



**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)

**All. A)**

**RELAZIONE E DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
**art. 18 della L.R. 65/2014 e s.m.i.**

**OGGETTO: 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 SCHEDA NORMA, CON CONTESTUALE PIANO DI RECUPERO, ART. 107 C. 3 LR 65/2014 E SMI - PRESA D'ATTO DI MANCATE OSSERVAZIONI ALLA DELIBERA DI ADOZIONE DI CC DEL 15/02/2024 N. 13**

**Variante e PDR adottati con deliberazione di C.C. n. 13/2024**

In data 15/02/2024 con delibera di C.C. n. 13, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata, ai sensi dell'art. 107 c. 3 della LRT 65/2014 e smi, la Variante al Piano Operativo Comunale vigente avente ad oggetto: "Realizzazione nuova sede della Croce Rossa, introduzione di Zona di Recupero (Zona F4) comp 21 UTOE 9 Pontasserchio e Scheda Norma, con contestuale Piano di Recupero" dai soggetti aventi titolo.

La variante e il Piano di Recupero nello specifico prevedono:

- inserimento nel POC vigente all'interno dell'UTOE 9 Pontasserchio di una Zona di Recupero con contestuale variazione di zona omogenea da zona B2 a zona F4 "Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato" (art. 24 delle NTA) che ricomprende attualmente i fabbricati in proprietà "Ex carrozzeria Colombini"(rappresentati al catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al fg 22 part. 400);
- redazione di nuova Scheda Norma ad integrazione dell'Allegato 1 al POC per la disciplina specifica del nuovo comparto 21 "zona omogenea F4", contenente i parametri urbanistici e gli orientamenti per la formazione del progetto;
- attuazione degli interventi tramite Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata, nuovo edificio in bio-architettura con riqualificazione edilizia e urbanistica del complesso e delle aree pertinenziali per una SE complessiva di circa 650 mq;
- adozione e approvazione del Piano di Recupero;
- 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) esistente su via F. Gioli, Piazza Leonardo. 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;
- convenzionamento con l'AC per il ritrovamento delle aree a standard attraverso la riqualificazione dell'area a verde e parcheggio pubblico su via F. Gioli, Piazza Leonardo (condizione alla trasformazione

prevista per l'intervento) di mq 2168 e identificata al catasto terreni del comune di San Giuliano Terme al fg 22 part. 703, 1030 e 1031 e di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Ai sensi dell'art. 188 c. 1 lett. b) l'intervento si da atto che l'intervento è esonerato dal contributo di costruzione.

### **Elaborati di Variante e Piano**

Gli elaborati che costituiscono la Variante al POC e il Piano di Recupero, allegati alla delibera di C.C. n. 13 del 15/02/2024 e alla presente, nonché depositati in atti presso il Settore Tecnico e Governo del Territorio, sono i seguenti:

*-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

Altresì è stata adottata la bozza di convenzione allegato B) della delibera di C.C. n. 13/2024 avente ad oggetto gli interventi previsti dal Piano di Recupero e l'intervento di riqualificazione dell'attuale area a verde/parcheggio pubblico, Piazza Leonardo, per un costo complessivo pari a 151.091,32 €, come risulta dal computo metrico estimativo, elaborato n. 25 del Piano.

L' di 151.091,32 € non soggetto a scomputo 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).

### **Adempimenti successivi all'adozione della variante e del PDR**

*- Esito del deposito delle indagini geologiche.*

Come disposto dall'articolo 104 della LR 65/2014 e smi il Piano è supportato da indagini geologiche

tecniche, che sono state inviate con PEC n. 6928 in data 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.

In data 15/02/2024 è pervenuta comunicazione dal Settore Genio Civile Toscana Nord con PEC n. 8602 dell'iscrizione nel registro dei depositi con il n. 2320/2024.

Successivamente è stato acquisito l'esito positivo del deposito delle indagini geologiche n. 2317/2024 parere pervenuto tramite PEC prot. n. 2521 in data 22/05/2024.

#### - Pubblicazione e Osservazioni

Successivamente all'adozione della Variante al POC in oggetto da parte del Consiglio Comunale sono stati eseguiti tutti gli adempimenti previsti ai sensi dell'art. 32 della LR 65/2014 e s.m.i.:

- pubblicazione sul BURT n. 12 del 20/03/2024 del relativo avviso di adozione della variante con contestuale Piano di Recupero e deposito presso la sede comunale del provvedimento adottato per la durata di trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione;
- comunicazione alla Regione e Provincia dell'adozione del provvedimento e trasmissione dei relativi atti in data 05/03/2024 ns prot. 11870;
- pubblicazione sul sito istituzionale del comune.

Durante il termine previsto dal comma 2 dell'art. 32 della LR 65/2014 e s.m.i., **non sono state presentate osservazioni.**

#### Conclusioni

Per quanto sopra detto e dato inoltre atto di quanto segue:

- a seguito dell'accordo tra MIBAC e Regione Toscana sottoscritto in data 16/12/2016 ed in particolare in ottemperanza all'articolo 4, c. 2 lett. d) e all'articolo 5, la variante al POC in oggetto, non interessando vincoli paesaggistici, non è sottoposta al parere della conferenza paesaggistica di cui all'articolo 21 della Disciplina di Piano PIT-PPR. La coerenza della variante ai contenuti del PIT-PPR è stata valutata nell'ambito del procedimento urbanistico, in particolare nell'ambito del processo di verifica di Assoggettabilità a VAS in quanto il documento preliminare del P.O.C. ha valutato i beni paesaggistici presenti sul territorio.

- gli immobili ricadono all'interno del Territorio Urbanizzato così come definito all'interno del vigente Piano Operativo Comunale, All n. 3 Territorio Urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014 e s.m.i., - Tav. 3/5 1:5000

Si prende atto che a seguito dell'adozione della Variante al Piano Operativo Comunale vigente avente ad oggetto: "Realizzazione di nuova sede della Croce Rossa, introduzione di Zona di Recupero (Zona F4) comp 21 UTOE 9 Pontasserchio e scheda norma con contestuale Piano di Recupero, avvenuta con delibera di CC n 13 del 15/02/2024, esecutiva ai sensi di legge, decorso il termine previsto dal c. 2 dell'art. 32 della L.R. n. 64/2015 e s.m.i., **non sono state presentate osservazioni**, e che ai sensi di quanto disposto dal c.3 dell'art. 32 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., **si procederà a:**

**- pubblicare sul BURT l'avviso della determinazione dirigenziale per la definitiva efficacia della variante al POC e relativo Piano di Recupero in oggetto.**

**- inviare alla Regione comunicazione dell'approvazione della variante e del PDR;**

**- rendere nota altresì la conclusione del procedimento mediante pubblicazione del provvedimento dirigenziale sul sito web istituzionale del Comune di San Giuliano Terme.**

La Responsabile del Procedimento  
**EQ. Arch. Monica Luperi**

*(firmato digitalmente)*