



**COMUNE DI SAN GIULIANO TERME**  
**SETTORE TECNICO e GOVERNO DEL TERRITORIO**

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)

**Allegato sub lett. A)**

**VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER REALIZZAZIONE  
NUOVA SEDE DELLA CROCE ROSSA, INTRODUZIONE DI ZONA DI  
RECUPERO (ZONA F4) COMP N. 21 UTOE 9 PONTASSERCHIO E SCHEDE  
NORMA, CON CONTESTUALE PIANO DI RECUPERO, ART. 107 C. 3 LR  
65/2014 E SMI -ADOZIONE**

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

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

**Strumentazione urbanistica vigente**

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 16/07/2020 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 le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020, n. 56 del 30/11/2020, n. 76 del 30/11/2021, n. 13 del 16/03/2023 e n. 114 del 21/12/2023 sono stati approvati gli aggiornamenti rispettivamente al mese di

maggio 2020, novembre 2020, novembre 2021, novembre 2022 e novembre 2023 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..

**Proposta di variante al POC, per individuazione di nuova Zona di Recupero, comp 21 UTOE 9 Pontasserchio e Piano di Recupero, definizione degli obiettivi e descrizione del procedimento .**

La richiesta di variante al POC in oggetto, finalizzata alla realizzazione della nuova sede della Croce Rossa di Pontasserchio e relative opere di urbanizzazione all'interno dell'UTOE 9 Pontasserchio, zona omogenea B "Aggregazioni edilizie di formazione recente", sottozona B2 (art.19 delle NTA) e delimitata da via G. Ciardi e via L. Pasteur, è stata presentata in data 06/04/2023 con i seguenti prot. n. 16029, n. 16080, n. 16201, e successive integrazioni, dai signori:

- Colombini Danilo;
- Colombini Fabio;
- Colombini Ivano;
- Colombini Miria;
- Colombini Rita
- Burchielli Romana;
- Colombini Alfio,
- Colombini Cecilia

Gli immobili oggetto dell'istanza e in proprietà dei soggetti sopra elencati sono rappresentati al catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al fg 22 part. 400 (immobili ricadenti in zona omogenea B2).

L'obiettivo della Variante, seppur al momento presentata dagli attuali proprietari dell'area, vede impegnato il Comitato di Pontasserchio, che opera su tutto il territorio a Nord di Pisa di dotare l'Associazione CRI di San Giuliano Terme di una sede propria dove espletare le attività istituzionali (sociale, sanitaria, e di protezione civile) e ampliare i servizi offerti alla comunità del proprio territorio e di quello limitrofo.

Attualmente nell'area interessata dalla proposta di variante in oggetto è presente un complesso immobiliare a destinazione artigianale (edificio di tipo produttivo) denominato "Ex Carrozzeria Colombini", costituito da edifici e manufatti minori costruiti ad inizio 1960, la cui consistenza è dichiarata secondo i seguenti parametri :

- capannone ad un piano fuori terra adibito a lavorazione e servizi igienici/spogliatoi 260 mq
- edificio indipendente ad un piano fuori terra destinato ad accettazione e stoccaggio materiali di 65 mq
- tettoia metallica di 167 mq
- piccola tettoia metallica di 11 mq
- box in lamiera di 12 mq

per un totale di Superficie Edificabile pari a 534 mq.

Ad oggi la carrozzeria non è più in essere e i manufatti, che non presentano caratteri architettonici e tipologici di interesse versano in stato di abbandono e degrado.

La proposta di Piano di Recupero con contestuale variante è finalizzata alla realizzazione della nuova sede della Croce Rossa di Pontasserchio prevedendo la perimetrazione dell'area e degli immobili in ricadenti in zona omogenea B2 (rappresentati al catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al fg 22 part. 400), con nuova Zona di Recupero e cambio di destinazione omogenea a zona F "Servizi e attrezzature di interesse generale", sottozona F4 "Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato" (art. 24 delle NTA).

L'intervento è coerente con gli obiettivi del POC per l'UTOE 9 Pontasserchio e zona omogenea B, (rif. Scheda di UTOE 9 Pontasserchio- relazione POC), relativamente al dimensionamento degli standard e agli obiettivi e direttive. Altresì non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro urbanizzato (vedi tav. 3/5 del Territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. n. 224 della LR 65/2014 e smi) e pertanto non è soggetto alla Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 1 della LR 65/2014 e smi;

Con delibera di Giunta Comunale n. 189 del 21/07/2023 è stato dato l'avvio al Procedimento di Verifica di Assoggettabilità semplificata a VAS, ai sensi dell' art. 5 c. 3-ter L.R. 10/2010 e smi, relativa alla proposta di Piano di Recupero con contestuale variante al POC per la realizzazione della nuova sede della Croce Rossa di Pontasserchio e relative opere di urbanizzazione.

Con successivo provvedimento motivato, Determinazione Dirigenziale n. 1184 del 13/11/2023 la variante è stata esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Pertanto, visto gli obiettivi della variante al POC vigente con contestuale Piano di Recupero:

- inserimento nel POC vigente all'interno dell' UTOE 9 Pontasserchio di una Zona di Recupero con contestuale variazione della zona omogenea da B2 a F4 "Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato" (art. 24 delle NTA) che ricomprende i fabbricati in proprietà "Ex carrozzeria Colombini", con accessori e resede, al fine di consentire la realizzazione della nuova sede della Croce Rossa e la contestuale riqualificazione edilizia e urbanistica del complesso e delle aree pertinenziali;
- attuare tramite Piano di Recupero gli interventi, quali edificio in bioarchitettura, previo di demolizione dei manufatti esistenti perseguendo una migliore coerenza con la nuova destinazione e il reperimento dei necessari standard urbanistici, come da normativa di riferimento;
- progettazione e realizzazione delle aree a parcheggio pertinenziali e pubbliche ad essa funzionali, con riqualificazione e riorganizzazione dell'attuale area a verde/parcheggio pubblico (art. 24 e 25 delle NTA) di circa 2168 mq esistente su via F. Gioli, opere identificate quali "condizione alla trasformazione" per l'intervento e necessarie al fine del soddisfacimento delle esigenze in termini di aree a verde e parcheggio funzionali all'intervento identificate al catasto terreni del comune di San Giuliano Terme al fg 22 part. 703, 1030 e 1031 e di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

e altresì le azioni che gli obiettivi sopra descritti determinano:

- inserimento di nuova Zona di Recupero, comparto n. 21 (Zona omogenea F4) UTOE 9 Pontasserchio, limitatamente alla zona B2 su cui ricadono gli immobili in proprietà;
- redazione di una nuova Scheda Norma, ad integrazione dell'Allegato 1 al POC per la disciplina specifica del nuovo comparto 21 UTOE 9, contenente i parametri e gli orientamenti per la formazione del progetto con attuazione tramite Piano di Recupero;
- attuazione degli interventi, quali: demolizione dell'attuale complesso immobiliare per una SE complessiva di circa 534,0 mq e ricostruzione con nuova struttura realizzata in bio-architettura per una SE di circa 650 mq;
- adozione e approvazione del Piano di Recupero;
- convenzionamento con l'AC per il ritrovamento delle aree a standard attraverso la riqualificazione del verde e parcheggio pubblico su via F. Gioli, Piazza Leonardo (condizione alla trasformazione prevista per l'intervento) identificata al catasto terreni del comune di San Giuliano Terme al fg 22 part. 703, 1030 e 1031 e di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Si ravvisa pertanto di poter dar corso all'adozione della presente Variante al POC, con contestuale Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 107, comma 3 della LR 65/2014 e smi, proposta costituita dai seguenti n. 25 elaborati scritto-grafici allegati alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale, quali:

*-elaborati Variante POC:*

- 01/25 estratto POC - Tav. 3/5 stato attuale 1:5000
- 02/25 estratto POC - Tav. 3/5 stato modificato 1:5000
- 03/25 estratto POC - Tav. 6/17 stato attuale 1:2000

- 04/25 estratto POC - Tav. 6/17 stato modificato 1:2000
- 05/25 All. 1 Scheda Norma comp. 21 UTOE 9 Pontasserchio
- 06/25 Legenda

*elaborati PDR:*

- 07/25 V.01: Relazione Variante Urbanistica, proposta di PdR e Variante al P.O.C.;
- 08/25 V.02: Schema grafico Variante al P.O.C.;
- 09/25 PR.01: Relazione tecnica illustrativa;
- 10/25 PR.02: Norme tecniche di attuazione;
- 11/25 PR.03: Relazione geologica di fattibilità;
- 12/25 PR.04: Consistenza edilizia-urbanistica, dichiarazione di conformità urbanistica, edilizia e catastale;
- 13/25 PR.05: Inquadramento territoriale;
- 14/25 PR.06: Inquadramento urbanistico, catastale e vincoli;
- 15/25 PR.07: Documentazione fotografica;
- 16/25 PR.08: Stato attuale: inquadramento generale;
- 17/25 PR.09: Stato attuale: piante, prospetti e sezioni; Stato di progetto
- 18/25 PR.10: Stato di progetto: inquadramento generale;
- 19/ 25 PR.11: Stato di progetto: piante, prospetti e sezioni;
- 20/25 PR.12: Stato di progetto: verifica standard urbanistici legge 122/89 “Tognoli”;
- 21/25 PR.13: Stato di progetto: verifica standard urbanistici D.M. 1444/68.
- 22/25 PR.14: Stato di progetto: riqualificazione piazza Leonardo – standard urbanistici.
- 23/25 PR. 15: Schema smaltimento acque reflue
- 24/25 PR. 15.2: Impianto smaltimento acque reflue
- 25/25 C. 01 Computo metrico, realizzazione parcheggi

In merito alle aree a standard, quantificate in mq 520,00 (area relativa al DM1444/68-PS) si fa presente che visto il contesto urbanistico e la particolare destinazione di tipo di carattere socio assistenziale che interessa ampio utenza diffusa, le stesse non vengono ritrovate all'interno del comparto, ma recuperate attraverso l' intervento di riqualificazione della Piazza Leonardo, di proprietà dell'Amministrazione Comunale e identificata catastalmente al catasto terreni del comune di San Giuliano terme al fg 22 part. 703, 1030 e 1031, quale condizione alla trasformazione per l'intervento (come da Scheda Norma di comparto).

Viene previsto pertanto l'incremento della dotazione di area a parcheggio, aumentando da n. 12 a 24 stalli per sosta auto e dotando l'area di attrezzature gioco bambini.

Gli interventi di riqualificazione e riorganizzazione sono quantificati per un costo pari a 151.091,32 €, importo non è soggetto a scomuto in quanto:

- ai sensi dell'art. 188 c. 1 lett. b) l'intervento è esonerato dal contributo di costruzione;
- la riqualificazione della piazza Leonardo, di proprietà dell'Amministrazione Comunale identificata catastalmente al catasto terreni del comune di San Giuliano terme al fg 22 part. 703, 1030 e 1031, è condizione alla trasformazione per l'intervento (come da Scheda Norma di comparto).

Si fa presente inoltre che con mail del 06/02/2024, in atti dell'ufficio, è stato dato riscontro dall'Ufficio Lavori Pubblici in merito alla progettazione preliminare di fattibilità per la riqualificazione della Piazza Leonardo e relativa previsione di spesa.

Come disposto dall'articolo 104 della LR 65/2014 e smi il Piano è supportato da indagini geologiche tecniche, inviate con PEC, prot 6928 del 07/02/2024 presso la Regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Toscana Nord, con sede a Lucca come disposto dal DPGR del 30 gennaio 2020, n. 5/R.

**Attestazioni e certificazioni**

La proposta di Piano di Recupero si è formata ai sensi della LR 65/2014 e smi e nel rispetto dei relativi regolamenti di attuazione nonché alle norme ad essi correlate.

Il Piano si attua in piena coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale e del vigente POC, nonché nello specifico della disciplina della zona omogenea F4, in quanto attività di carattere socio assistenziale.

Per quanto previsto dall'articolo 4 , c. 2 lett. d) e dell'articolo 5 dell'Accordo Mibac / Regione Toscana il Piano non interessando vincoli paesaggistici non viene sottoposto al parere della conferenza paesaggistica di cui all'articolo 21 della Disciplina di Piano PIT-PPR. Difatti il Piano è stato valutato rispetto ai contenuti del PIT-PPR nell'ambito del procedimento urbanistico di cui all'articolo 32 della LR 65/2014 e smi

### **Procedimento amministrativo**

Al fine di definire i caratteri tecnico progettuali dell'intervento e le modalità e i tempi di attuazione, prima del rilascio dell'Autorizzazione ad attuare il Piano da parte del Comune, è prevista la stipula della Convenzione da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 109 della LR 65/2014 e smi .

Il Piano di Recupero con contestuale Variante al POC è adottato ai sensi dell'articolo 107 c. 3 della LR 65/2014 e smi e secondo la procedura di cui all'art. 32 che prevede i seguenti adempimenti successivamente all'adozione:

- trasmissione del Piano di Recupero alla Regione e alla Provincia e deposito presso la sede comunale del progetto del Piano per la durata di trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque potrà prenderne visione;
- immediata pubblicizzazione dell'effettuato deposito mediante avviso sul B.U.R.T.
- accessibilità sul sito istituzionale del comune

Qualora non pervengano osservazioni, ai sensi del comma 3 dell'art. 32 della LR 65/2014 e smi il Piano diventerà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

Per quanto sopra detto, visto anche l'informativa n 79 presentata alla Giunta Comunale in data 08/02/2024, **si propone l'adozione del Piano di Recupero Comparto 21 (Zona F4) UTOE 9 Pontasserchio con contestuale variante al POC secondo i contenuti sopra descritti.**

La proposta di variante per i suoi contenuti non è sottoposta alle disposizioni di cui l'allegato A alla delibera di G.R.T. n. 1112 del 16/10/2017, linee guida sui livelli partecipativi ai sensi dell'art. 36 comma 5 L.R. 65/2014 e s.m.i..

La Responsabile del procedimento  
EQ. Architetto Monica Luperi  
*firmato digitalmente*