



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

PIANO DI RECUPERO

ELABORATO N.

PR.02

DATA

GENNAIO 2024

SCALA

VARIE

FORMATO

A4

OGGETTO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

# 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

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### INDICE

ART.1	OBIETTIVI DEL PIANO
ART.2	CONTENUTO DEL PIANO DI RECUPERO E CONTESTUALE VARIANTE AL POC
ART. 3	ESECUZIONE DEL PIANO DI RECUPERO
ART. 4	ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO
ART. 5	FINALITA' DELLE NORME
ART.6	DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE
ART.7	DEFINIZIONI ELEMENTI INDICATIVI E PRESCRITTIVI
ART.8	QUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA DELL'INSEDIAMENTO, MATERIALI E FINITURE
ART.9	OPERE DI URBANIZZAZIONE
ART.10	INTERVENTI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO
ART.11	IMPIANTO SMALTIMENTO RIFIUTI
ART.12	VARIANTI ED INVARIANTI PROGETTUALI

## ART.1 - OBIETTIVI DEL PIANO

La proposta viene avanzata sull'immobile denominato Ex Carrozeria 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 CLMCCL82T64G702A\* (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

L'ex Carrozeria Colombini è rappresentata al catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Teme al foglio n.22, particella n. 400, Categoria D7. L'immobile attualmente destinato ad uso artigianale (Carrozeria), si compone di due fabbricati posti all'interno dell'area pertinenziale. Il fabbricato principale ha una consistenza di mq. 260.00 circa. In prossimità dell'ingresso al lotto di pertinenza è presente un fabbricato secondario di mq 65 circa. Il lotto, sul quale insistono i fabbricati sopra descritti ha una superficie di mq. 1040,00 mq circa, in parte coperto da tettoie con strutture in ferro di varia altezza. Il tutto come meglio rappresentato nella allegata planimetria catastale.

La richiesta viene formulata per la creazione di una nuova Zona di Recupero all'interno dell'UTOE 9 Pontasserchio, attualmente zona B "aggregazioni edilizie di formazione recente", sottozona B2 (art. 19 NTA) priva di scheda norma, con trasformazione in zona F "servizi e attrezzature di interesse generale", sottozona F4 (art. 24 NTA). La variazione di zona risulta necessaria per la realizzazione della Nuova Sede della Croce Rossa di Pontasserchio.

L'individuazione della Zona di Recupero, zona B2, in variante al POC è stata oggetto di verifica di assoggettabilità a procedura VAS ai sensi dell'art 22 L.R.T. 10/2010, conclusasi con Determina favorevole n. 1184 del 13/11/2023.

## ART.2 - CONTENUTI DEL PIANO

Il presente Piano di Recupero con contestuale variante al POC si prefigge le seguenti finalità:

- Perimetrazione dell'area Ex Carrozzeria Colombini con una nuova Zona di Recupero, al fine di poter realizzare la demolizione di tutti i manufatti esistenti e successiva realizzazione della nuova sede della Croce Rossa di Pontasserchio;
- Creazione di una scheda norma, attualmente non presente, ad integrazione dell'Allegato 1 delle NTA per la sostituzione edilizia "E2" con cambio di destinazione d'uso ed incremento dell'indice di fabbricabilità e volumetrico. Si prevede di individuare le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici: internamente al lotto per la legge 122/89 e in modo "diffuso" nella vicina piazza nella vicina piazza tra via Giotto Ciardi e via Francesco Gioli per la legge 1444/68.
- 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 maggiore livello di sicurezza idraulica è richiesto comunque di rialzare il piano di calpestio dei fabbricati di almeno 20 cm rispetto al piano di campagna.

### ART.3 – ESECUZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

Gli interventi previsti dovranno risultare coerenti e conformi ai contenuti del Piano di Recupero approvato. Inoltre il rilascio del Permesso a Costruire sarà subordinato alla stipula della Convenzione urbanistica che prevederà la possibilità della realizzazione degli standard urbanistici in modo diffuso e la deroga sulle distanze dalla via G. Ciardi per il rispetto delle distanze degli edifici posti ad est della proprietà.

### ART.4 – ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

Di seguito l'elenco degli elaborati che formano parte integrante e sostanziale del presente 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;

## **ART.5 – FINALITA' DELLE NORME**

Le norme di seguito riportate costituiscono disposizione di dettaglio ad integrazione del vigente POC per la creazione di una nuova scheda norma del nuovo comparto nell'UTOE 9 Pontasserchio, per permettere la realizzazione dell'opera prevista.

## **ART.6 – DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONE D'USO**

- Demolizione e ricostruzione di volumi esistenti con incremento volumetrico fino ad un massimo di 2600 mc;
- Altezza massima = 9,00 m;
- Costruzione del nuovo fabbricato con distanza minima da via G. Ciardi pari a 180 cm dal confine;

Si prevede la destinazione d'uso prevista dalla in zona F "servizi e attrezzature di interesse generale", sottozona F4 (art. 24 NTA).

## **ART.7 – DEFINIZIONI, ELEMENTI INDICATIVI E PRESCRITTIVI**

Le indicazioni contenute negli elaborati progettuali e indicazioni planivolumetriche sono da considerarsi elementi di riferimento ma non prescrittivi, ai quali comunque farà riferimento la futura progettazione esecutiva e di dettaglio.

Il soggetto attuatore potrà pertanto apportare opportune modifiche progettuali al fine di rendere attuabile il presente Piano di Recupero.

E' facoltà dell'amministrazione sottoporre al parere dei propri organismi tecnici le eventuali modifiche apportate in fase esecutiva di progetto.

Di seguito gli elementi da ritenersi prescrittivi:

- Perimetro dell'area destinato alle opere di interesse privato;
- Perimetro delle zone per parcheggio diffuso;
- Disposizione planimetrica e dei volumi con possibilità di variazioni come succ. art. 12.

Sono da considerarsi indicativi i seguenti elementi:

- Tipologia strutturale
- Utilizzo di materiali e finiture
- Scelte cromatiche
- Utilizzo di schermatura semitrasparente in facciata.

## **ART.8 – QUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA DEL SITO**

L'intervento per la realizzazione della nuova sede della Croce Rossa dovrà determinare un innalzamento significativo del livello qualitativo architettonico stabilendo un nuovo standard tramite utilizzo di materiali e tecnologie all'avanguardia.

Il progetto preliminare allegato al presente PdR dovrà fare da guida per la successiva fase realizzativa rispettandone la qualità architettonica.

## **ART.9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

L'intervento prevede la realizzazione di parcheggi, verde pubblico e verde pubblico attrezzato per il soddisfacimento degli standard urbanistici come da D.M. 1444/68, 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, in cessione all'Amministrazione Comunale.

## **ART.10 – INTERVENTI DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO**

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

## **ART.11 – IMPIANTO DI SMALTIMENTO REFLUI**

Il progetto prevede l'allacciamento diretto alla rete fognaria nera comunale presente lungo via Giotto Ciardi e via L. Pasteur.

## **ART.12 – VARIANTI ED INVARIANTI PROGETTUALI**

Le varianti in corso d'opera al complesso edilizi, che non riguardino elementi prescrittivi e sostanziali del PdR, sono di competenza degli organismi tecnici comunali.

No sono da ritenersi varianti le seguenti tipologie di intervento:

- Modifica spazi esterni del lotto;
- Modifiche dell'aspetto architettonico e delle finiture esterne nel rispetto del Regolamento Edilizio vigente;
- Lievi modifiche di superficie edificabile e di volume, nel rispetto dei limiti massimi previsti dalla scheda Norma;
- Modifiche colori esterni degli edifici;
- Modifiche prospettiche dell'edificio per spostamento delle aperture e variazione delle loro dimensioni;
- Modifiche che possono scaturire da richieste di adeguamento e/o prescrizioni dei vari Enti preposti in merito al pratica vigili del fuoco ed altri;
- La modifica degli spazi interni all'unità che non alterino la tipologia edilizia approvata.

Rappresentano invarianti progettuali e pertanto soggette alla preventiva richiesta di approvazione di ulteriore variante di Piano quanto segue:

- Modifiche sostanziali alle altezze dei fabbricati rispetto alla scheda Norma;
- Destinazione d'uso degli immobili rispetto a quanto previsto per la zona F e sottozona F4;