

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA FINALIZZATI ALLA DEMOLIZIONE DI ANNESSI E REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD. SCHEDA NORMA N. 13 – U.T.O.E. N. 34 GHEZZANO – ZONA B1. P.E. 1081/2022
APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DI COERENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 114 del 12/10/1998, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), ai sensi dell'art. 24 della L.R. 5/1995;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 250 del 25/11/2019 è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano strutturale comunale (PSC) ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e dell'art. 21 del PIT/PPR con contestuale avvio del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;

Premesso, altresì, che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019 è stato approvato, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e s.m.i., il Piano operativo comunale (POC), con contestuale adozione delle nuove previsioni conseguenti l'esito delle controdeduzioni e conclusione del processo di Valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;
- l'avviso relativo alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019 è stato pubblicato sul BURT n. 2 del 08/01/2020 e dalla data del 06/02/2020 le previsioni sono divenute efficaci ad esclusione delle parti poste in nuova adozione;
- in data 18/12/2019 si è conclusa la Conferenza Paesaggistica, tenutasi ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR presso la Regione Toscana, ritenendo il POC conforme al PIT-PPR con le integrazioni e le modifiche riportate nei pareri allegati alla suddetta Conferenza e depositati in atti;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020, sono state approvate, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e s.m.i., le previsioni poste in adozione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019;
- l'avviso relativo alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020 è stato pubblicato sul BURT n. 25 del 17/06/2020 e alla data del 10/06/2020 le previsioni approvate ma non sottoposte all'esame della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR sono divenute efficaci;
- in data 30/06/2020 si è svolta e conclusa con esito positivo la Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR per l'esame delle sopra dette previsioni;
- in data 02/09/2020, con pubblicazione sul BURT n. 36, a seguito dell'esito favorevole della Conferenza Paesaggistica, si è conclusa la pubblicazione relativa alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020;

Premesso, infine, che:

- con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020 e n. 56 del 30/11/2020 sono stati approvati l'aggiornamento rispettivamente ai mesi di maggio e novembre 2020 del qua-

dro conoscitivo con rettifica di errori materiali degli elaborati costituenti il POC, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;

- delibera di Consiglio Comunale n° 76 del 30 novembre 2021 è stato approvato l'aggiornamento del POC ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 s.m.i.;
- Con delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 16 marzo 2023 è stato approvato l'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.;

INQUADRAMENTO Progetto unitario Convenzionato

Il comparto è inserito in Zona B (Nuovi insediamenti residenziali) Sottozona 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) - art. 19 delle N.T.A. del POC.

Lo strumento di Attuazione è il Progetto Unitario Convenzionato PUC ai sensi dell'art.121 della L.R. 65/2014.

Le funzioni ammesse sono: Residenziale e attività direzionali e artigianali di servizio alla residenza (esercizio di vicinato) purché con essa compatibili.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- **per l'edificio principale**, già in parte destinato a residenza, interventi di tipo "D3 – ristrutturazione edilizia" senza incrementi di volume, nel rispetto della struttura e tipologia originaria con ripristino e rivalorizzazione delle caratteristiche architettoniche di pregio;
- **per i manufatti accessori**, interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla demolizione e ricostruzione di un fabbricato di civile abitazione posto in allineamento con il tessuto edilizio esistente. SUL complessiva di 208 mq pari a 4 abitanti insediati. H max 7,50 m.

La Scheda Norma del POC prevede che siano realizzati standard urbanistici in quantità commisurata al carico insediativo secondo quanto previsto dal POC e dalla legislazione vigente, e comunque siano realizzate aree a verde e parcheggio di superficie non inferiore a 200 mq.

IL PROGETTO IN APPROVAZIONE

L'istanza di Progetto Unitario Convenzionato di cui all'oggetto, è stata presentata in data 10/10/2022 con protocollo n. 42830 ed integrata in ultimo in data 28/09/2023 con protocollo n. 42683.

La pratica è redatta sulla modulistica del Comune di San Giuliano ed è composta dalla seguente documentazione:

01/04 Schema Quaderno elaborati in formato A3 composto dai seguenti argomenti:

- Tav. 01 – Vista Aerea
- Tav. 02 – ESTRATTO P.O.C. - U.T.O.E. 34 – Ghezzano
- Tav. 03 – ESTRATTO P.O.C. - Carta della pericolosità idraulica
- Tav. 04 – ESTRATTO P.O.C. - Carta della pericolosità geologica
- Tav. 05 – ESTRATTO P.O.C. - Carta della pericolosità sismica
- Tav. 06 – Individuazione catastale
- Tav. 07 – Planimetria Generale – Rilievo strumentale
- Tav. 08 – Analisi fotografica
- Tav. 09 – Analisi della vegetazione
- Tav. 10 – Planimetria Generale
- Tav. 11 – Planivolumetria – inserimento ambientale

- Tav. 12 – Planimetria di progetto
- Tav. 13 – Pianta tipologica – Piano Terra
- Tav. 14 – Pianta tipologica – Copertura
- Tav. 15 – Prospetti tipologici
- Tav. 16 – Sezioni Tipologiche
- Tav. 17 – Vedute prospettiche
- Tav. 18 – Standard Privati (legge n. 122/1989)
- Tav. 19 – Verifica Permeabilità – Planimetria
- Tav. 20 – Verifica parametri urbanistici ed edilizi – Planimetria – Pianta Tipologica
- Tav. 21 – Schema sottoservizi rete acque reflue
- Tav. 22 – Calcolo volume compensativo (L.R. 41/2018)
- Tav. 23 – Suddivisione in UMI – Planimetria
- Tav. 23 – Regime giuridico dei suoli - planimetria
- Tav. 24 – Sezione Ambientale

02/04 Relazione Geologica;

03/04 Relazione Tecnica descrittiva – Relazione sugli aspetti ambientali – Prospetto per la determinazione oneri monetizzazione standard urbanistici;

04/04 Norme Tecniche di Attuazione.

Titolari della Pratica sono:

Sig. Paoletti Aroli nato a Pisa il 04/07/1938 e residente a San Giuliano Terme (PI) in Via Puccini n. 62, C.F. PLT RLA 38L04 G702 B;

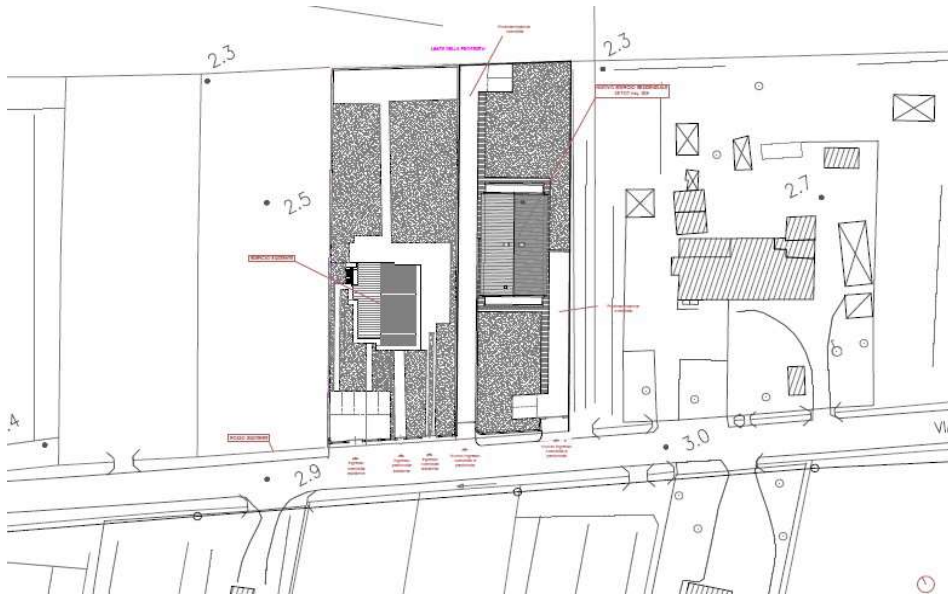
Sig. Paoletti Nicola nato a Pisa il 30/12/1964 e residente a San Giuliano Terme (PI) in Via Puccini n. 62, C.F. PLT NCL 64T30 G702 S;

Sig.ra Luperini Martina nata a Pisa il 04/01/1970 e residente a San Giuliano Terme (PI) in Via Puccini n. 60 C.F. LPR MTN 70A44 G702 V

in qualità di proprietari dei terreni posti in località Ghezzano, via Puccini, individuati al Catasto Terreni al Foglio 82, Particella 200 (Paoletti Aroli, Paoletti Nicola, Luperini Martina) e Particella 302 (Paoletti Aroli e Paoletti Nicola).

OPERE PRIVATE

L'intervento proposto riguarda l'attuazione del comparto 13 UTOE 34 Ghezzano attraverso la riqualificazione e riorganizzazione funzionale dei manufatti accessori esistenti mediante loro demolizione e ricostruzione come nuovo edificio di civile abitazione. L'intervento prevede la riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'area attraverso la riqualificazione tipologica dell'edificio principale esistente ed il riordino e recupero dei manufatti accessori esistenti caratterizzati da elementi di degrado.



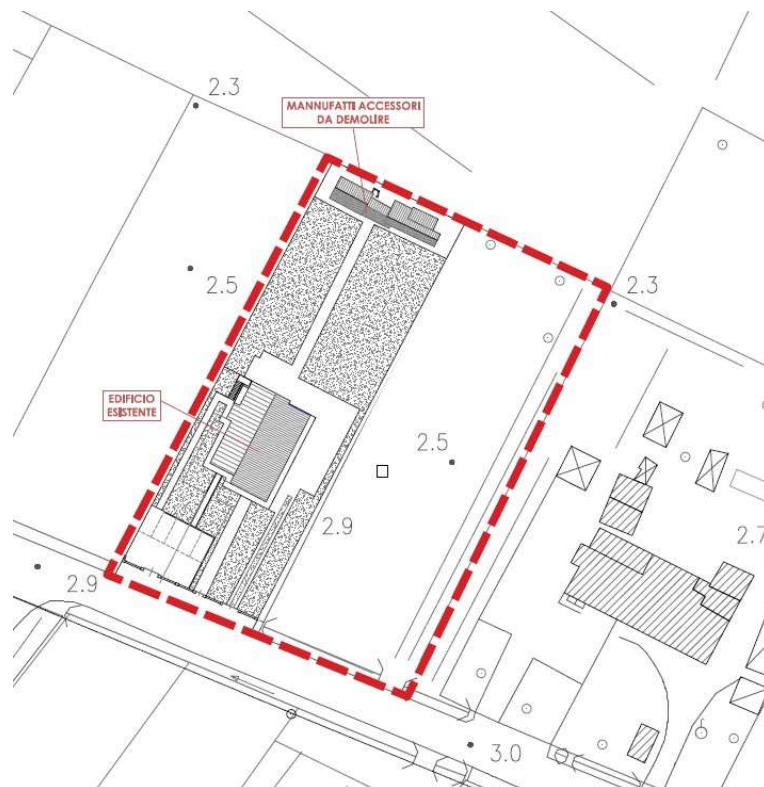
L'intervento è attuabile tramite apposita Scheda Norma di Dettaglio che ne disciplina gli interventi ammissibili attraverso Progetto Unitario Convenzionato.

STATO ATTUALE DEI FABBRICATI

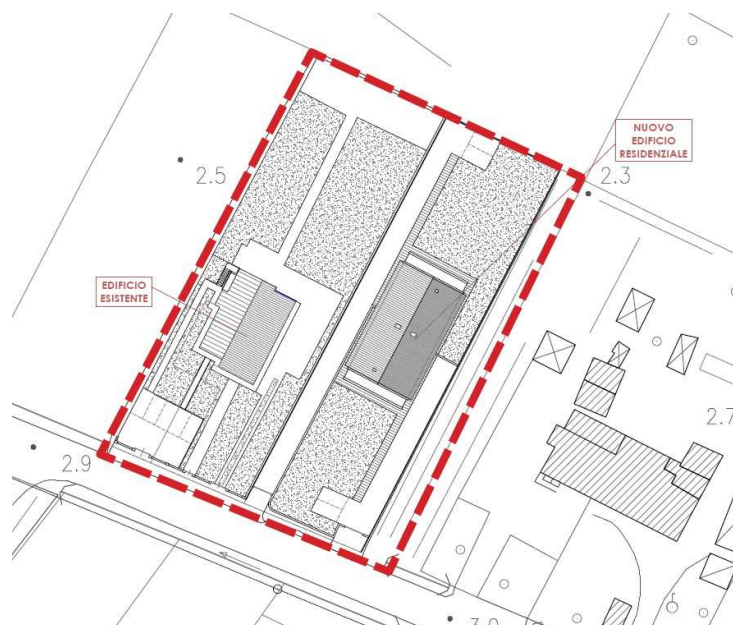
L'area di intervento è ubicata sul lato nord di via Puccini, circa a 300 mt ad est dall'Acquedotto Mediceo. L'area costituisce l'elemento terminale di un aggregato di edifici residenziali di formazione prevalentemente recente.

Il contesto dell'area è invece costituito prevalentemente da aree agricole poste a margine dell'edificato esistente, per lo più coltivate a seminativo.

Il comparto è diviso in due ambiti distinti, anche sotto l'aspetto catastale; il mappale 200 del Foglio n. 82 ospita un edificio residenziale con le relative pertinenze, mentre l'adiacente mappale 302 è attualmente terreno agricolo coltivato a seminativo.



PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO

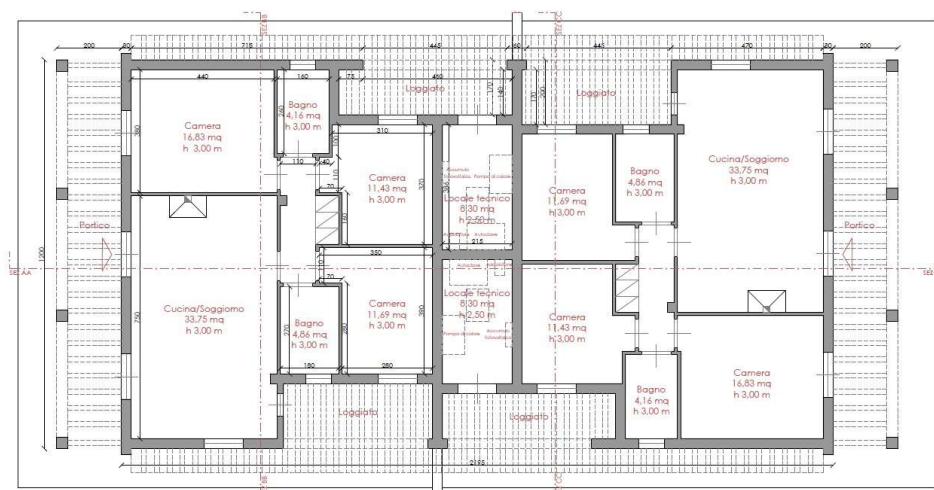


STATO DI PROGETTO

Il progetto Unitario prevede la distinzione in 3 Unità Minime di Intervento (UMI):

- l'UMI 1 corrispondente all'area della part. 302 destinata alla realizzazione del nuovo edificio residenziale bifamiliare e relative pertinenze;
- l'UMI 2 corrispondente all'edificio residenziale esistente e relativa area di pertinenza, per il quale sono previsti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza incrementi volumetrici;
- l'UMI 3 dove sono presenti i manufatti accessori oggetto di demolizione finalizzata alla loro ricostruzione nell'ambito dell'UMI 1 con contestuale riqualificazione e risanamento del sedime originario.

Il Progetto Unitario prevede la demolizione completa dei manufatti accessori esistenti caratterizzati da situazione di degrado e la realizzazione di un nuovo organismo edilizio a pianta rettangolare costituito da due unità abitative giustapposte sull'asse Nord/Sud, che danno luogo ad un volume geometricamente regolare ad un solo piano fuori terra, con copertura a capanna.



Calcolo Volume Edificabile (ai sensi dell'art.23 del DPGR 39/R del 24 luglio 2018)

	Unità 1	Unità 2
H utile (ml)	3,00	3,00
SE (mq)	103,56	103,56
VE (mc)	310,68	310,68
TOT	621,36	

OPERE PUBBLICHE

Il progetto non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico, ma solo la realizzazione delle opere a carattere privato funzionali a garantire l'agibilità delle nuove unità abitative previste dal progetto (opere di allaccio alle reti idriche ed elettriche, realizzazione di sistema di depurazione autonomo, parcheggi pertinenziali nella misura prescritta dalla normativa vigente).

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

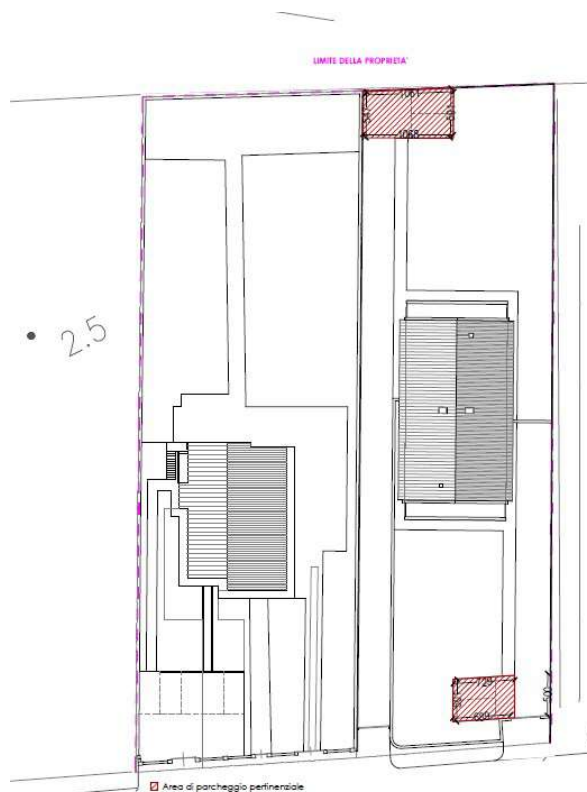
L'attuazione del suddetto intervento avverrà attraverso un Progetto unitario Convenzionato, ai sensi della Disciplina dello Strumento Urbanistico Generale vigente POC (art. 26 e segg)

VERIFICA STANDARD

Secondo la Scheda Norma gli standard dovranno essere previsti secondo lo strumento urbanistico e la vigente legislazione.

Standard privati : Sulla base della L122/89 ad ogni 100 mc di nuova costruzione corrispondono 10 mq. Di superficie a parcheggi privati per cui per un volume complessivo calcolato di mc.621,36 corrispondono mq. 62,14 di superficie da destinare a parcheggi e spazi di manovra.

Il progetto prevede la realizzazione di mq. 126,37 di parcheggi privati, come indicato nelle tavole di progetto.



standard pubblici : In coerenza con l'art. 6 bis del POC il carico insediativo viene calcolato in riferimento al parametro di 156 mc/ab. Essendo il Volume Edificabile di progetto pari a 621,36 mc, il carico insediativo previsto è di 3,98 abitanti equivalenti (arrotondati a 4).
La dotazione di standard prevista dal Piano Strutturale è pertanto quantificata in

20,5 mq x 4 ab. = **82 mq** superficie a standard pubblico di cui si richiede la monetizzazione

MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

Ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, le quantità di standard afferenti all'intervento in oggetto, sono determinati in "relazione alle funzioni introdotte e all'incremento di carico urbanistico "

Dall'attuazione dell'intervento privato in oggetto deriva una superficie a standard (Piano Strutturale) pari a **mq. 82**;

Secondo quanto previsto dal "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard" approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 13.06.2017 modificato con Delibera CC n.35/2021 ed aggiornato con Delibera CC n. 79/2022, ed in particolare dall'art.10 del capo III "Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici", le aree a standard che competono all'intervento possono non essere cedute al Comune, ma monetizzate, nel caso specifico al prezzo unitario di € **230** (duecentotrenta/00) al metro quadrato, quale valore riferito alle aree fabbricabili della zona e comunque non inferiore a quello di acquisizione di altre aree simili in zona, per un valore complessivo di

€/mq. 230 x mq. 82 = €. **18.860,00**
(diciottomilaottocentosessanta/00)

Il suddetto importo deve essere versato dagli Attuatori alla Tesoreria del Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire in unica soluzione. Su richiesta motivata dell'interessato e comunque per importi non inferiori a €. 2.500,00, il suddetto corrispettivo potrà essere rateizzato con le modalità contenute nell'art.7 del Regolamento C.C. n.30/2017.

PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

La proposta in oggetto, durante il suo iter istruttorio ha seguito quanto disposto dalla LR 65/2014 e smi:

- è stato richiesto il Parere all'Ufficio Ambiente relativamente alla realizzazione del sistema di smaltimento autonomo, e concordato con l'Ufficio scrivente che in fase di rilascio del permesso di Costruire dovrà essere dettagliatamente dimensionata la vasca per l'impianto di fitodepurazione.
- Non essendo presenti opere pubbliche, non sono stati necessari ulteriori pareri di competenza.

Il progetto Unitario Convenzionato in oggetto rientra tra quelli individuati all'art.121 della LR 65/2018 e viene pertanto approvato con unico atto.

Inoltre il suddetto progetto unitario non apporta modifiche ai profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati Piano Strutturale Piano Operativo Comunale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Relativamente alle sistemazioni esterne, si obbliga:

- a) a presentare, preventivamente alla richiesta di rilascio del titolo edilizio, idoneo progetto delle sistemazioni delle aree esterne, in particolare queste ultime dovranno essere coerentemente integrate nel contesto rurale circostante, sia per quanto riguarda tipologie e

dimensioni delle recinzioni e delle pavimentazioni, che per le piantumazioni, privilegiando per queste ultime l'uso di essenze autoctone e/o tipiche del paesaggio agrario della zona, come riportato nell'art. 7 delle NTA.

b) in fase di richiesta di rilascio dei passi carrabili, a rispettare le prescrizioni del Codice della Strada per quanto riguarda il posizionamento e le caratteristiche della recinzione e degli accessi su via Puccini.

ATTESTAZIONI E CERTIFICAZIONI

La proposta di Progetto Unitario che si è formata nel rispetto e ai sensi della LRT del 10 novembre 2011, n.65 “Norme per il Governo del Territorio”, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essi correlate è pienamente coerente con:

- il Piano di Indirizzo Territoriale PIT a cui il POC del Comune di San Giuliano è conformato in forza del verbale del 16.07.2019 pervenuto in atti il 18.07.2019 prot. n.28557, con cui la Conferenza Paesaggistica convocata ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR relativa alla conformazione del Piano Operativo Comunale, ha ritenuto il POC del Comune di San Giuliano Terme conforme al PIT/PPR;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTC;
- il Piano Strutturale del Comune PS;
- le disposizioni di cui al titolo I capo I della LRT 65/2014 con particolare riferimento alla tutela e alla riproduzione del patrimonio territoriale.

Si dà atto che:

- secondo quanto disposto dal D. Lgs 42/2004 parte II e parte III , dal PIT approvato dal C.R. in data 2 luglio 2014 con delibera n. 58, nello specifico dall'elaborato 8B e relativi allegati, e dal POC conformato a seguito di verbale della Conferenza Paesaggistica del 16.07.2019 convocata ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR, la proposta di approvazione della presente Variante non ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico.

Per quanto sopra detto si propone pertanto l'approvazione del

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA FINALIZZATI ALLA DEMOLIZIONE DI ANNESSI E REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD. SCHEDA NORMA N. 13 – U.T.O.E. N. 34 GHEZZANO – ZONA B1. P.E. 1081/2022

San Giuliano Terme, 04/10/2023

La Responsabile del Procedimento
P.O. Architetto Monica Luperi
(f.to digitalmente)

Il Tecnico Istruttore
Geometra Sabrina Valentini
(f.to digitalmente)

Il Tecnico Istruttore
Ingegnere Virginia Iodice
(f.to digitalmente)