

**Provincia di Pisa  
Comune di San Giuliano Terme**

**VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE  
PER AMPLIAMENTO DEL COMPARTO 2 UTOE 33 LA FONTINA  
ARTIGIANALE E RIGENERAZIONE DELLE AREE LIMITROFE A CONTORNO**



**ADOZIONE  
RELAZIONE GENERALE**

**Responsabile del Procedimento**

**arch. Monica Luperi**

**Progettista**

**arch. Teresa Arrighetti**

**22/02/2022**



## Indice

<b>1. INQUADRAMENTO URBANISTICO - STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE.....</b>	<b>3</b>
1.1. Stato attuale della pianificazione comunale.....	3
1.2. Stato attuale della pianificazione dell'area oggetto del Piano di Recupero.....	3
<b>2. AVVIO DEL PROCEDIMENTO.....</b>	<b>5</b>
2.1. Introduzione.....	5
2.2. Finalità della Variante urbanistica.....	6
2.3. Procedimento di Avvio.....	6
2.4. Contributi pervenuti all'avvio del procedimento e conclusione della verifica di assoggettabilità.....	7
2.5. Documento Conclusivo redatto dall'Autorità Competente e recepimento dei contributi.....	8
2.6. Esito valutazioni fattibilità geologico-sismica-idraulica e nuove scelte urbanistiche.....	11
2.7. Conformità della Variante al Piano Strutturale .....	13
2.8. Procedure per l'Adeguamento/Conformazione al PIT-PPR .....	13
<b>3. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL POC.....</b>	<b>14</b>
3.1. Gli obiettivi della Variante POC e del Piano di Recupero del PIP.....	14
3.2. Aspetti paesaggistici e vincoli sovraordinati.....	14
3.3. Contenuti della nuova Scheda-Norma.....	17
a) Descrizione generale.....	17
b) Interventi previsti dalla nuova Scheda-Norma.....	18
3.4. Integrità fisica del suolo: fattibilità geologica – idraulica - sismica.....	19
3.5. Elaborati di POC interessati dalla Variante.....	20
3.6. Parametri dimensionali della Variante.....	20
a) Superfici territoriali ed uso del suolo.....	20
b) Volumetrie - Superfici edificate ed edificabili.....	21
c) Destinazioni d'uso ammesse.....	21
d) Standard urbanistici e dotazioni di parcheggi.....	22
3.7. Modalità di attuazione.....	22
3.8. Variante POC – Planimetria.....	23
<b>4. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....</b>	<b>24</b>
a) Attività di informazione.....	24
b) Attività di partecipazione e comunicazione dell'Avvio del Procedimento.....	24

## **1. INQUADRAMENTO URBANISTICO - STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE**

### **1.1. Stato attuale della pianificazione comunale**

Il Piano Strutturale di San Giuliano Terme è stato approvato ai sensi della L.R. 5/1995 con delibera consiliare n. 114 del 12.10.1998 e successivamente aggiornato. Con delibere di Consiglio Comunale del 29-10-2015 e n. 49 del 29.09.2016 sono state approvate varianti al P.S. fra cui quella riguardante la disciplina del territorio rurale in adeguamento alla LR 65/2014; l'ultimo adeguamento del P.S. è del 31/7/2017.

La Giunta Municipale con delibera n.250 del 25/11/2019 ha Avviato il Procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014 e per la Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della LR 10/2010.

Il nuovo PS contiene la definizione del Territorio Urbanizzato, di cui si riporta l'estratto dell'area interessata.

Il Regolamento Urbanistico di San Giuliano T. è stato approvato ai sensi della Legge Regionale 5/1995 con deliberazione consiliare n. 65 del 07.07.2000 e successivamente aggiornato con delibera C.C. n° 110 del 22.12.2005, n° 41 del 30.05.2006 e n° 60 del 25/07/2012; le relative previsioni di trasformazione hanno perso efficacia a decorrere dal giorno 20 settembre 2017.

In data 30/10/2019 con delibera di Consiglio Comunale n° 54 è stato approvato il Piano Operativo Comunale ed a partire dal 6 febbraio 2020 è diventato efficace.

Il POC è stato successivamente modificato come segue:

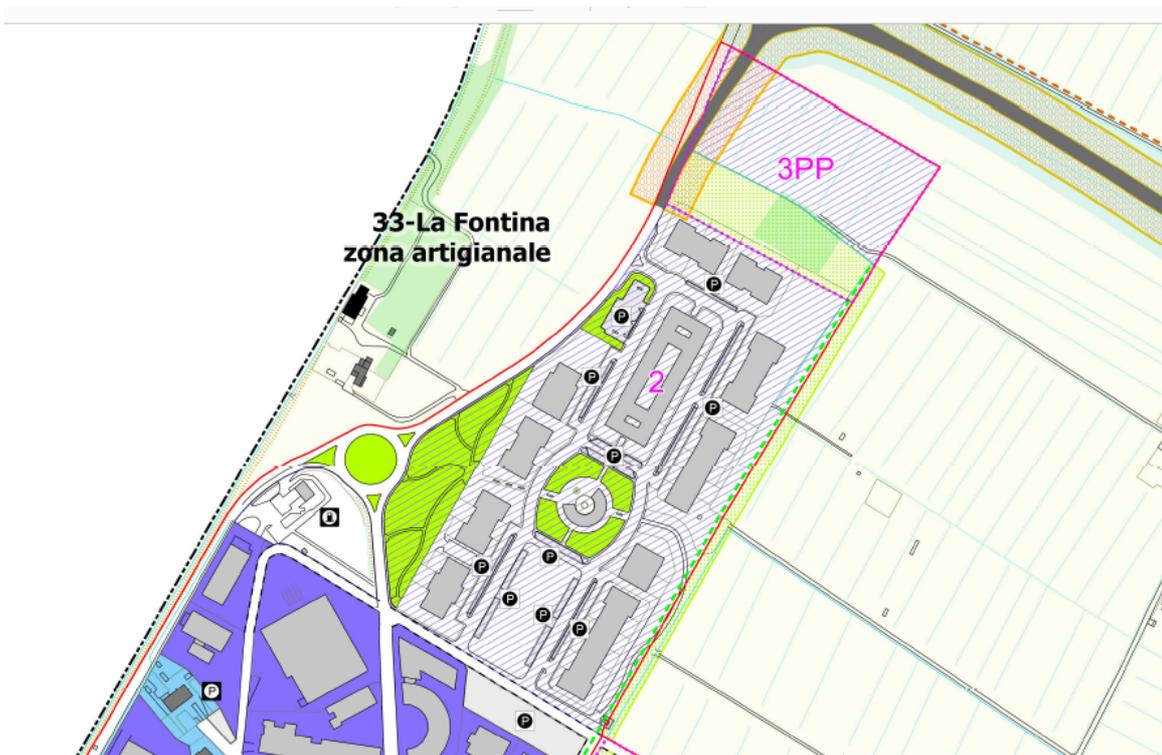
- Adeguamento Luglio 2020, con Deliberazione n° 38 del 30 Luglio 2020 avente per oggetto "Aggiornamento del Quadro Conoscitivo e rettifica errori materiali degli elaborati costituenti il Piano Operativo Comunale vigente, ai sensi dell'art. 21 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i." il Consiglio Comunale ha approvato quanto in oggetto. Pubblicato sul BURT n° 38 del 16/09/2020;
- Adeguamento Novembre 2020, con Deliberazione n° 56 del 30 novembre 2020 avente per oggetto "Aggiornamento del Quadro Conoscitivo e rettifica errori materiali degli elaborati costituenti il Piano Operativo Comunale vigente, ai sensi dell'art. 21 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i." il Consiglio Comunale ha approvato quanto in oggetto. Pubblicato sul BURT n°1 del 7/1/2021.

### **1.2. Stato attuale della pianificazione dell'area oggetto del Piano di Recupero**

L'area in oggetto è inserita nella UTOE 33 "La Fontina – Zona artigianale" ed individuata dal POC approvato in zona D4 "Zone produttive di riqualificazione e nuova realizzazione autonoma rispetto agli insediamenti urbani", disciplinata dall'art. 21 delle NTA.

L'assetto di questo specifico ambito, definito nell'allegato 1B alle NTA del POC approvato come Comparto n° 2 "PIP - via Pontecorvo" (privo di scheda norma), non è stato modificato rispetto al RUC previgente.

L'area è stata attuata attraverso il PIP, che in quanto piano attuativo era disciplinato da specifiche N.T.A., se pure coerenti con le norme generali per gli insediamenti produttivi allora vigenti.



Estratto cartografia tav. 2K-05 POC approvato 2019/ adeg. 2020

Estratto POC Approvato - ALLEGATO 1A - SCHEDE NORMA U.T.O.E. 24-35 -Adeguamento Nov. 2020

U.T.O.E.33 - LA FONTINA ARTIGIANALE				delibera C.C.	delibera C.C.		
1	D1 via Carducci ex Pontecorvo	ZdR	SN	110/2005			
1.a	D1 via Carducci	ZdR	vedi PDR	110/2005	55/2007		CONVENZIONATO
1.b	D1 via Carducci		via Carducci	vedi NTA			
2	D4 via Pontecorvo	PIP	vedi NTA		74/2002		
3	D4 via Pontecorvo	PUC	SN	127/2010 41/2011			

Il POC approvato contiene una mutata articolazione della norma generale per gli insediamenti produttivi (art. 21 delle NTA), che amplia la gamma di destinazioni d'uso insediabili:

**Art. 21 – Insediamenti produttivi di beni e di servizi (Zone D)**

1. Le zone D comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale.

2. All'interno di tali zone, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie e definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi, nonché dalle disposizioni specifiche contenute nelle eventuali schede norma dei singoli comparti.

3. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale, nelle zone D, al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, si potrà procedere al riordino ed alla riqualificazione urbanistica dell'esistente, con l'obiettivo prioritario del reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base. Sono consentiti ampliamenti, purché tipologicamente ed architettonicamente coerenti con la struttura edilizia esistente, ed interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale anche attraverso demolizione e ricostruzione.

4. In tali aree la destinazione d'uso prevalente è quella artigianale; sono altresì ammesse destinazioni ad attività terziarie e commerciali, con le limitazioni e le prescrizioni stabilite dalla presente normativa e dalle singole schede norma. All'interno di tali zone sono ammesse le funzioni connesse alla innovazione tecnologica ed all'erogazione di attività didattiche legate alla ricerca e alla specializzazione professionale costituenti elementi di qualità del sistema urbano e territoriale; sono inoltre ammesse le funzioni legate alla cultura al tempo libero ed alla produzione di beni immateriali quali elementi di qualità del sistema territoriale.

4bis. Nelle zone D sono ammessi insediamenti commerciali aventi le caratteristiche di piccole (esercizi di vicinato) e medie strutture di vendita. L'insediamento di nuovi esercizi commerciali è ammessa nelle aree specificatamente indicate dalle singole Schede Norma.

Le norme specifiche di riferimento per l'ambito D4 sono le seguenti:

**Zone D4 :** In tali zone sono ammesse destinazioni artigianali, industriali, commerciali e terziarie. Gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli indici, dei parametri urbanistici e delle destinazioni individuate dal P.O.C. per i singoli comparti.

Gli insediamenti di nuova realizzazione dovranno essere adeguatamente collegati al sistema infrastrutturale, dotati di ampi spazi a verde e di parcheggio, impostati secondo modelli tipologici e funzionali tali da permettere le eventuali trasformazioni d'uso indotte dall'evoluzione dei processi produttivi ed economici.

*Il sistema connettivo del verde e dei servizi dovrà essere elemento organizzatore del progetto al fine di ottimizzare le relazioni con il sistema insediativo residenziale e con il territorio agricolo limitrofi.*

*All'interno dei Piani Attuativi è ammessa l'edificazione di un solo alloggio per l'intero comparto destinato al personale di sorveglianza, integrato con il volume industriale-artigianale, per una superficie utile non superiore a 110 m<sup>2</sup>.*

*All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantita la realizzazione degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle schede norma. Qualora tali prescrizioni non siano precisate, gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:*

*It = 1,5                  Rc = 0,4                  H max = 10 m*

*La superficie a destinazione commerciale non potrà essere superiore al 30% della superficie utile complessiva.*

L'attuale assetto urbanistico dell'ambito deriva anche dalle modifiche introdotte dalla Variante al Regolamento Urbanistico Comunale del 2010, che risultano avere un impatto e relazioni fisico-funzionali rilevanti con l'area PIP.

In particolare la Variante 2010 ha apportato le seguenti modifiche all'area:

- addizione sul lato nord di una ulteriore area a destinazione industriale, artigianale, terziaria e commerciale (media struttura di vendita); il comparto denominato 3PP ha una scheda-norma che rappresenta anche l'intorno, compresa l'area PIP, ed analizza il contesto introducendo indirizzi per il progetto della viabilità, le connessioni con il sistema insediativo, le relazioni con il verde pubblico e con i percorsi carrabili e ciclo-pedonali (compresa la nuova viabilità di progetto a nord), i coni visuali, la compatibilità paesaggistica; le funzioni ammesse nel Comparto 3PP sono artigianale, industriale, commerciale con superficie di media struttura di vendita max 3.000 mq e terziaria. A seguito di controdeduzione all'oss. n. 192 al POC, l'intervento è sottoposto alle procedure dell'art. 26 LR 65/2014 (conferenza di copianificazione);
- introduzione di una ampia fascia di verde F6 - Parchi ed ambiti di riqualificazione ambientale, di connessione fra il nuovo comparto 3PP e la zona D4 (PIP);
- rettifica del limite urbanistico dell'area D4 del PIP con la rettifica del lato est e l'addizione alla zona D4 dell'area risultante dalla rettifica;
- previsione di un nuovo percorso ciclo-pedonale sul lato est dell'area produttiva che costeggia l'intera area PIP connettendo gli insediamenti produttivi e commerciali da sud a nord, e con via Carducci e via Pontecorvo;
- conferma della destinazione a parcheggio per l'area, oggi libera ed in stato di degrado, collocata fra il PIP e l'insediamento commerciale e produttivo preesistente a sud, attestato su via Carducci.

Il POC approvato il 30-10-2019 non ha apportato varianti all'assetto dell'area rispetto al 2010.

Sull'area del PIP sono state presentate 2 osservazioni di privati che riguardavano aspetti che saranno affrontati nel Piano di Recupero, come i cambi d'uso e i frazionamenti.

Da rilevare anche che è vigente, a servizio del SUAP, la "Tabella guida per le attività produttive compatibili all'interno delle destinazioni d'uso" che definisce fra le altre le attività compatibili con la destinazione artigianale, fra cui vi sono i "Laboratori di produzione e vendita dei propri prodotti" nel settore alimentare, "Acconciatori ed estetisti", vendite a domicilio e via internet, lavanderie e servizi per animali di affezione.

## **2. AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

### **2.1. Introduzione**

La presente variante al POC è finalizzata alla rigenerazione di un'area strategica per il Comune di San Giuliano Terme. L'area in oggetto, zona D4 "Zone produttive di riqualificazione e nuova realizzazione autonoma rispetto agli insediamenti urbani" non ha solamente una valenza verso gli insediamenti di carattere produttivo, ma in coerenza con gli obiettivi e indirizzi del PS, è fortemente connessa al sistema infrastrutturale e di aree dalla forte connotazione pubblica.

Nello specifico la variante riguarda il Comparto 2 PP - via Pontecorvo ed ha le seguenti finalità:

- la costruzione di una nuova e rafforzata identità dell'area che la connota come area multi-funzionale di di eccellenza e di elevata qualità ambientale e paesaggistica;
- l'introduzione di una mixité funzionale che consenta il pieno utilizzo delle aree e degli edifici;
- la riqualificazione e razionalizzazione del sistema della mobilità e dell'accessibilità, propria dell'area e delle zone al contorno;
- il miglioramento del livello qualitativo delle aree a verde pubblico e delle connessioni urbano/rurale;
- il rafforzamento e valorizzazione della struttura insediativa ed edilizia unitaria dell'insediamento;
- la valorizzazione del tessuto urbano circostante e la implementazione delle sinergie di integrazione socio-economica.

In riferimento a quanto sopra verrà pertanto ampliato l'attuale perimetro del comparto 2 PP dell'UTOE 33 e introdotta una nuova Scheda norma, ad integrazione dell'Allegato n. 1 delle NTA, che subordina gli interventi a Piano di Recupero.

Il Piano attuativo dovrà garantire il potenziamento, la qualità e l'efficienza dell'insediamento attraverso la riqualificazione urbanistica e la rigenerazione ambientale dell'esistente, con particolare riferimento al potenziamento degli standard urbanistici ed all'inserimento di servizi e funzioni connesse all'innovazione tecnologica nonché di attività legate alla ricerca e alla specializzazione professionale.

## **2.2. Finalità della Variante urbanistica**

La presente Variante al Piano Operativo Comunale intende attivare la rigenerazione di un'area strategica per il comune e il proprio territorio.

Ciò al fine di modificare la vigente disciplina attuativa delle aree ricomprese nel Comparto dal Piano per gli Insediamenti Produttivi, oggi formalmente decaduto, e le aree a valenza pubblica interessate nonché funzionalmente legate (parcheggi e verde di connessione).

L'area in oggetto, zona D4 "zone produttive di riqualificazione e nuova realizzazione autonome rispetto agli insediamenti urbani" ( art. 21 delle NTA del POC) non ha solamente una valenza verso gli insediamenti di carattere produttivo ma, in coerenza con gli obiettivi di Piano Strutturale è fortemente connessa al sistema infrastrutturale e ad aree di forte connotazione pubblica.

Pertanto viene prevista l'introduzione di una normativa di dettaglio per il Comparto 2 UTOE 33 La Fontina Artigianale – via Pontecorvo e la riorganizzazione delle aree a contorno ad essa funzionalmente collegate, che prevede l'ampliamento dell'attuale perimetro del comparto 2 - UTOE 33 La Fontina Artigianale e la introduzione di una nuova Scheda Norma, ad integrazione dell'Allegato n. 1 delle NTA, che subordina gli interventi a Piano di Recupero.

## **2.3. Procedimento di Avvio**

Ai sensi del comma 2 dell'art. 17 della LR 65/2014 l'avvio del procedimento urbanistico è stato effettuato contemporaneamente all'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010.

Interessando anche territorio non urbanizzato negli strumenti urbanistici vigenti, la Variante al POC non si configura come Variante semplificata, ai sensi del comma 2 dell'art. 30 della LR 65/2014 ed è pertanto soggetta al procedimento ordinario.

La presente Variante, che prevede un modesto impegno di suolo esterno al territorio urbanizzato per ampliamento di strutture produttive esistenti, ai sensi dell'art. 25 comma 2 punto c) non è soggetta a Conferenza di

Copianificazione.

E' invece soggetta, ai sensi dell'art. 22 della L.R. Toscana 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)" e s.m.i., a VAS. Ciò al fine di garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dell'intervento siano presi in considerazione durante l'elaborazione e prioritariamente alla sua approvazione.

Ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. Toscana 10/2010, per l'intervento in oggetto si è proceduto prioritariamente alla Verifica di Assoggettabilità a VAS.

Per il processo di Valutazione Ambientale Strategica della Variante urbanistica in oggetto, ai sensi della normativa vigente ed in particolare ai sensi della Legge Regionale Toscana 12 febbraio 2010 n. 10 e s.m.i., in questa fase la Giunta Comunale ha individuato le autorità per l'espletamento di detto procedimento, ovvero:

1. Giunta Comunale quale Autorità proponente,
2. Consiglio Comunale quale Autorità procedente,
3. Dott.ssa Elena Fantoni Responsabile Ufficio Ambiente, Settore II quale Autorità Competente.

Con Delibera della Giunta Comunale n° 52 del 18/03/2021 è stata avviata la procedura di variante urbanistica ai sensi dell'art. 17 comma 2 della L.R. 65/2014 e smi relativa alla ripermimetrazione, per ampliamento, del Comparto 2 UTOE 33 La Fontina Artigianale, finalizzato a ridare nuova identità e sviluppo al comparto e rigenerare le aree limitrofe a contorno, con contestuale avvio del processo di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi degli art. 22 e 23 della L.R. 10/2010 e smi.

#### **2.4. Contributi pervenuti all'avvio del procedimento e conclusione della verifica di assoggettabilità**

Gli enti e gli organismi pubblici ai quali è stato richiesto un contributo tecnico e gli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano, definiti in sede di Avvio del Procedimento, sono stati i seguenti:

- Regione Toscana (uffici competenti),
- Provincia di Pisa (nei suoi vari dipartimenti)
- Provincia di Lucca (nei suoi vari dipartimenti)
- Comuni limitrofi (Calci, Cascina, Lucca, Pisa, Vecchiano, Vicopisano)
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Pisa e Livorno
- Segretariato regionale Ministero beni e attività culturali e turismo per la toscana
- Consorzio 4 Basso Valdarno;
- A.R.P.A.T. Uffici di Pisa;
- Ente Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli
- Azienda U.S.L. 5 Pisa;
- Enel Distribuzione S.p.A.;
- Toscana Energia S.p.a.;
- Geofor S.p.a.;
- Acque S.p.a.;
- Associazione ambientaliste riconosciute a livello nazionale;
- Comitato cittadino Pari Opportunità;
- Associazioni di categoria del mondo produttivo industriale e artigianale, turistico, commerciale e dei servizi
- Consulta del volontariato

#### - Ordini Professionali

Tutti gli atti relativi all'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. della variante sono stati pubblicati sul sito web istituzionale del Comune di San Giuliano Terme.

In data 29.03.2021 prot. 11885 ed in data 25.03.2021 prot. 11639/11632/11629/11627/11630 a mezzo di posta elettronica certificata e mail, è stata inviata ai soggetti competenti in materia ambientale, agli Enti e alle Associazioni coinvolti nel processo di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (soggetti richiamati nella deliberazione di Giunta Comunale n° 52 del 18.03.202), la documentazione relativa alla verifica a VAS; con l'invio della documentazione di cui sopra e stata richiesta l'espressione di pareri/contributi da acquisire nei trenta giorni successivi, come previsto dall'art. 22 comma 3 della LRT 10/10.

Rilevato che nei termini stabiliti nella comunicazione di avvio del procedimento di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto, sono pervenuti i pareri/contributi dai seguenti Enti competenti:

NUM.	DATA	PROT.	ENTE
1	07.04.2021	13153	TOSCANA ENERGIA
2	15.04.2021	14359	COMUNE DI PISA
3	16.04.2021	14562	AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE
4	27.04.2021	15936	FIAB PISA
5	28.04.2021	16098	SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCIE DI PISA E LIVORNO
6	26.04.2021	15607	REGIONE TOSCANA
6a			Settore Genio Civile Toscana Nord
6b			Settore Autorità di gestione FEASR
6c			Settore SPL Energia e Inquinamenti
6d			Settore Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico
6e			Settore Pianificazione e controlli in materia di cave
6f			Settore programmazione viabilità
6g			Settore Paesaggio
6h			Settore Pianificazione del Territorio
7	23.04.2021	15503	REGIONE TOSCANA – Direzione Ambiente e Energia, settore Valutazione Impatto Ambientale Strategica – OOPP di interesse strategico regionale

Con Determinazione Dirigenziale del Settore Tecnico, Servizio Ambiente, n. Reg. Gen. 565 del 08/07/2021, Il Dirigente dott. Leonardo Musumeci, preso atto dei contenuti del Documento Conclusivo redatto dall'Autorità Competente Dott.ssa Elena Fantoni, allegato alla determinazione, e del Rapporto del Garante dell'informazione e partecipazione dott. Alessio Pierotti, determinava di concludere la procedura di Verifica avviata con Delibera di GC n.52/2021, ai sensi dell'art. 22 della L.R.Toscana n° 10/2010 e s.m.i., escludendo la variante dall'Assoggettabilità a VAS con le prescrizioni previste dal documento conclusivo redatto dall'Autorità competente.

#### **2.5. Documento Conclusivo redatto dall'Autorità Competente e recepimento dei contributi**

L'Autorità Competente in materia di VAS, dott.ssa Elena Fantoni, ha redatto il "Documento conclusivo" della verifica di assoggettabilità a VAS, in cui sono stati esaminati tutti i contributi e pareri pervenuti.

Le conclusioni sono le seguenti:

“Gli effetti della Variante in oggetto sono stati esaminati sulla base dei pareri, contributi e apporti collaborativi pervenuti, inerentemente agli impatti sull'ambiente e sul territorio, nonché agli aspetti socio-economici e della salute umana.

L'esame dei predetti documenti, come si evince dalle risposte prodotte per ogni singolo parere/contributo pervenuto, conduce a ritenere che la variante non comporti effetti negativi significativi sull'ambiente, sul territorio, in campo socio-economico e della salute umana e che quindi, con il recepimento in fase di formazione della variante di quanto accolto dai contributi pervenuti, si possa procedere nel percorso di adozione della Variante, con esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla LR Toscana 10/2010 e s.m.i. Art. 22 e seguenti.”

Il recepimento di quanto disposto dal suddetto “Documento conclusivo” comporta il rispetto delle seguenti condizioni alla trasformazione, che dovranno essere inserite nella Variante:

- gli interventi di trasformazione sono ammessi purché finalizzati alla valorizzazione ed alla riqualificazione fisico-funzionale e socio-economica dell'esistente, alla dotazione di servizi e standard, al recupero ed alla rifunionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, all'inserimento di destinazioni d'uso aggiuntive all'artigianale;
- la nuova pista ciclabile sul lato est deve essere realizzata in sede propria e separata;
- il Piano di Recupero dovrà tutelare le relazioni spaziali e visive con il paesaggio rurale all'intorno, anche attraverso la ricerca di:
  - allineamenti e conservazione di cannocchiali di elevato valore percettivo;
  - realizzazione di fasce verdi di mitigazione che permettano di riqualificare l'assetto figurativo delle aree di margine;
  - rispetto delle visuali panoramiche impedendone la limitazione e/o l'occlusione;
  - utilizzo di soluzioni formali, finiture e caratteri tipologici coerenti con il contesto;
- dovranno essere tutelati la riconoscibilità dei caratteri e valori paesaggistici nonché le visuali connotate da elevato valore estetico-percettivo anche in relazione ai Beni Paesaggistici presenti nell'intorno territoriale (SS12 e Acquedotto Mediceo) ed alla Torre Tizzoni, che hanno rapporti di intervisibilità attiva e passiva con l'area produttiva;
- non è previsto uso di suolo per la realizzazione di nuovi edifici ma esclusivamente per il completamento e la eventuale saturazione dei lotti esistenti nonché per la implementazione delle dotazioni pubbliche e private e delle infrastrutture a servizio del comparto: potenziamento dei resedi dei lotti, aumento delle aree a parcheggio, viabilità a servizio del Comparto, riqualificazione ed implementazione delle aree a verde, in particolare a margine con il territorio agricolo;
- in relazione al potenziale archeologico dell'area, il Piano di Recupero dovrà prevedere una disciplina per i movimenti di terra e la realizzazione di scavi e di opere di fondazione, con obbligo di invio dei progetti alla SABAP e di comunicazione di inizio lavori;
- il Piano di Recupero conterrà un “piano del verde” esteso a tutto il comparto ed elaborato tenendo conto dell'intorno territoriale e della continuità delle reti ecologiche nelle aree pubbliche e private, anche prevedendo la messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti;
- per le nuove utenze che non possono essere servite da impianto di depurazione a rete: realizzazione di sistemi di trattamento autonomo accompagnati da fitodepurazione come finissaggio, all'interno dei lotti od in aree a ciò destinate dal PUA/P.di R.;

- dato che l'attuazione del Piano di Recupero dell'area PIP potrà comportare aumento del traffico automobilistico, dovranno essere previste campagne di monitoraggio della qualità dell'aria per l'area di intervento.

La "Direzione Urbanistica e Politiche Abitative-Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio" della Regione Toscana, nel proprio contributo all'Avvio, ha richiamato la necessità di perseguire gli Obiettivi specifici derivanti dal PIT/PPR Invariante III – Morfotipi insediativi – TPS.1 'Tessuto a proliferazione produttiva lineare', i cui obiettivi specifici sono i seguenti:

1. Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città.
2. Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi.
3. Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica.
4. Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.
5. Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA).
6. Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).

Si ritiene tuttavia che l'insediamento del PIP La Fontina sia classificabile più propriamente come Morfotipo insediativo TPS.2 'Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali' così descritto: "Piattaforme di grandi dimensioni formate da tessuto produttivo, commerciale e direzionale discontinuo ad alta densità, con maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti. In prevalenza interventi prevalentemente pianificati e giustapposti al contesto territoriale di riferimento. Tessuti in netta discontinuità con il tessuto urbano e/o aperto circostante", in quanto insediamento non lineare e derivante da intervento pianificato con progettazione unitaria, i cui obiettivi specifici derivanti dal PIT/PPR Invariante III sono:

7. Riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città.
8. Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica.
9. Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo.
10. Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc).
11. Rilocalizzazione in questi tessuti di capannoni sparsi nel tessuto rurale (TR11) e configgenti con i parchi agricoli e fluviali.

La Variante, ed il Piano di Recupero che ne sarà lo strumento attuativo, risultano coerenti con i principali obiettivi indicati per entrambi i morfotipi, in particolare con gli obiettivi 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

Non risulta attinente con la Variante l'obiettivo 1, in quanto non si tratta di insediamento lineare.

Inoltre l'obiettivo n° 11 di rilocalizzazione in questi tessuti di "capannoni sparsi nel tessuto rurale (TR11) e configgenti con i parchi agricoli e fluviali" in quest'area non è perseguibile, in quanto non sono previste aree per nuova edificazione se non per il lotto A1, che costituisce attuazione di precedenti previsioni.

## 2.6. **Esito valutazioni fattibilità geologico-sismica-idraulica e nuove scelte urbanistiche**

Dall'esito degli studi idraulici e i confronti con gli Enti preposti e il Genio Civile sono emersi due aspetti che condizionano l'intervento previsto con la Variante e la progettazione delle relative opere pubbliche, in particolare:

1) la presenza lungo il lato est del comparto (lato ampliamento) di due fossi demaniali appartenenti al sistema minore di scolo delle acque, ma facenti parte del reticolo idrografico regionale definito ai sensi della L.R. 79/2012 e aggiornato con DCR 81/2021.

I due fossi sono identificati con la sigla GID 81945 e GID 81772 ed in quanto tali si ha un vincolo di inedificabilità nella fascia adiacente di 10 metri da entrambi i lati dei corsi d'acqua. Tale vincolo risulta maggiormente penalizzante per il fosso GID 81945 che scorre proprio lungo il margine orientale dell'area prevista in ampliamento (vedi foto).

2) Il PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale inserisce l'area in esame in P2 pericolosità da alluvioni poco frequenti per le quali l'art.8 della LR 41/2018 prescrive la realizzazione di opere di mitigazione del rischio per la messa in sicurezza dei nuovi interventi, senza però aggravare le condizioni di rischio nelle aree adiacenti, sulla base del battente previsto per un tempo di ritorno duecentennale. E' inoltre necessario individuare delle aree che assicurino il corretto drenaggio delle acque superficiali verso il corpo idrico recettore finale garantendo il buon regime delle stesse.



Come dalla relazione "Esito valutazioni fattibilità geologico-sismica-idraulica e nuove scelte urbanistiche" redatta dagli UT comunali e dai tecnici incaricati (arch. Teresa Arrighetti, ing. idr. Alessio Gabbrielli, geol. Fabio Mezzetti), rispetto al punto 1) si è determinato quanto segue:

- valutata la presenza delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sul lato est, nelle quali non sono consentite urbanizzazioni ma è consentita la realizzazione di itinerari ciclo-pedonali;
- visti i contributi pervenuti durante l'Avvio del procedimento della Variante;
- definiti gli obiettivi principali della Variante, quali:
  - la costruzione di una nuova e rafforzata identità dell'area che la connota come area multi-funzionale di eccellenza e di elevata qualità ambientale e paesaggistica;
  - l'introduzione di una mixité funzionale che consenta il pieno utilizzo delle aree e degli edifici;
  - la riqualificazione e razionalizzazione del sistema della mobilità e dell'accessibilità, propria dell'area e delle zone al contorno;
  - il miglioramento del livello qualitativo delle aree a verde pubblico e delle connessioni urbano/rurale;
  - il rafforzamento e valorizzazione della struttura insediativa ed edilizia unitaria dell'insediamento;

si ritiene opportuna l'eliminazione della previsione di una nuova viabilità carrabile al confine est, con la conseguente riduzione della superficie di territorio rurale soggetta a trasformazioni, mantenendo il percorso ciclo-pedonale, da equipaggiare con fasce verdi alberate.

Ciò consentirà di rafforzare, per quella fascia, una rilevante valenza paesaggistica ambientale garantendo la

tutela dei corsi d'acqua e la riqualificazione del margine del territorio urbanizzato, riducendo l'utilizzo di nuovo suolo.

Quanto al punto 2), risulta necessario il recupero (o compensazione) dei volumi idrici che attualmente, secondo le cartografie del POC ed in particolare la Carta dei battenti per eventi con tempo di ritorno duecentennale, interessano le aree oggetto di trasformazione ed adeguamento, ovvero gli interventi edificatori e parcheggi nel lotto A1, l'ampliamento dell'edificio nel lotto A2, la realizzazione del parcheggio di via Metastasio (P1), e gli altri interventi (parcheggio P2, ampliamento resedi) lungo il confine Est del comparto, di cui allo schema preliminare a lato.

Questi volumi ammontano, indicativamente, a 2500 mc.

Tutte le aree sopra citate dovranno essere realizzate a quota di sicurezza, ovvero superiore a quella del massimo livello duecentennale atteso;

possono fare eccezione parcheggi e resedi, a condizioni che sia comunque mantenuto un livello di rischio non superiore a R2, secondo la definizione di cui alla L.R. 41/2018; indicativamente si può assumere che il livello di rischio R2 non venga superato in caso di mantenimento di un battente inferiore a 20-30 cm.

I volumi di cui sopra dovranno essere recuperati in aree esterne al comparto, nelle aree agricole sul lato Est, o nelle aree verdi interne al comparto stesso (anche internamente alla fascia di rispetto dei 10 mt di cui sopra).

Volendo evitare scavi profondi, potenzialmente impattanti sia dal punto di vista paesaggistico che a livello di efficienza del drenaggio, si ritiene appropriato prevedere scavi poco profondi, per i quali, però, necessiteranno superficie più estese.

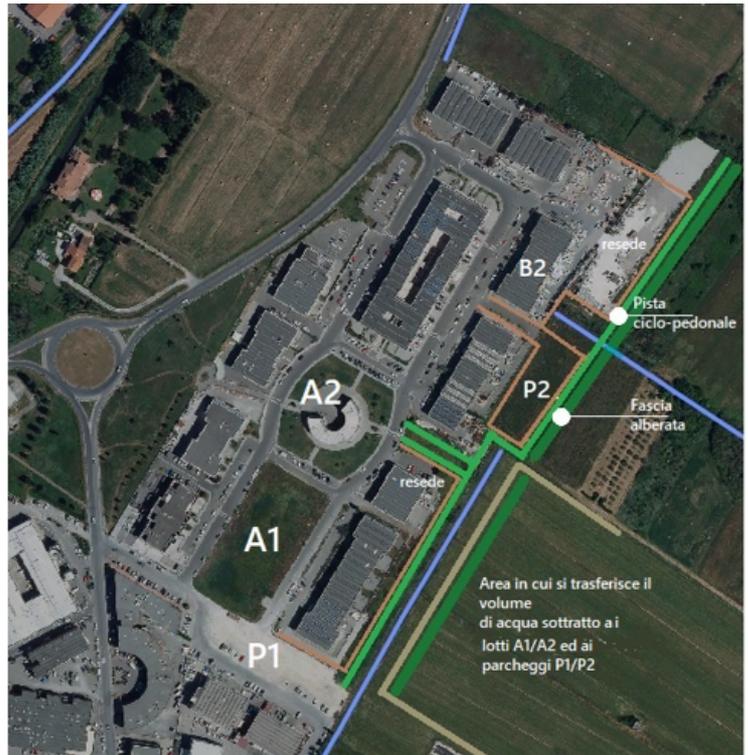
Per raggiungere i circa 2500 mc di volume sottratto, necessiteranno circa 2.5 ettari di superficie agricola nel caso di optasse per sbassamenti non superiori a 10 cm.

Proporzionalmente, per profondità di scavo maggiori, potranno essere destinate all'uso superfici minori. In ogni caso si ritiene che gli scavi in area agricola non debbano superare la profondità di 30-35 cm (anche per la presenza della falda); per questo motivo necessiterà comunque una superficie non inferiore a 7000-7500 mc.

Questo di conseguenza determina la previsione di detta destinazione nello strumento urbanistico da attuarsi attraverso l'individuazione di una nuova area a destinazione omogenea F7a (art. 24 delle NTA variato) per la quale procedere con acquisizione con procedura espropriativa.

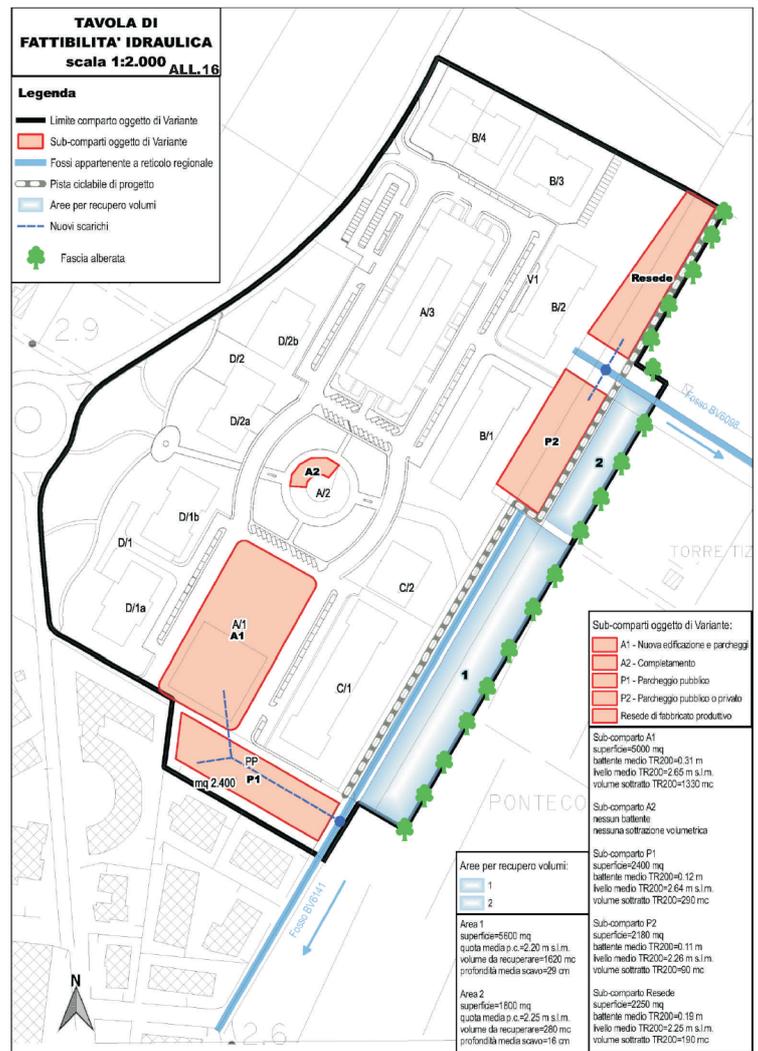
Ai sensi dell'art. 3, comma 2 comma 1 della LR 41/2018, nelle fasce di tutela due fossi demaniali facenti parte del reticolo idrografico regionale "Non sono consentiti nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico."; i sensi dell'art. 3, comma 2 della LR cit. nella aree di tutela è ammessa la realizzazione di:

- e) interventi volti a garantire la fruibilità pubblica;
- f) itinerari ciclo-pedonali;
- h) interventi di riqualificazione ambientale.



Le aree di recupero dei volumi idrici sono rappresentate nella tav. 16, "Fattibilità idraulica", allegata alla "Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica" di supporto alla Variante, redatta dall'ing. Gabbiellini e dal geol. Mezzetti.

Le aree identificate e sottoposte a servitù dovranno essere realizzate prima o contestualmente all'attuazione della trasformazione urbanistico-edilizia. Il proprietario avrà diritto ad un indennizzo e la loro realizzazione e gestione sarà disciplinata da apposito atto, come previsto dall'art. 8 della L.R. 41/2018. Per l'entità dell'indennizzo per servitù da periodico allagamento si potrà fare riferimento a quanto previsto dalla L.R. 67/2003, che stabilisce un'indennità variabile tra 1/3 e 2/3 del valore di esproprio di cui al D.P.R. 327/2011.



## 2.7. Conformità della Variante al Piano Strutturale

La superficie totale della UTOE 33 La Fontina (zona artigianale) è di mq 233.000 (da norme P.S.); l'art. 20 delle stesse norme del Piano Strutturale prevede che in sede di pianificazione operativa si possano modificare o rettificare le UTOE, purché tali modifiche non siano superiori al 10% della superficie della UTOE.

La Variante non prevede modifiche al perimetro della UTOE nel del TU del POC vigente.

## 2.8. Procedure per l'Adeguamento/Conformazione al PIT-PPR

Le procedure per l'Adeguamento/Conformazione al PIT-PPR sono definite dalla Delibera GR n.445 del 24-04-2018 "Schema di Accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico, tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione" ed in particolare dall'art. 4 "Oggetto della Conferenza paesaggistica" dell'Accordo, sottoscritto il 17 maggio 2018.

In base al suddetto articolo dell'Accordo la presente Variante al POC, finalizzata a definire un nuovo Piano Attuativo, non è assoggettata alla procedura di conformazione al PIT-PPR approvato con Deliberazione Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.3, di cui all'art. 21 della Disciplina, in quanto il POC è conformato al PIT/PPR e la variante parziale al POC non interessa Beni Paesaggistici. Viene effettuata una verifica di coerenza al PIT/PPR.

### **3. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL POC**

#### **3.1. Gli obiettivi della Variante POC e del Piano di Recupero del PIP**

La variante al POC, necessaria per dare una nuova configurazione al Comparto e prevederne la riqualificazione tramite Piano di Recupero, si pone una serie di obiettivi che vengono di seguito sintetizzati.

1 - Costruzione di una nuova e rafforzata identità dell'area che la connota come area multi-funzionale di eccellenza e di elevata qualità ambientale e paesaggistica; implementazione dell'attrattività e della capacità dell'insediamento di adattarsi ai cambiamenti socio-economici e culturali più generali in atto e di rispondere alle nuove esigenze risultanti dall'indebolimento dei processi produttivi tradizionali; superamento della percezione di isolamento

2 - Introduzione della possibilità di mixité funzionale che consenta il pieno utilizzo delle aree e degli edifici anche da parte di utenza diversificata ed in orari ampliati; massima integrazione di funzioni e fruizioni; integrazione sociale fra funzioni diverse nel rispetto dell'ambiente circostante.

3 - Riqualificazione e razionalizzazione del sistema della mobilità e dell'accessibilità; potenziamento delle reti di accessibilità ciclo-pedonale interna ed esterna e del trasporto pubblico locale; raggiungimento della completa accessibilità interna all'area, sia degli spazi e dei percorsi sia degli edifici.

4 - Miglioramento del livello qualitativo delle aree a verde anche attraverso il ridisegno e la razionalizzazione; recupero delle connessioni ecologiche - superficiali e profonde - fra l'area produttiva e l'intorno territoriale.

5 - Implementazione della disponibilità delle aree a parcheggio e della loro qualità ambientale e paesaggistica per rispondere alle esigenze quantitative e qualitative delle nuove funzioni insediabili.

6 - Rafforzamento e potenziamento del centro servizi (lotto A2) e del lotto A1 quali poli multifunzionali attrezzati, accessibili, inclusivi e qualificanti l'ambito e le aree limitrofe, anche con l'inserimento di dotazioni infrastrutturali innovative.

7 - Miglioramento progressivo delle dotazioni e delle prestazioni ambientali delle aree e degli edifici.

8 - Miglioramento dei margini e delle connessioni urbano/rurale e urbano/urbano attraverso la progettazione dei margini verso il territorio agricolo e delle testate nord e sud.

9 - Rafforzamento e valorizzazione della struttura insediativa ed edilizia unitaria dell'insediamento e del disegno urbano; riqualificazione delle caratteristiche urbanistico-edilizie degli edifici e delle aree di pertinenza; valorizzazione delle attività e del patrimonio edilizio esistente; maggiore flessibilità tipologica e capacità di accogliere nuove funzioni.

10 - Sviluppo socio-economico anche attraverso la valorizzazione del tessuto urbano circostante e la implementazione delle sinergie di integrazione socio-economica; miglioramento delle connessioni fisico-funzionali con l'intorno.

#### **3.2. Aspetti paesaggistici e vincoli sovraordinati**

Nel Comparto non sono presenti Beni Paesaggistici e Beni Culturali ai sensi del D. Lgs 42/2004, Parte II e Parte III.

Il Piano di Recupero attuativo della Variante dovrà tutelare le visuali connotate da elevato valore estetico-percettivo in relazione ai Beni Paesaggistici presenti nell'intorno territoriale (D.M. 24/03/1958 G.U. 91 del 1958 "Zona sul lato sinistro del viale Pisa – San Giuliano Terme, sita nell'ambito dei comuni di Pisa e San Giuliano Terme" e D.M. 12/11/1962 G.U. 309 del 1962dec "Zone adiacenti all'acquedotto mediceo, site nei territori comunali di Pisa e San Giuliano Terme").





*Vista dalla via dei Condotti (margine est)*



*Vista dalla SS 12 via del Brennero (margine ovest)*



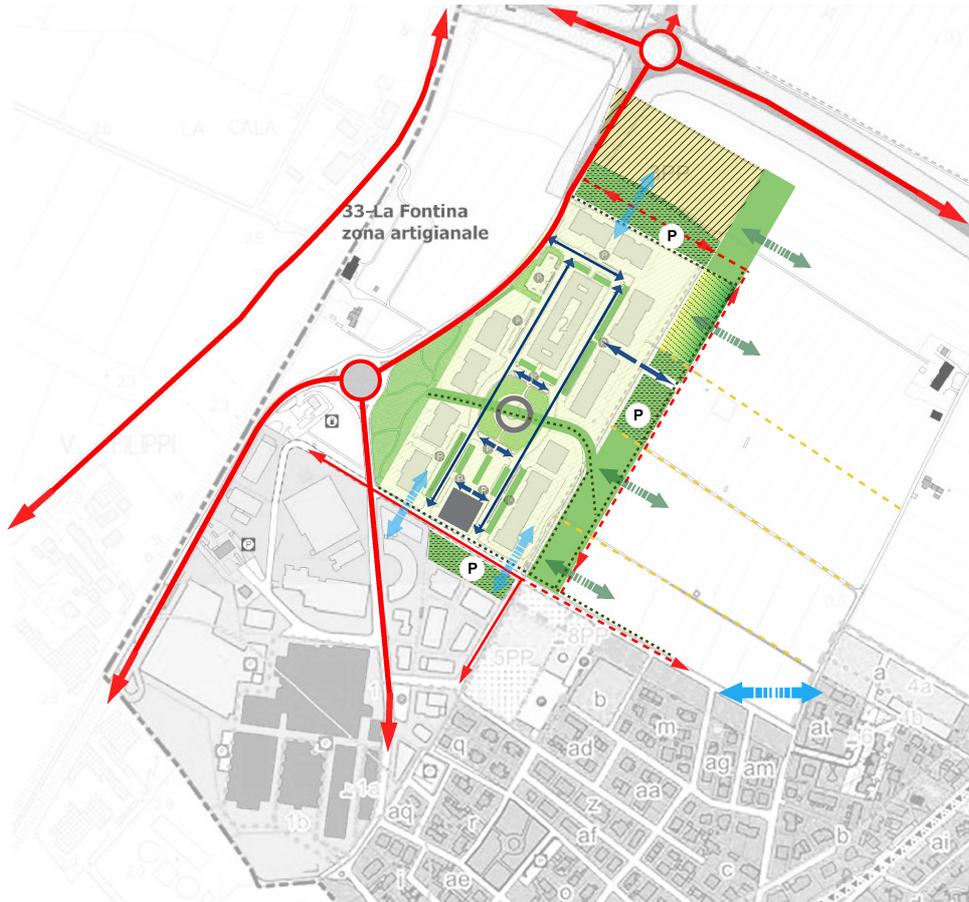
*Vista da Ghezzano con la Torre dei Tizzoni (margine est)*

### 3.3. Contenuti della nuova Scheda-Norma

#### a) Descrizione generale

La nuova Scheda-Norma per il Comparto 2 - UTOE 33 (PIP Fontina) prevede un modesto ampliamento dell'attuale delimitazione dell'ambito produttivo D4, Comparto 2, con la annessione all'ambito di una fascia aggiuntiva sul lato est.

L'assetto della Variante è stato modificato rispetto al Documento di Avvio, adeguandolo agli esiti della fase di consultazione in avvio, definiti dal Documento Conclusivo dell'Autorità Competente in materia di VAS, ed agli esiti delle indagini geologiche ed idrauliche.



*Schema preliminare dell'area nel Documento di Avvio del Procedimento*

Le principali modifiche rispetto allo Schema preliminare dell'assetto dell'area contenuto nel Documento di Avvio del Procedimento riguardano:

- eliminazione della previsione della nuova viabilità sul lato est;
- riduzione dell'ampliamento del Comparto;
- individuazione delle aree per il recupero dei volumi idrici derivanti dalle trasformazioni.

La fascia aggiuntiva sul lato est, di superficie ridotta rispetto alla configurazione dell'Avvio, sarà destinata in parte all'ampliamento degli spazi aperti pertinenziali dei singoli lotti, in parte per realizzare dotazioni aggiuntive di parcheggi pubblici, parcheggi di relazione e spazi verdi, in parte alla realizzazione di aree di recupero dei volumi idrici (zone F7a), necessarie per la attuazione delle trasformazioni previste, come da "Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica" di supporto alla Variante, redatta dall'ing. Alessio Gabrielli e dal geol. Fabio Mezzetti, di supporto alla presente Variante.

Nella fascia a est è inoltre prevista la realizzazione di una pista ciclo-pedonale che favorisca le connessioni fra il

Comparto 2, il Comparto 3, l'ambito produttivo de La Fontina ed il territorio urbanizzato e rurale circostante. La pista dovrà essere corredata da verde e alberature ad alto fusto e costituire un margine definito e paesaggisticamente qualificato dell'insediamento, in relazione sia con il territorio urbanizzato a ovest sia con il territorio rurale a est.

Il sistema connettivo del verde e dei servizi dovrà essere elemento organizzatore del progetto al fine di ottimizzare le relazioni con il sistema insediativo e con il territorio agricolo limitrofi. Tutti gli interventi dovranno prevedere adeguate piantumazioni di specie arboree ad alto fusto e di specie arbustive, nel rispetto delle indicazioni dell'Ufficio Ambiente.

La Variante prevede l'inserimento nel Comparto 2, soggetto a Piano di Recupero, dell'area per parcheggio esistente sul lato sud, in fregio alla via Metastasio, che viene così riqualificata insieme all'intero Comparto e costituisce una ulteriore dotazione infrastrutturale per l'intero ambito produttivo de La Fontina.

Si tratta di un'area libera interna al tessuto urbanizzato, attualmente in parte usata come area di sosta, dove è presente un elevato stato di degrado del fondo in terra battuta e asfalto, in quanto non è stata oggetto di specifica sistemazione del parcheggio e della viabilità.

Per quanto riguarda il dimensionamento, la Variante prevede la conferma della volumetria già prevista dal PIP approvato suddivisa per lotti, ad esclusione del lotto A2, destinato a direzionale e servizi, per il quale è previsto un aumento della volumetria prevista ed attuata di circa 1/3, per consentire un rafforzamento della funzione di centro-servizi attraverso il completamento dell'edificio esistente nel rispetto della forma attuale (con edificazione della parte mancante della corona circolare, vedi foto).



Per quanto riguarda l'attuazione del lotto A1, attualmente ineditato per mancata realizzazione delle previsioni del PIP, è prevista la conferma della volumetria del PIP (con un modesto aumento da mc 17.600 a mc 17.850) ma vengono modificati i parametri edilizi e le destinazioni d'uso per consentirne la completa riconfigurazione e la trasformazione in nuovo ingresso all'area, capace di innescare nuova attrattività, con la realizzazione di un edificio di elevata qualità architettonica, ambientale e funzionale, per realizzare un polo innovativo qualificante l'insediamento e garantire la realizzazione di un'ampia area per parcheggi e verde, a servizio dell'intero comparto.

Per raggiungere l'obiettivo della mixité funzionale e del pieno utilizzo delle aree e degli edifici, in coerenza con le nuove esigenze rilevate, la variante prevede un ampliamento della destinazione commerciale – limitata ad esercizi di vicinato - all'interno degli edifici.

### ***b) Interventi previsti dalla nuova Scheda-Norma***

La nuova SCHEDA-NORMA per il Comparto 2 stabilisce che il Piano di Recupero dovrà prevedere e disciplinare i seguenti interventi:

- previsione ed individuazione degli standard di verde pubblico e parcheggi pubblici prescritti dal DM 1444/68, art. 5 per le funzioni produttive, direzionali e commerciali;
- attuazione del lotto A1 nel rispetto della volumetria massima prevista (mc 17.850), SE max mq 5.100, H max ml 10,50; all'interno del lotto dovrà essere realizzata un'area di parcheggio pubblico e/o privato convenzionato pari ad almeno il 40% della superficie totale del lotto;
- riqualificazione, anche con ampliamento di volumi, superficie coperta (Sc) e superficie edificabile (SE, ex SUL), del centro servizi nel lotto A2, finalizzata al rafforzamento delle funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico e collettivo ed all'incremento delle dotazioni infrastrutturali e ambientali; i parametri edilizi di

progetto sono: SE max mq 2.100, H max ml 10,50, mc 7.350; il volume aggiuntivo può essere usato per la conclusione dell'edificio circolare (aumento della Sc max da mq 463 a mq 700); nelle aree libere del lotto è ammessa la realizzazione di strutture leggere eccedenti la volumetria massima per attività connesse al centro-servizi (esposizioni, mercati ecc.) e di aree di verde;

- realizzazione di parcheggio pubblico in fregio alla via P. Metastasio, con equipaggiamento vegetale, di superficie mq. 2.400 ca; è ammessa la realizzazione di un silos multipiano purché corredato da verde;
- realizzazione di parcheggio pubblico e/o privato convenzionato lungo la fascia est in fregio al lotto B1, di superficie mq. 2.300 ca; con equipaggiamento vegetale; parte della superficie di questo parcheggio è compresa nel territorio urbanizzato definito dal POC vigente;
- riqualificazione del margine con il territorio rurale a est, attraverso i seguenti interventi:
  - riconfigurazione delle pertinenze dei lotti confinanti,
  - pista ciclo-pedonale lungo tutto il margine,
  - inserimento di fasce alberate di corredo;
- riconfigurazione dei singoli lotti, anche con modifiche del perimetro attuale ed ampliamento, finalizzata all'eventuale incremento delle aree di pertinenza ed alla dotazione di verde e parcheggi, pubblici e privati;
- distribuzione quantitativa della destinazione commerciale (esercizi di vicinato) all'interno dei singoli lotti, nei limiti stabiliti per l'intero Comparto;
- interventi sui fabbricati esistenti da definire per singoli lotti, nel rispetto della morfologia dell'insediamento e delle tipologie edilizie esistenti; sono ammessi:
  - frazionamento ed aumento della SE all'interno dei fabbricati esistenti attraverso la realizzazione di nuovi orizzontamenti;
  - interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
  - interventi di sostituzione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento di volumetria e di SC fino al limite massimo previsto per ogni lotto.
- realizzazione di un sistema integrato del verde interno al Comparto, pubblico e privato, che riqualifichi le aree verdi presenti e costituisca una infrastruttura verde di connessione fra le aree verdi ad ovest, lungo la via Pontecorvo, ed il territorio rurale a est, attraversando il lotto A2 e connettendosi con la pista ciclo-pedonale prevista sul lato est.

### **3.4. Integrità fisica del suolo: fattibilità geologica – idraulica - sismica**

Come evidenziato nei paragrafi precedenti, gli esiti delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche hanno comportato la revisione di alcune delle previsioni inserite nell'Avvio del Procedimento della Variante, in particolare per quanto riguarda l'assetto della fascia est del Comparto.

Le previsioni sono state modificate in modo da garantire la tutela dei corsi d'acqua e la previsione delle aree di recupero dei volumi idrici derivanti dalle trasformazioni, attraverso la riprogettazione dell'intero Comparto e delle previsioni della Variante, al fine di garantire la piena sostenibilità delle trasformazioni e l'integrazione fra le opere necessarie per l'integrità fisica del suolo con la rigenerazione



paesaggistica, urbanistica e funzionale del Comparto.

E' stata eliminata la previsione della nuova viabilità sul lato est, la cui realizzazione avrebbe comportato opere di modifica del suolo e del reticolo idrografico che sono state valutate non sostenibili in relazione agli obiettivi di tutela ambientale della Variante.

Le prescrizioni e le condizioni alla trasformazione derivanti dagli studi geologici, idraulici e sismici sono interamente recepite dalla Scheda-Norma, a cui è allegata quale parte integrante la "Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica" di supporto alla Variante, redatta dall'ing. Alessio Gabbrielli e dal geol. Fabio Mezzetti.

### **3.5. Elaborati di POC interessati dalla Variante**

La Variante comporta l'inserimento di una nuova Scheda-Norma per il Comparto 2 dell'UTOE 33 nell'"Allegato 1b Schede-Norma UTOE 24-35" del POC approvato.

La Variante comporta modifiche al perimetro della UTOE e della zona D4, sono quindi soggetti a modifiche tutti gli elaborati grafici di POC dove sono rappresentate.

Per quanto riguarda le NTA, dato che la Variante richiede l'individuazione di aree per il recupero dei volumi idrici, identificate per analogia come "F7 – opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest-est" di cui all'"Art. 24 – Servizi ed attrezzature di interesse generale (Zone F)", si modifica il suddetto articolo apportando le seguenti variazioni:

*"F7 – opere di mitigazione ~~correlate alla viabilità ovest-est~~"*

In fondo all'articolo si aggiunge:

*Sottoclasse F7a*

Zone destinate a opere per la gestione del rischio idraulico, art. 8 LR 41/2018 e smi.

### **3.6. Parametri dimensionali della Variante**

#### **a) Superfici territoriali ed uso del suolo**

La Variante prevede un incremento di superficie del Comparto 2, ed in particolare:

- la Superficie totale del Comparto 2 – UTOE 33 (PIP Fontina) nel POC 2020 vigente è di mq 78.700 ca.;
- la Superficie totale del Comparto 2 – UTOE 33 (PIP Fontina) derivante dalla presente Variante è di mq 97.250;
- l'incremento di superficie del Comparto 2 risulta pertanto di mq 18.550 totali.

L'incremento di superficie del Comparto 2 comprende l'inserimento - come parte integrante del Comparto - dell'area già urbanizzata lungo via Metastasio, interna al TU nel POC vigente, destinata a viabilità e parcheggio pubblico, per una superficie di circa mq 4.000.

Pertanto l'impegno effettivo di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, conseguente alla presente Variante, è di ca. mq 14.550 (= mq 18.550 – mq 4.000).

La superficie complessiva in ampliamento del Comparto 2, pari a mq 18.550, risulta quindi indicativamente così destinata:

- mq 4.000 corrispondenti all'area già urbanizzata lungo via Metastasio, interna al TU nel POC vigente, destinata a viabilità e parcheggio pubblico;
- mq 7.500 per aree F7 destinate al recupero volumi idrici, che mantengono le caratteristiche rurali e la totale permeabilità;
- mq 3.500 da destinare ad ampliamento Zona D4 (aree di pertinenza);
- mq 3.550 per aree di parcheggio pubblico, viabilità ciclo-pedonale e verde nella fascia a est, in prevalenza permeabili.

**b) Volumetrie - Superfici edificate ed edificabili**

La Variante prevede la conferma del volume massimo già previsto dal PIP originario per tutti i lotti, con le eccezioni del lotto A1 non ancora attuato (incrementato di mc 250) e del lotto A2, al quale viene attribuito un volume totale incrementato di circa 1/3 rispetto a quanto previsto nel PIP previgente (da mc 4.865 ca. a mc 7.350), da destinare all'ampliamento del fabbricato esistente con uso a servizi, con il possibile completamento della forma attuale a corona circolare.

La volumetria totale prevista risulta quindi di mc 142.840 così suddivisa per lotti:

A1 mc	17.850
A2 mc	7.350
A3 mc	24.800
B1 mc	12.640
B2 mc	10.800
B3 mc	7.200
B4 mc	8.400
C1 mc	15.600
C2 mc	6.000
D1 a/b mc	16.200
D2 a/b mc	16.000

L'ampliamento della zona D4 sulla fascia est è destinato ad aree pertinenziali e non dà luogo a nuova edificazione. Non sono previste nuove edificazioni diverse da quelle sopra descritte.

Le superfici edificate ed edificabili dei fabbricati esistenti potranno essere incrementate attraverso la realizzazione di nuovi orizzontamenti, all'interno della sagoma.

La Scheda definisce una SE (ex SUL ai sensi dell'Art. 10 del Regolamento Regionale sui parametri edilizi e urbanistici DPGR n. 39R/2018 e del suo All. 1, voce n° 40) totale pari a mq 37.000, comprensiva di tutte le destinazioni d'uso.

All'interno della SE massima totale, è ammessa una SE con destinazione commerciale (esercizi di vicinato) pari a max mq 5.100, per un totale di n° 17 esercizi di sup. max cad mq 300.

**c) Destinazioni d'uso ammesse**

Destinazione d'uso artigianale prevalente (in termini di SE), da valutare all'interno dell'intero Comparto, esclusi i lotti A1 e A2 dove sono previste le seguenti norme specifiche:

- Lotto A1: sono ammesse tutte le destinazioni senza vincoli di prevalenza;
- Lotto A2: sono ammesse tutte le destinazioni esclusa la destinazione artigianale.

Per garantire la mixité funzionale e la rigenerazione innovativa del Comparto, sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni:

- attività terziarie, direzionali e per servizi;
- funzioni connesse alla innovazione tecnologica ed alla cultura;
- erogazione di attività didattiche legate alla ricerca e alla specializzazione professionale costituenti elementi di qualità del sistema urbano e territoriale;
- funzioni legate alla cultura al tempo libero ed alla produzione di beni immateriali quali elementi di qualità del sistema territoriale;
- destinazione commerciale limitata agli esercizi di vicinato (sup. max mq 300 cad.).

Sono inoltre ammesse le attività compatibili con la destinazione artigianale di cui alla "Tabella guida per le attività produttive compatibili all'interno delle destinazioni d'uso", definite dal SUAP comunale.

Non sono ammesse la destinazione residenziale e turistico-ricettiva.

#### **d) Standard urbanistici e dotazioni di parcheggi**

Uno degli obiettivi principali stabiliti per la Variante – e per il Piano di Recupero attuativo della Scheda-Norma - è la implementazione della disponibilità delle aree di verde e di parcheggio e della loro qualità ambientale e paesaggistica, per rispondere alle esigenze quantitative e qualitative delle attività insediate e delle nuove funzioni insediabili.

Le azioni previste sono la previsione e l'attuazione di una rete di adeguate e ben distribuite aree per parcheggi pubblici, ad uso pubblico e privati, la riqualificazione delle aree verdi e per parcheggio esistenti, la realizzazione della nuova area di parcheggio a sud, lungo la via Metastasio, che sarà compresa nel Piano Attuativo del Comparto 2 ma costituirà dotazione per l'intera area della Fontina.

Il Piano di Recupero in particolare dovrà promuovere la realizzazione di aree di parcheggio private ad uso pubblico, attraverso specifiche convenzioni, nonché la riconfigurazione con ampliamento – ove possibile – della superficie dei lotti, per aumentare la disponibilità di aree per parcheggi pertinenziali

Gli standard pubblici (verde pubblico e parcheggi pubblici da DM 1444/68 per le funzioni produttive, direzionali e commerciali art. 5 "Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi") saranno verificati a livello di Piano di Recupero.

All'interno dei singoli lotti dovrà essere garantita la realizzazione dei parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 41-sexies della L.1150/42 e dei parcheggi per la sosta di relazione per la destinazione commerciale nella misura individuata dall'art. 9 del DPGR 9 aprile 2020, n. 23/R "Regolamento di attuazione della legge regionale 23 novembre 2018, n. 62 (Codice del commercio)".

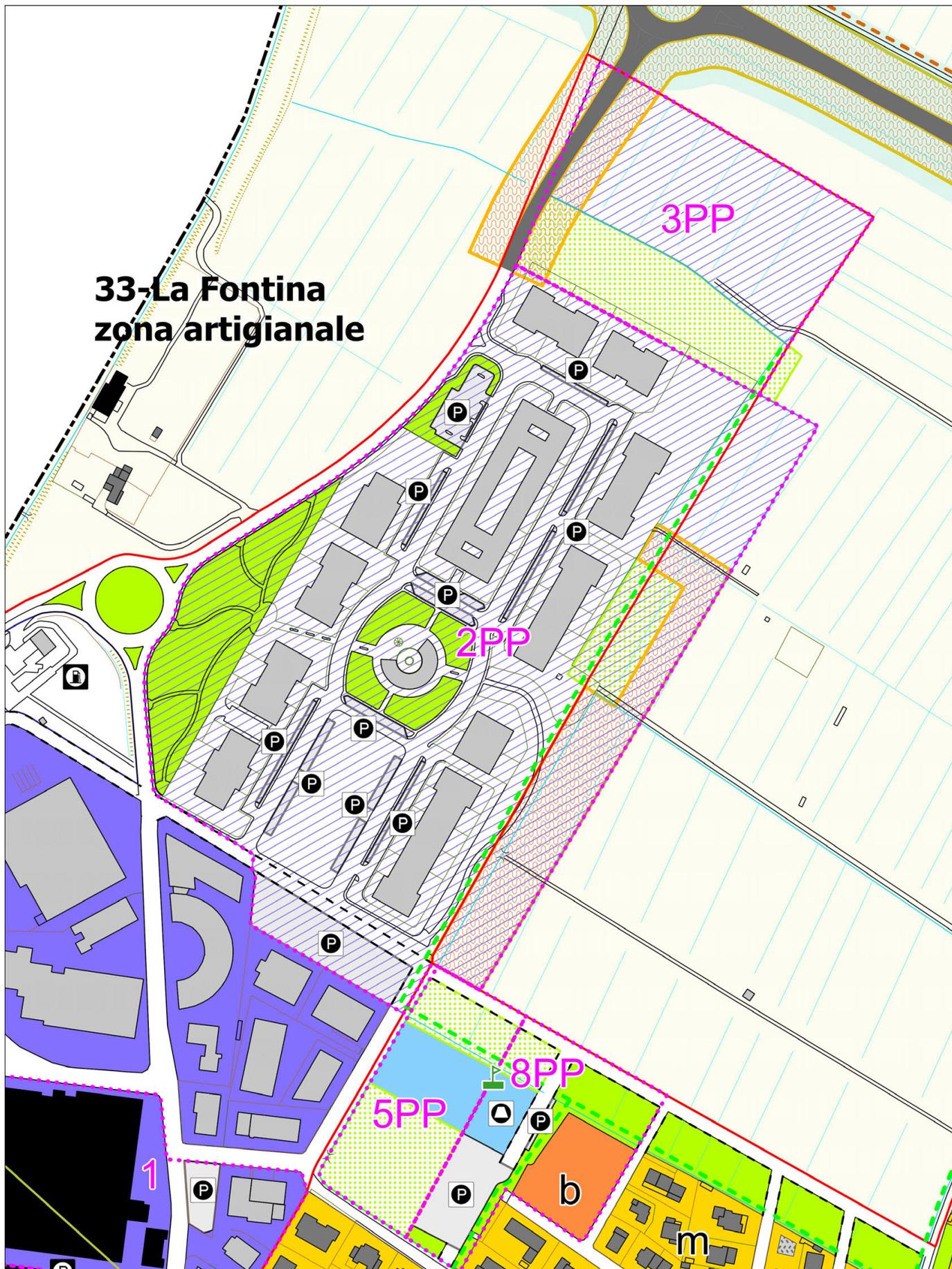
Le dotazioni minime di parcheggi di relazione potranno essere individuate anche in aree esterne ai lotti.

### **3.7. Modalità di attuazione**

L'attuazione è prevista tramite Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata convenzionata, esteso all'intera area del Comparto 2.

In sede di pianificazione attuativa potranno essere individuati individuati sub-comparti funzionali, da attuarsi indipendentemente.

### 3.8. Variante POC – Planimetria



#### **4. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

Le attività di informazione e partecipazione verranno svolte secondo il programma del Garante dell'informazione e partecipazione del Comune di San Giuliano Terme, con modalità simili a quelle svolte per il POC ma in forma più ridotta, sia per la minore entità della Variante rispetto al POC, sia per le misure di prevenzione legate alla pandemia di Covid19.

##### ***a) Attività di informazione***

Tutte le fasi del procedimento relativo alla Variante P.O.C., saranno pubblicate sul sito istituzionale del Comune, complete di tutti elaborati scritto-grafici depositati presso gli uffici del Settore 2 Tecnico, Assetto ed Opere Pubbliche - Servizio Urbanistica consultabili.

##### ***b) Attività di partecipazione e comunicazione dell'Avvio del Procedimento***

Per quanto riguarda il procedimento di Avvio della Variante, nel periodo compreso tra il 24.02.2021 ed il 25.03.2021 gli elaborati sono stati resi disponibili presso il Servizio Urbanistica in forma cartacea per la consultazione, e pubblicati sul sito web istituzionale dell'Amministrazione Comunale.

L'avvio del procedimento è stato comunicato sui social e sull'applicazione "Comunicare" del Comune di San Giuliano Terme.

In data 13 aprile 2021 si è svolta un'assemblea carattere propedeutico con funzione di informazione, non soltanto sull'oggetto della variante e sui procedimenti ad essa legati, ma anche sulla visione complessiva di sviluppo della località.

I data 15 aprile 2021 si è svolta l'assemblea pubblica partecipativa relativa al procedimento in oggetto. Entrambe le assemblee, in linea con le vigenti normative in materia di contenimento dell'emergenza sanitaria COVID-19 sono state organizzate in forma telematica attraverso la piattaforma Zoom.