



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME  
PROVINCIA DI PISA

VARIANTE AL P.O.C. CON CONTESTUALE  
PIANO DI RECUPERO  
(ai sensi dell'art. 107 c.3 della L.R. 65/2014)



PROGETTO DI DEMOLIZIONE FABBRICATO DENOMINATO EX CARROZZERIA COLOMBINI  
E COSTRUZIONE NUOVA SEDE DELLA CROCE ROSSA DI PONTASSERCHIO

PROFESSIONISTA INCARICATO:

ARCHITETTO GIOVANNI POCHINI



LUNGARNO MEDICEO N.40 56127 PISA  
+39 349 5931880 info@architettopochini.it architettopochini@pec.it

COMMITTENTE:

COMITATO CROCE ROSSA ITALIANA DI PONTASSERCHIO

PROPOSTA DI VARIANTE AL POC

ELABORATO N.

V.01

DATA

GENNAIO 2024

SCALA

VARIE

FORMATO

A4

OGGETTO:

RELAZIONE VARIANTE URBANISTICA

# COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

VARIANTE AL POC CON CONTESTUALE PIANO DI RECUPERO FINALIZZATO AL PROGETTO  
PER LA DEMOLIZIONE DI FABBRICATO DENOMINATO EX CARROZZERIA COLOMBINI E  
COSTRUZIONE DI NUOVA SEDE DELLA CROCE ROSSA DI PONTASSERCHIO

## RELAZIONE VARIANTE URBANISTICA

### INDICE

- INTRODUZIONE
- PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI
- PROPOSTA DI VARIANTE
- PROGETTO DEL PIANO DI RECUPERO
- NUOVA SCHEDA NORMA
- ANALISI DI COERENZA
- ELENCO ELABORATI DEL PROCEDIMENTO

## 1 INTRODUZIONE

### 1.1 Scopo del Documento

La presente relazione riguarda la procedura di “VARIANTE AL POC CON CONTESTUALE PIANO DI RECUPERO PER LA DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO EX CAROZZERIA COLOMBINI E PER LA COSTRUZIONE DELLA NUOVA SEDE DELLA CROCE ROSSA DI PONTASERCHIO IN VIA L. PASTEUR N. 12 A PONTASSERCHIO (PI) – UTOE N. 9”.

Nella presente relazione sono indicati i principali obiettivi, le azioni e gli effetti attesi dalla Variante con contestuale Piano di Recupero ai sensi della L.R. 65/2014 del Piano Operativo Comunale (POC), in rapporto al quadro conoscitivo di riferimento, relativamente all'area ove è presente attualmente l'immobile denominato "Ex Carrozzeria Colombini" e nella quale si propone la futura realizzazione della nuova Sede della Croce Rossa di Pontasserchio.

### 1.2 Riferimenti normativi della VAS e della procedura di esclusione

Il procedimento di approvazione della Variante al POC e contestuale Piano di Recupero è richiesto per quanto previsto dall'art. 107 c.3 della L.R. 65/2014 che prevede che “Le Varianti al piano strutturale o al piano operativo, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo”.

## 2 PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

### 2.1 Piano strutturale

Il Comune di San Giuliano Terme è dotato di Piano Strutturale approvato con Dcc 114 del 12/10/1998. Con DGC n. 250 del 25/11/2019 è stato avviato il procedimento di formazione del Nuovo Piano Strutturale ai sensi della L.R. 65/2014

### 2.1 Piano Operativo Comunale (POC)

Il Comune di San Giuliano Terme è dotato di Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi della L.R. 65/2014, approvato con DCC 54 del 30/10/2019 ed aggiornato ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 s.m.i. alla data del 30/11/2021.

Secondo il POC vigente, l'intervento ricade in Zona B (nuovi insediamenti residenziali) Sottozona B2 (Zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie unitarie di formazione recente ed impianto riconducibile al modello di isolato) secondo l'art.19 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC, alla tavola 6/17 (FIG.02). Il fabbricato Ex Carrozzeria Colombini è attualmente privo di scheda norma pertanto gli unici riferimenti sono quelli presenti all'art. 19 sopra citato.



FIG.01 - foto aerea di localizzazione dell'area di interessata da richiesta di variante

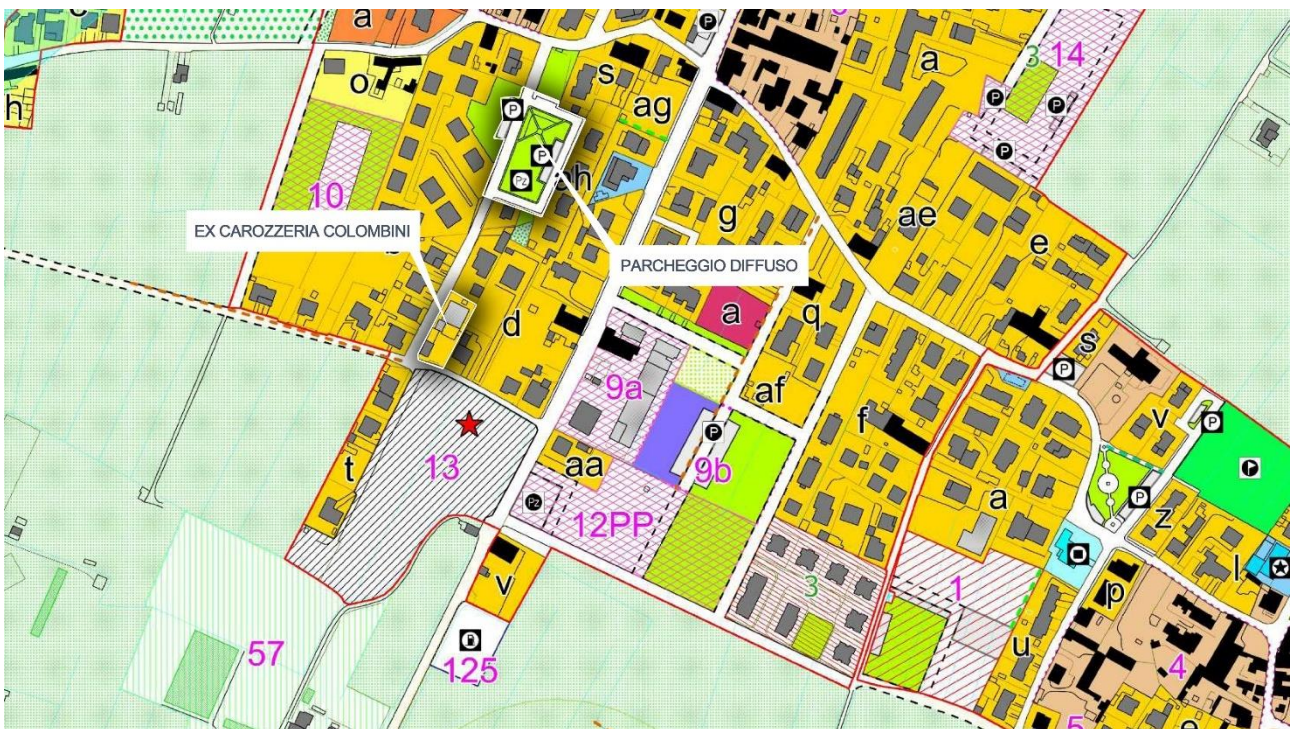


FIG.02 - Estratto Tav. 6/17 POC con evidenziate le zone di interesse

**Art. 19 – Aggregazioni edilizie di formazione recente (Zone B)**

1. Le zone B comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prevalentemente di formazione recente o comunque diverse dalle zone A, in cui il P.O.C. prevede interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica e di completamento.

2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale, in tali zone, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, si potrà procedere al riordino ed alla riqualificazione urbanistica del tessuto, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base, ed il miglioramento della qualità tipologica e formale. In relazione allo stadio del processo tipologico, potranno essere consentiti incrementi coerenti al tipo edilizio ed interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale anche attraverso demolizione e ricostruzione. L'ammissibilità degli interventi edilizi è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla disponibilità del richiedente al completamento delle stesse a scapito degli oneri concessori.

3. All'interno di tali zone, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi, nonché dalle disposizioni specifiche contenute nel Regesto degli edifici urbani con indicazione delle categorie di intervento ammesse (Allegato n. 2 della presente normativa).

4. In riferimento ai caratteri del sistema insediativo, alle singole tipologie edilizie ed alle diverse forme di degrado, all'interno delle singole zone gli elaborati di piano individuano:

- a) gli edifici soggetti alle categorie della conservazione;
- b) gli edifici soggetti alle categorie della trasformazione.

- Per gli edifici di cui al punto a), fatti salvi quelli eventualmente inseriti negli elenchi di cui all'art. 7 della Legge regionale 21 maggio 1980, n. 59, sono ammessi gli interventi stabiliti dal Regesto degli edifici urbani, in coerenza con il tipo edilizio ed i suoi caratteri formali. In assenza di specifiche previsioni, sono consentiti interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia D3 finalizzati alla riqualificazione tipologica e nel rispetto dei caratteri architettonici e formali di pregio. Gli spazi esterni di pertinenza degli edifici dovranno essere salvaguardati e/o riqualificati nelle loro caratteristiche morfologiche, tipologiche e d'uso.

- Per gli edifici di cui al punto b) sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza. Al fine di favorire la riqualificazione del tessuto edilizio ed operazioni di miglioramento tipologico, il Regesto degli edifici urbani prevede, per edifici specificamente individuati, interventi in deroga ai parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza.

- Per gli edifici di cui al punto b), purché di volumetria complessiva inferiore a 1000 m<sup>3</sup>, sono inoltre ammessi ampliamenti "una-tantum" fino ad un massimo di 20 m<sup>2</sup> della superficie utile di ciascuna unità immobiliare, anche in deroga ai parametri urbanistici di zona finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio ed al miglioramento delle condizioni abitative. Tali ampliamenti non potranno comunque derogare dal rispetto delle distanze minime dagli altri edifici e dai confini di proprietà prescritte dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione vigente. Gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- a) qualora il Regesto degli edifici urbani contenga specifiche prescrizioni di intervento per il singolo edificio, l'intervento "una-tantum" deve essere ricondotto e subordinato a tali prescrizioni, anche nel caso che esse determinino ampliamenti quantitativamente superiori o inferiori rispetto al limite di 20 m<sup>2</sup>.;

b) l'ampliamento dovrà essere attuato secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti;

c) contestualmente all'ampliamento dovrà essere attuata la riqualificazione complessiva dell'edificio e dell'area di pertinenza attraverso un progetto unitario, comprensivo della demolizione di annessi, superfetazioni, manufatti accessori quando questi costituiscano fonte di degrado urbanistico ed ambientale.;

d) dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile minima pari al 25% del lotto;

5. All'interno delle zone B e prevalente la funzione residenziale. Sono ammessi insediamenti commerciali per un massimo di 300 m<sup>2</sup> (esercizi di vicinato) e Medie Strutture di Vendita (M.S.V.) aventi caratteristiche di "struttura di frazione". Sono ammesse nuove M.S.V. in nuovi edifici per trasferimento di attività esistenti, subordinatamente al rispetto delle disposizioni definite dalle direttive commerciali e attraverso le indicazioni delle singole Schede Norma. Sono ammesse inoltre attività direzionali ed attività artigianali di servizio alla residenza purché con essa compatibili.

6. Nelle aree caratterizzate da condizioni di degrado urbanistico, indotto anche dalla forte concentrazione di attività specifiche, l'Amministrazione può condizionare gli interventi alla predisposizione di uno specifico Piano di Recupero, anche nel caso di utilizzazione di aree libere.

7. Sono ammessi interventi di riconfigurazione del tessuto urbano purché rivolti a conferire maggiore razionalità all'impianto urbanistico ed al superamento di condizioni di degrado. Tali interventi si attuano attraverso un Piano Attuativo, secondo le procedure previste per i Piani di Recupero. La dimensione del comparto, qualora non definita negli elaborati di Piano, deve coincidere con l'intero isolato; il progetto unitario potrà essere articolato in unità minime funzionali. Negli elaborati del Piano Attuativo devono essere individuate le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione del tessuto. Il progetto planivolumetrico deve rispettare i parametri urbanistici di edificazione previsti per le zone omogenee B con la possibilità di un incremento di volume ad uso residenziale, ammesso una-tantum pari al 20% del volume residenziale esistente. Nel caso di demolizione di edifici con destinazione non residenziale risultante da certificazione catastale, di volumetria superiore o che concorrono a determinare un volume superiore a quello ammesso dall'indice di zona, è ammessa la costruzione di un volume residenziale pari alla media risultante dal volume demolito ed il volume massimo consentito dall'indice della zona.

8. Nei lotti parzialmente edificati e ammessa l'edificazione fino al completamento del volume consentito dai parametri urbanistici di zona, alla determinazione del quale concorrono tutti i volumi legittimi esistenti nel lotto, anche se derivanti da concessioni in deroga o sanatorie. Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti che comportino un aumento di superficie utile maggiore di 20 m<sup>2</sup>, anche attraverso interventi edilizi successivi, ricomprendono anche gli ampliamenti "una-tantum" di cui al precedente comma 4.

9. Nei lotti inediti di superficie inferiore a 400 m<sup>2</sup> non sono ammessi interventi di nuova edificazione. Nei lotti inediti di superficie non inferiore a 400 m<sup>2</sup> sono consentiti interventi di nuova edificazione nei limiti del volume massimo consentito dai parametri urbanistici di zona. Per le aree delimitate negli elaborati grafici del P.O.C. con apposita perimetrazione, che individua aree di dimensione superiore a 2000 m<sup>2</sup> o contigue a previsioni di urbanizzazioni pubbliche (quali strade, parcheggi, piazza ecc.), devono essere redatti progetti unitari convenzionati estesi all'intera area e comprensivi delle opere di urbanizzazione. In relazione ai livelli di trasformazione urbanistica nonché alla programmazione triennale delle opere pubbliche possono essere individuati con atto dirigenziale successivi aree da sottoporre a progetto unitario. Tali interventi sono subordinati a concessione convenzionata. La disciplina di cui al presente comma si applica in riferimento allo stato

giuridico delle aree alla data di approvazione del Piano Strutturale (12 ottobre 1998). Non viene quindi tenuto di conto dei frazionamenti successivi a tale data.

10. Per le richieste di nuova edificazione, anche se compatibili con i parametri urbanistici di zona, dovranno essere verificate le seguenti condizioni:

- siano presenti le necessarie opere di urbanizzazione o vi sia la disponibilità del richiedente, attraverso convenzionamento con l'A.C., al completamento delle stesse a scapito degli oneri concessori.
- l'edificio richiesto sia dotato dei necessari requisiti di accessibilità dalla strada pubblica (accesso carrabile di larghezza non inferiore a m 3, interamente compreso all'interno della zona "B" di appartenenza).
- il resede dell'edificio richiesto non occupi, anche parzialmente, l'area di pertinenza di un fabbricato storico (corte, giardino, ecc.), sia quest'ultima individuata o meno dagli elaborati del P.O.C.
- la nuova edificazione si relazioni in modo coerente alle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio circostante e non costituisca motivo di degrado urbanistico ed ambientale.

10 bis. Sono ammessi interventi di riconfigurazione delle pertinenze degli edifici, purché rivolti alla riqualificazione complessiva del tessuto edilizio ed al superamento delle condizioni di degrado. Sui manufatti e sui volumi accessori presenti all'interno dell'area di pertinenza sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia D4 "Demolizione e successiva ricostruzione di volumi secondari", nel rispetto degli eventuali caratteri architettonici e tipologici di pregio. Gli elaborati che accompagnano la richiesta autorizzativa dovranno adeguatamente documentare la provenienza, la data di costruzione e le caratteristiche formali e costruttive dei manufatti. Qualora interessi volumi complessivamente superiori a 300 m<sup>3</sup>, l'intervento è subordinato alla formazione di un Progetto Unitario secondo le procedure di cui al precedente comma 9. Qualora l'intervento interessi volumi di valore storico o tipologico e subordinato alla formazione di un Piano di Recupero. Per ampliamenti superiori a 20 mq e fino ad un massimo di 50 mq finalizzati al soddisfacimento delle esigenze familiari e diffuse sono ammessi progetti di riqualificazione che perseguano il miglioramento tipologico e formale dell'edificio. Tali ampliamenti sono altresì consentiti a condizione che non determinino aumento del carico urbanistico.

11. Oltre alle precedenti norme generali, le disposizioni e gli indirizzi specificati ai commi successivi le zone B vengono articolate nelle seguenti sottozone:

- B1: zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale.
- B2: zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie unitarie di formazione recente ed impianto riconducibile al modello di isolato.
- B3: zone parzialmente urbanizzate, caratterizzate da tessuto edilizio scarsamente funzionale o incompleto.
- B4: zone destinate all'attuazione delle politiche per la casa per ognuna delle quali valgono le seguenti disposizioni:

Zone B1: In tali zone sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica; non sono ammesse nuove costruzioni, salvo diversa previsione contenuta nelle singole schede norma e previste all'interno dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica individuati dall'Amministrazione Comunale.

Zone B2: In tali zone sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica; sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova edificazione nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, quali specificati nell'Allegato n.3 alle presenti norme.

Zone B3: In tali zone sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica; sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova edificazione nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, quali specificati nell'Allegato n. 3 alle presenti norme.

Zone B4: In tali zone sono ammessi interventi di nuova edificazione ad uso residenziale fino al 70% dell'Indice fondiario ed alloggi sociali fino al 30% dell'Indice fondiario nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, come specificati nell'Allegato n. 3 alle presenti norme.

### 3 PROPOSTA DI VARIANTE

#### 3.1 Soggetti coinvolti e consistenza dello stato attuale

La proposta viene avanzata sull'immobile denominato Ex Carrozzeria Colombini, identificato al catasto dei fabbricati del Comune di San Giuliano Terme, foglio n.22, part. n.400, dal Dott. Nicola Molea, nato a Rimini (FO) c.f. MLONCL51L10H294P, Presidente Pro-Tempore del COMITATO PONTASSERCHIO della CROCE ROSSA ITALIANA, con sede in Pontasserchio, Piazza G. Mazzini n.5, Comune di San Giuliano Terme, in qualità di acquirente dell'immobile, delegato dall'attuale proprietà composta dai seguenti soggetti:

- BURCHIELLI Romana nata a PISA (PI) il 21/07/1941 BRCRMN41L61G702O\* (1) Proprietà 7/21
- COLOMBINI Alfio nato a PISA (PI) il 31/05/1965 CLMLFA65E31G702O\* (1) Proprietà 2/21
- COLOMBINI Cecilia nata a PISA (PI) il 24/12/1982 CLMCL82T64G702A\* (1) Proprietà 2/21
- COLOMBINI Danilo nato a PISA (PI) il 06/06/1968 CLMDNL68H06G702V\* (1) Proprietà 2/21
- COLOMBINI Fabio nato a PISA (PI) il 23/09/1963 CLMFBA63P23G702T\* (1) Proprietà 2/21
- COLOMBINI Ivano nato a PISA (PI) il 06/08/1969 CLMVNI69M06G702M\* (1) Proprietà 2/21
- COLOMBINI Miria nata a PISA (PI) il 08/10/1961 CLMMRI61R48G702H\* (1) Proprietà 2/21
- COLOMBINI Rita nata a PISA (PI) il 01/10/1973 CLMRTI73R41G702D\* (1) Proprietà 2/21

Attualmente La Ex Carrozzeria Colombini (FIG.03) insiste su un appezzamento di terreno pianeggiante a forma trapezoidale, di superficie catastale paria 1.040 mq.

Sul lotto sono presenti edifici e manufatti minori così descritti:

- capannone adibito a lavorazione e servizi igienici/spogliatoi di circa 260,00 mq, sviluppato su un piano fuori terra con struttura portante in cemento armato e tamponamenti e pareti in bozze di cemento. Il solaio di copertura è piano ed accessibile da scala esterna;
- edificio indipendente, posto in prossimità dell'ingresso carrabile, ad un piano fuori terra con copertura a capanna con superficie pari a circa 65,00 mq, con funzione di accettazione, e stoccaggio materiali;
- ampia tettoia metallica di circa 167,00 mq a forma di "L" che collega i sopra citati edifici;
- piccola tettoia metallica di circa 11,00 mq posta sul lato est del capannone principale;
- box in lamiera di circa 12,00 mq posto sul lato nord del lotto.

Il complesso di manufatti che forma la Ex Carrozzeria Colombini, non ha alcuna qualità architettonica e a seguito della dismissione dell'attività di carrozzeria, versa in uno stato di abbandono e di forte degrado. I fabbricati limitrofi, perlopiù di carattere residenziale formano un tessuto omogeneo e coerente nel quale la Ex Carrozzeria risulta del tutto avulsa dal contesto in cui è inserita, creando una frattura da sanare.

Da un punto di vista di legittimità urbanistica i fabbricati sono stati costruiti ad inizio del 1960 ed interessati da un Condonio edilizio (prat. n. 1870/1986 ai sensi della Legge n. 47/1985) con



successivo rilascio da parte del Comune di San Giuliano Terme della Concessione in Sanatoria n. 1093 del 10/04/1997, che rappresenta correttamente l'attuale consistenza dell'immobile.



FIG.03 - Ex Carrozzeria Colombini stato dei luoghi - piazzale principale

### 3.2 Proposta di Variante

La proposta di variante in oggetto prevede:

- la perimetrazione dell'area e degli immobili di proprietà con una nuova Zona di Recupero, al fine di prevedere, tramite Piano di Recupero, la trasformazione per la riqualificazione del lotto tramite la demolizione totale dei manufatti esistenti e la costruzione di un nuovo edificio, come sede della Croce Rossa di Pontasserchio
- modifica dell'area da zona B2 a zona F4, aree di servizi di interesse generale, definito dall'art. 24 nelle NTA. L'art. 24 è riferito ai Servizi ed attrezzature di interesse generale definite zone F, che comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale. Nello specifico della presente richiesta l'immobile dovrebbe ricadere nella sottozona F4 (Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato).
- Creazione di una Scheda Norma, attualmente assente, ad integrazione dell'Allegato 1 delle NTA per:
  - Attribuzione di una disciplina coerente con la tipologia di intervento che preveda interventi di sostituzione edilizia tramite demolizione totale e nuova costruzione;
  - Previsione di attuazione del comparto tramite Piano di Recupero;
  - Individuazione delle aree a standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale e prevedendo altresì la possibile realizzazione dei parcheggi e del verde e verde attrezzato in modo "diffuso" nella vicina piazza Leonardo tra via Giotto Ciardi e via Francesco Gioli.

Per quanto concerne la fattibilità idraulica, ricadendo l'area nella classe di pericolosità media I2, gli interventi non sono assoggettati alle disposizioni di cui alla L.R. 41/2018. Al fine di perseguire un

maggior livello di sicurezza idraulica è richiesto comunque di rialzare il piano di calpestio dei fabbricati di almeno 20 cm rispetto al piano di campagna.

**Di seguito riportiamo il testo dell'art. 24 riferito alle Zone F4:**

"Queste zone comprendono le parti del territorio destinate ad attività ricettive, ricreative, culturali, campeggi, servizi di interesse collettivo. All'interno delle zone F4 sono ammesse attività commerciali ed artigianali purché integrate all'attività principale di servizio, e previste da specifici Piani di Settore. La specifica simbologia sovrapposta alla campitura di zona negli elaborati grafici del Piano Operativo e/o la scheda di comparto specificano e limitano le destinazioni d'uso ammesse per le singole zone. In dette zone le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso interventi diretti o Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata convenzionata. Il Piano Operativo individua per i singoli comparti i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti. Solo all'interno delle zone F4 sono ammessi insediamenti commerciali aventi le caratteristiche di esercizi di vicinato purché strettamente integrate all'attività principale (attività ricreative, ricettive, culturali, campeggi e d'interesse collettivo, ristoro). Per gli edifici notificati ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n. 1089 nonché per gli edifici inseriti negli elenchi di cui alla Legge regionale 21 maggio 1980, n. 59, sono ammessi unicamente interventi di carattere conservativo, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza. Per gli edifici diversi da quelli sopra specificati sono ammessi interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia D3 (per adeguamento igienico-funzionale ed a specifiche normative), nel rispetto degli eventuali caratteri architettonici, tipologici e formali di pregio. Sono ammessi interventi superiori a tale categoria, fino ad un incremento volumetrico massimo del 20% del volume esistente, attraverso le procedure previste per i Piani di Recupero. All'interno dei Piani di Recupero dovrà essere attuata la riqualificazione e la sistemazione complessiva delle superfici di pertinenza. Per le attività esistenti in contrasto con la destinazione di zona, e ammesso il mantenimento temporaneo della destinazione esclusivamente per l'esercizio dell'attività in atto. Per gli edifici presenti nell'area non sono ammessi, fino alla loro riconversione funzionale, interventi superiori alla ristrutturazione edilizia D3. Gli interventi di nuova edificazione devono rispettare i parametri urbanistici e le prescrizioni riportati nelle schede norma. Qualora tali parametri non siano precisati all'interno delle schede norma, non potranno essere superati i seguenti parametri: Rc: 0,1 H max: 7,5 m Sup. u.: 0, 2 St.

Per gli interventi di trasformazione che interessano aree di superficie superiore a 4.000 m<sup>2</sup> obbligatoria la formazione di Piano Attuativo. L'Amministrazione Comunale attraverso delibera di C.C. può individuare, in presenza di condizioni di degrado o in riferimento all'elevato carico urbanistico indotto dalle nuove trasformazioni, comparti omogenei entro i quali ricondurre l'intervento alle procedure dei Piani Attuativi anche per lotti inferiori a 4.000 m<sup>2</sup>."

Per il lotto interessato dalla presente richiesta sarà necessario redigere una scheda norma attualmente assente ove determinare i parametri di R.U. in coerenza con i parametri di progetto concordato per la nuova sede della Croce Rossa.

Pertanto si prevede una variante alle previsioni vigenti nel Piano da zona B2 a zona F4 con nuova scheda norma di seguito riportata.

Relativamente agli standard urbanistici, la Variante e Piano di Recupero prevedono:

- di destinare parte dell'area della proprietà per i parcheggi pertinenziali, ai sensi dalla legge 122/89 "Tognoli" (come da tavola allegata PR.12);
- per quanto richiesto dal D.M. 1444/68, relativamente ai parcheggi al verde e verde attrezzato, si prevede di soddisfare tali standard urbanistici tramite una "distribuzione diffusa" nella vicina piazza tra via Giotto Ciardi e via Francesco Gioli dei posti auto richiesti e con la riqualificazione della piazza

stessa con verde e verde attrezzato (come da tavola allegata PR.13). La proposta di Variante che dovrà essere adottata contestualmente al Piano di Recupero, non risulta in contrasto con le prescrizioni contenute nel Piano Strutturale e Piano Operativo Comunale e seguirà il procedimento dell'art. 107.

## 4 PROGETTO DEL PIANO DI RECUPERO

### 4.1 OBIETTIVI

Il progetto di Piano di Recupero è inserito all'interno della Variante sopra descritta e prevede di perseguire gli obiettivi del POC vigente per la zona F4 di interesse collettivo, come attività del terzo settore di carattere socio assistenziale (emergenza urgenza). Il presente Piano di Recupero risulta inoltre coerente con quanto riportato dall'art. 24, riguardo la possibilità di demolire e ricostruire con incremento del volume esistente al fine di riqualificare una zona fortemente degradata dalla presenza dell'attività dismessa della Ex Carrozzeria Colombini.

### STRATEGIE

#### 1) Aspetto Urbanistico

- Definizione dell'area di Recupero che riguarda la proprietà con gli edifici e pertinenze, in modo da permettere la conversione funzionale dell'attuale complesso di manufatti tramite demolizione totale e costruzione della nuova sede della Croce Rossa di Pontasserchio. Riorganizzazione dell'area pertinenziale coerentemente con le nuove funzioni introdotte. Individuazione di una zona per il soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale con la realizzazione dei parcheggi e del verde e verde attrezzato in modo "diffuso" nella vicina piazza Leonardo, tra via Giotto Ciardi e via Francesco Gioli.

#### 2) Aspetto Ambientale

- Rigenerazione di un'area dismessa con edifici degradati e privi di alcuna qualità architettonica (edifici di tipo produttivo di recente costruzione) con la costruzione di un nuovo edificio in bio-edilizia ad alta efficienza energetica in piena coerenza con i valori ambientali dell'intorno. Riqualificazione della piazza tra via Giotto Ciardi e via Francesco Gioli tramite realizzazione di verde attrezzato con piantumazione di nuove essenze e attrezzature di sosta e ludiche.

### SVILUPPO DEL PIANO DI RECUPERO

- Redazione di nuova Scheda Norma, ad integrazione dell'allegato 1 del POC, contenete la disciplina specifica del comparto per il recupero e la riqualificazione dell'area;
- Presentazione del Piano di Recupero di iniziativa privata Convenzionata;
- Sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso ed incremento volumetrico;
- Ristrutturazione urbanistica con vincolo di destinazione;
- Convenzione con l'amministrazione Comunale per la realizzazione delle aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici;
- Adozione ed approvazione del PDR.

## 5 NUOVA SCHEDA NORMA (PROPOSTA)

UTOE n. 9 - PONTASSERCHIO	SCHEDA NORMA (PROPOSTA)
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	F4 – Servizi di interesse collettivo
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa privata Convenzionata Permesso di Costruire
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie Lotto = 1.040 mq Superficie edificata (SE) stato attuale = 534,40 MQ Volume attuale = 1.270,33 MC Superficie edificata (SE) di progetto = 650,00 MQ Volume di progetto = 2.762 MC Comparto 1040 MQ (Sf) + 2618 MQ (Sap) = 3.658 MQ
<b>4. Funzioni ammesse</b>	servizi di interesse collettivo a prevalente carattere privato
<b>5. Interventi ammessi</b>	E' prevista una riqualificazione del comparto tramite Ristrutturazione urbanistica – art. 13 delle NTA (E2 sostituzione edilizia) con: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Demolizione e ricostruzione di volumi esistenti con incremento volumetrico fino ad un massimo di 2800 mc;</li> <li>- Altezza massima = 9,00 m;</li> <li>- Costruzione del nuovo fabbricato con distanza minima da via G. Ciardi pari a 180 cm dal confine di proprietà;</li> </ul>
<b>6. Standard urbanistici</b>	Realizzazione degli standard urbanistici nella vicina piazza tra via Giotto Ciardi e via Francesco Gioli per quanto richiesto dal D.M. 1444/68, relativamente ai parcheggi al verde e verde attrezzato. <u>Calcolo degli standard urbanistici</u> SUP. edificata di progetto 650 mq/100 mq = 6,5 6,5 x 80 mq = 520 mq di cui 260 mq a parcheggio (21 posti auto minimo) e 260 mq zona a verde
<b>7. Condizioni della trasformazione</b>	Capo III NTA
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	

<p><b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b></p>	<p>L'intervento, subordinato alla formazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata, prevede la realizzazione prevede la formazione di un nuovo comparto comprendente l'area di proprietà e la limitrofa piazza Leonardo, tra via Ciardi e via Gioli per la realizzazione degli standard urbanistici reperendo almeno 21 posti auto e 260 mq di zona a verde.</p> <p>L'intervento, vista la presenza della Ex Carrozzeria, dovrà essere preceduto da analisi ambientale ed eventuale bonifica del terreno.</p> <p>All'interno dell'area di proprietà dovranno essere previsti parcheggi pertinenziali ai sensi della L.122/89 calcolati in base al volume totale del comparto.</p> <p>Dovranno essere individuate idonee condizioni di smaltimento e/o collegamento delle acque meteoriche provenienti dalle nuove superfici impermeabilizzate e/o coperte verso la fognatura bianca o verso il reticolo idraulico esistente.</p> <p>Il passo carrabile su via L. Pasteur dovrà essere arretrato rispetto alla carreggiata come da normativa e non dovrà avere recinzioni tali da impedire la corretta visuale in uscita.</p> <p>Il progetto dovrà prevedere l'utilizzo di materiali e tecnologie volte a conseguire il massimo efficientamento energetico con utilizzo di sistemi costruttivi innovativi ed ecosostenibili.</p>
--	---

10. ESTRATTO CAROGRAFICO



VIGENTE



VARIANTE

## 6 ANALISI DI COERENZA

L'analisi di coerenza, inserita nella verifica preliminare di assoggettabilità a VAS al prot. 16080 del 06/04/2023 e.s.m., in relazione al quadro programmatico viene svolta tramite confronto tra gli obiettivi del procedimento del Piano di Recupero e contestuale variante e tra i corrispondenti obiettivi riferiti agli altri piani a livello sovraordinato e settoriale.

Sia dal punto di vista urbanistico che ambientale la presente proposta risulta coerente.

## 6 ELENCO ELABORATI DEL PROCEDIMENTO

Di seguito l'elenco degli elaborati che oltre alla presente relazione fanno parte integrante e sostanziale del procedimento di variante al POC contestuale al Piano di Recupero:

### ELABORATI V. Variante al P.O.C.

**V.01:** Relazione Variante Urbanistica, proposta di PdR e Variante al P.O.C.;

**V.02:** Scheda Norma;

**V.03:** Schema grafico Variante al P.O.C.;

**V.04:** Estratto N.T.A.

### ELABORATI PR. Piano di Recupero

**PR.01:** Relazione tecnica illustrativa;

**PR.02:** Norme tecniche di attuazione;

**PR.03:** Relazione geologica di fattibilità;

**PR.04:** Consistenza edilizia-urbanistica, dichiarazione di conformità urbanistica, edilizia e catastale;

#### **Stato attuale**

**PR.05:** Inquadramento territoriale;

**PR.06:** Inquadramento urbanistico, catastale e vincoli;

**PR.07:** Documentazione fotografica;

**PR.08:** Stato attuale: inquadramento generale;

**PR.09:** Stato attuale: piante, prospetti e sezioni;

#### **Stato di progetto**

**PR.10:** Stato di progetto: inquadramento generale;

**PR.11:** Stato di progetto: piante, prospetti e sezioni;

**PR.12:** Stato di progetto: verifica standard urbanistici legge 122/89 "Tognoli";

**PR.13:** Stato di progetto: verifica standard urbanistici D.M. 1444/68.

**PR.14:** Stato di progetto: riqualificazione piazza Leonardo – standard urbanistici.

Pisa lì 01.02.2024

Il Tecnico  
Arch. Giovanni Pochini