- con deliberazione n. 31 del 29.04.2025 il Consiglio Comunale ha approvato “ 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.;

INQUADRAMENTO Piano di Recupero APPROVATO con Del C.C. 16 del 3.03.2022

Le aree interessate dal comparto 1 UTOE 26 sono classificate dal vigente Piano Operativo Comunale (POC) come “Comparto comprendente destinazioni F4 Servizi ed attrezzature di interesse generale a carattere privato e disciplinata da specifica scheda Norma di cui all'Allegato 1A delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Operativo Comunale (POC).

IL Piano di Recupero APPROVATO

In data 3 marzo 2022 con delibera di C.C. n.16 , esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il Piano di Recupero relativo al comparto 1 UTOE 26 ai sensi e per gli effetti dell'articolo 107 comma 3 della LR 65/2014 nonché lo schema di Convenzione avente ad oggetto, oltre alla realizzazione di opere private consistenti nella struttura avente destinazione Direzionale e Servizi , opere di urbanizzazione esterne .

In data 10.05.2022 ai rogiti dottor. Angelo Caccetta , è stata stipulata la Convenzione Urbanistica tra il Comune di San Giuliano Terme e la Soc Chimica Fedeli SPA CF 001339740506 relativa all'attuazione del PDR 1 UTOE 26 PALAZZETTO , Rep.n. 85.535 n. 31.502 registrata a Pisa il 13/05/2022 n.4866;

Il Piano di Recupero è stato finalizzato al recupero delle aree e degli immobili esistenti e in stato di abbandono per la realizzazione di un complesso con destinazione Direzionale e Servizi di interesse generale a carattere privato. Attività a Servizi connesse alla destinazione principale, come meglio descritto di seguito: Centro polivalente, comprendente i seguenti spazi: - Sala polifunzionale per eventi culturali, convegni, conferenze, bar, ristoro. - Spazi polivalenti per mostre temporanee. Per la loro attuazione il Piano ha previsto distinti interventi corrispondenti a 2 unità minime di intervento (UMI) da attuare in tempi diversi.

LA VARIANTE IN APPROVAZIONE

In data 8.04.205 prot n 17180 e prot n 17167 , è stata presentata e successivamente integrata, la proposta di variante al Piano di Recupero del comparto 1 UTOE 26 PALAZZETTO , da Soc Chimica Fedeli SPA CF 001339740506 proprietario degli immobili ricompresi all'interno del comparto in oggetto;

La Variante proposta al Piano di Recupero approvato, prevede all'interno della UMI I :

Il Piano suddivide l'area oggetto di intervento in due U.M.I. in base al tipo di funzione prevalente, così come è indicato nella Tav. B.21 Planimetria Zonizzazione, UMI, Aree a Standard: a) U.M.I. 1 denominata “CENTRO DIREZIONALE” e aree pubbliche a standard;

b) U.M.I. 2 denominata “CENTRO POLIVALENTE”;

La U.M.I. 1 è a sua volta suddivisa in due subcomparti:

a) Subcomparto 26.1.1.a: Centro Direzionale, casa del custode e attività ricettiva per servizi di accoglienza aziendale limitatamente all'edificio originariamente adibito a deposito.

Introduzione per l'edificio esistente destinato a magazzino della funzione recettiva per servizi di accoglienza aziendale. L'immobile oggi risulta allo stato diruto .

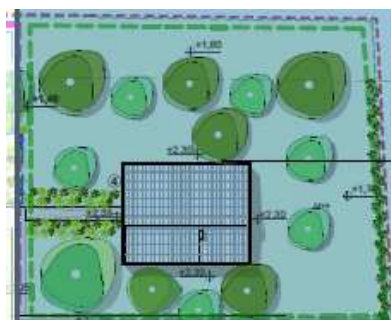
La funzione introdotta riguarda esclusivamente l'edificio identificato negli elaborati scritto grafici come area oggetto di Variante .

b) Subcomparto 26.1.1.b: Modulo di crescita del Centro Direzionale.

introduzione per l'edificio esistente destinato a magazzino della funzione recettiva per servizi di accoglienza aziendale. L'immobile oggi risulta allo stato diruto .

La funzione introdotta riguarda esclusivamente l'edificio identificato negli elaborati scritto grafici come area oggetto di Variante .

Area oggetto di variante – edificio oggi destinato a magazzino



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 utile e coperta rispetto al Piano Particolareggiato approvato con Delibera C.C. n.131 del 21/06/2016.

La variante in oggetto determina la necessità di apportare variazioni secondo i seguenti elaborati scritto grafici :

A) Relazione tecnico illustrativa

B) Norme Tecniche di attuazione (con inserimento modifica)

C) Consistenza edilizia-urbanistica | Verifica di conformità Urbanistica Edilizia e Catastale

D) Relazione geologico-idraulica

E) Relazione di analisi della sostenibilità ambientale

F) Scheda Norma Attuale C1 UTOE 26 All.1b

Stato attuale

Tavola 00_Ar_ SA_Documentazione Fotografica scale varie

Tavola 01_Ar_ SA_Inquadramento urbanistico, estratto catastale e vincoli scale varie

Tavola 02_Ar_ SA_Planivolumetrico | Stato autorizzato da Piano Attuativo scala 1:500

Tavola 03_Ar_ SA_Planimetria con piano terra scala 1:200

Tavola 04_Ar_SA_Conteggi Urbanistici | Stato autorizzato da Piano Attuativo scala 1:200

Tavola 05_Ar_SA_Locale deposito scala 1:100

Scheda Norma Attuale 1 TUOE26 All.1b

Stato di variante al piano

Tavola 06_Ar_SVP_Verifica Aree a standard scala 1:1000

Tavola 07_Ar_SVP_Planivolumetrico scala 1:500

Tavola 08_Ar_SVP_Planimetria con piano terra scala 1:200

Tavola 09_Ar_SVP_Conteggi Urbanistici scala 1:200

Tavola 10_Ar_SVP_Edificio ad attività ricettiva per servizi di accoglienza aziendale scala 1:100

Scheda Norma Modificata 1 UTOE 26 All.1b

Stato sovrapposto

Tavola 11_Ar_SS_Planimetria generale scala 1:1000

PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

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 18/02/20016 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.

SUL TOTALE			
SUL massima ammissibile	SUL totale in stato di variante al piano	SUL totale in stato attuale	verifica
5.450 mq	5446,23 mq	5420,46 mq	5446,23 mq < 5450,00 mq 

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;
- delle disposizioni di cui al Titolo V della LR 65/2014.

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;

– 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 1 UTOE26 Palazzetto secondo le procedure dall'art. 112 della LR 65/2014 .**

San Giuliano Terme, 12.05.2025

La Responsabile del Procedimento
E.Q. Architetto Monica Luperi
(f.to digitalmente)