

alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale ad oggetto:

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER REALIZZAZIONE DI EDIFICI A CARATTERE RESIDENZIALE/DIREZIONALE E CONNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE. COMPARTO 8 SUB COMPARTO 8b UTOE 35 COLIGNOLA VIA PAGANINI

APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE

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 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 mese 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.;

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

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 103 del 26.05.2020 avente ad oggetto: “Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.) di cui all'art.121 della Legge Regionale Toscana n.65/2014 – Approvazione Procedimento e modulistica. Integrazione alla Delibera G.C. N. 339 DEL 23/11/2011 Revisione delle tariffe dei diritti di segreteria per pratiche edilizie, urbanistiche e di tipo ambientale” con cui è stato approvato il procedimento per l'approvazione dei PUC e relativa modulistica;

INQUADRAMENTO Progetto unitario Convenzionato

Le aree interessate dal comparto 8 sub comparto 8b UTOE 35 Colignola, classificate dal vigente Regolamento Urbanistico come “ Comparto a destinazione mista” , sono disciplinate dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente regolamento Urbanistico.

IL PROGETTO IN APPROVAZIONE

In data 25.07.2012, con Delibera di C.C. n.60, il Comune di San Giuliano ha approvato la scheda norma del comparto 8 che prevede quale strumento di Attuazione il Permesso di Costruire Convenzionato attuabile per sub comparti funzionali individuati in sab a e sub b; La Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il Governo del Territorio) ha introdotto un nuovo strumento operativo in materia di edilizia denominato “Progetto Unitario Convenzionato” applicabile, ai sensi dell'art.121, nelle aree “già dotate di opere di urbanizzazione primaria” quando vi siano zone in cui le previsioni, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere e benefici pubblici finalizzati all'intervento”;

Le Norme di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, così come quelle del Piano Operativo Comunale in fase di Adozione, in recepimento di quanto introdotto dalla Legge regionale hanno individuato il Progetto Unitario Convenzionato, di cui all'art.121 della L.R. 65/2014, tra gli strumenti di attuazione delle previsioni urbanistiche;

in data 03/04/2020 prot. n.11873 Pratica Edilizia n° 109/2020 successivamente integrata, in data 09/03/2022 con prot. 9661Ed in ultimo in data _____, i sottoelencati proprietari :

~~–CANESI Marlene, nata a San Giuliano Terme (PI) il 15/08/1957, C.F. CNS MLN 57M55 A562J;~~

~~–NOVI Claudio, nato a Pisa (PI) il 26/08/1954 C.F. NVO CLD 54M26 G702L,~~

~~coniugi in regime di comunione dei beni ed entrambi residenti in San Giuliano Terme (PI) frazione Mezzana, via de Nittis, 24;~~

~~–PAOLICCHI Enrico, nato a Pisa (PI) il 23/01/1973, residente a Caseina, Via Profeti n.251B, C.F. PLC NRC 73A23 G702W;~~

~~–DAVINI Alessandro, nato a San Giuliano Terme (PI) il 26/01/1941, residente a San Giuliano Terme, frazione Ghezzano, Via Alessandro Volte, 2 C.F. DVN LSN 41A26 A562G;~~

~~–PAOLICCHI Paolo, nato a Pisa il 05/02/1955, residente a San Giuliano Terme, frazione Colignola, Via Verdi, 4 C.F. PLC PLA 55B05 G702T;~~

~~–PAOLICCHI Donatella, nata a San Giuliano Terme (PI) il 25/07/1957, residente a Vecchiano, Via Argine Vecchio, 47 C.F. PLC DTL 57L65 A562K;~~

~~–PAOLICCHI Stefano, nato a Pisa il 10/08/1962, residente a Pisa, Via di Parigi, 50 C.F. PLC SFN 62M10 G702Y, procuratore speciale della Sig.ra PAOLICCHI Monica, nata a Pisa il 10/08/1962, residente a Pisa, Via Campania, 5 C.F. PLC MNC 62M50 G702S;~~

hanno presentato una proposta di Progetto Unitario Convenzionato per il Comparto 8, sub Comparto 8B costituito dai seguenti elaborati, tutti conservati agli atti dell'Ufficio Piani Attuativi :

1. “Quaderno elaborati” contenente i seguenti documenti:

01/22 Estratti cartografici e Scheda Norma di dettaglio;

02/22 TAV.1 Inquadramento cartografico, estratto P.O.C., estratto di mappa catastale; indicazione della proprietà, Carta della fattibilità idrogeologica, Carta della pericolosità idraulica;

03/22 TAV.2 Rilievo piano altimetrico, Documentazione fotografica, Sezioni ambientali quotate zona d'intervento (Stato Attuale e di Progetto);

04/22 TAV.2A Invarianza idraulica; Planimetria degli invasi (fosse) di invarianza idraulica, dimensionamento e particolari costruttivi;

05/22 TAV.3 Planivolumetrico, distanze dai confini, individuazione UMI, zonizzazione e standard urbanistici;

06/22 TAV.4 Planimetria generale di progetto, indicazione delle essenze arboree, segnaletica stradale;

07/22 TAV.5 Particolari Viabilità, Sezioni stradali;

08/22 TAV.6 Fognatura Bianca – Planimetria, Particolari costruttivi;

09/22 TAV.7 Fognatura Bianca – Profili longitudinali Stato di Progetto;

10/22 TAV.8 Fognatura Nera – Planimetria di progetto, profili longitudinali, schemi smaltimento privati;

11/22 TAV.9 Impianti Tecnologici: Acquedotto, Telecom, Gas metano, Illuminazione Pubblica, Enel;

12/22 TAV.10 Planimetria generale di progetto, Tipologie edifici;

13/22 Relazione Tecnica

14/22 Relazione Idraulica e appendici;

15/22 Relazione sulle Opere di Urbanizzazione;

16/22 Relazione integrativa sulle Opere di Urbanizzazione e pareri uffici;

17/22 Norme Tecniche di Attuazione;

18/22 Computo Metrico Estimativo Opere Interne;

19/22 Computo Metrico Estimativo Opere Esterne;

20/22 Analisi dei prezzi – Riferimenti Esterni;


2. Relazioni Allegate

21/22 Relazione Illuminotecnica;

22/22 Relazione Geologica;

La Scheda Norma del Comparto 8 sub comparto 8b, approvata con l'approvazione del vigente POC e successivamente modificata durante la fase di aggiornamento del POC ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 s.m.i., con la Delibera di Consiglio Comunale n° 76 del 30 novembre 2021, detta la seguente disciplina urbanistica di dettaglio per l'intervento in oggetto:

UTOE n. 35 COLIGNOLA - MEZZANA	SCHEDA NORMA del comparto n. 8	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Comparto a destinazione mista	
2. Strumento di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato attuabile per subcomparti funzionali individuati in sub 8a e sub 8b	
3. Parametri urbanistici	Superficie territoriale sub 8 a = 13.999 mq sub 8 b = 5.203 mq	Volume esistente: 1.706 mc
4. Funzioni ammesse	Residenza/commerciale/direzionale/residenza temporanea e servizi ad essa integrati, ERS. In relazione al volume massimo realizzabile di nuova costruzione le funzioni dovranno essere così articolate: Sub 8a: - residenziale in misura non superiore al 60% del volume; - commerciale/direzionale in misura non superiore al 25% del volume; la funzione commerciale ai soli esercizi di vicinato per una superficie di vendita complessiva non superiore a 300 mq; - ERS in misura non inferiore al 15% del volume pari a 180 mq di SuL; E' altresì ammessa una SuL di 300 mq a residenziale derivante dal dimensionamento per il Recupero del Patrimonio edilizio esistente Sub 8b: - residenziale in misura non superiore al 60% del volume; - commerciale/direzionale in misura non superiore al 25% del volume; la funzione commerciale ai soli esercizi di vicinato per una superficie di vendita complessiva non superiore a 300 mq; - ERS in misura non inferiore al 15% del volume pari a 54 mq di SuL; E' altresì ammessa una SuL di 150 mq a residenziale derivante dal dimensionamento per il Recupero del Patrimonio edilizio esistente	
5. Interventi ammessi	Il progetto ha per obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso la riorganizzazione del tessuto edilizio prospiciente la chiesa e la dotazione di spazi di uso pubblico. E' ammessa la realizzazione di nuovi organismi edilizi per una SuL di 1481 mq e nel rispetto dei seguenti parametri: - Rc = 40% della superficie fondiaria. - Altezza massima = 7,5 m	

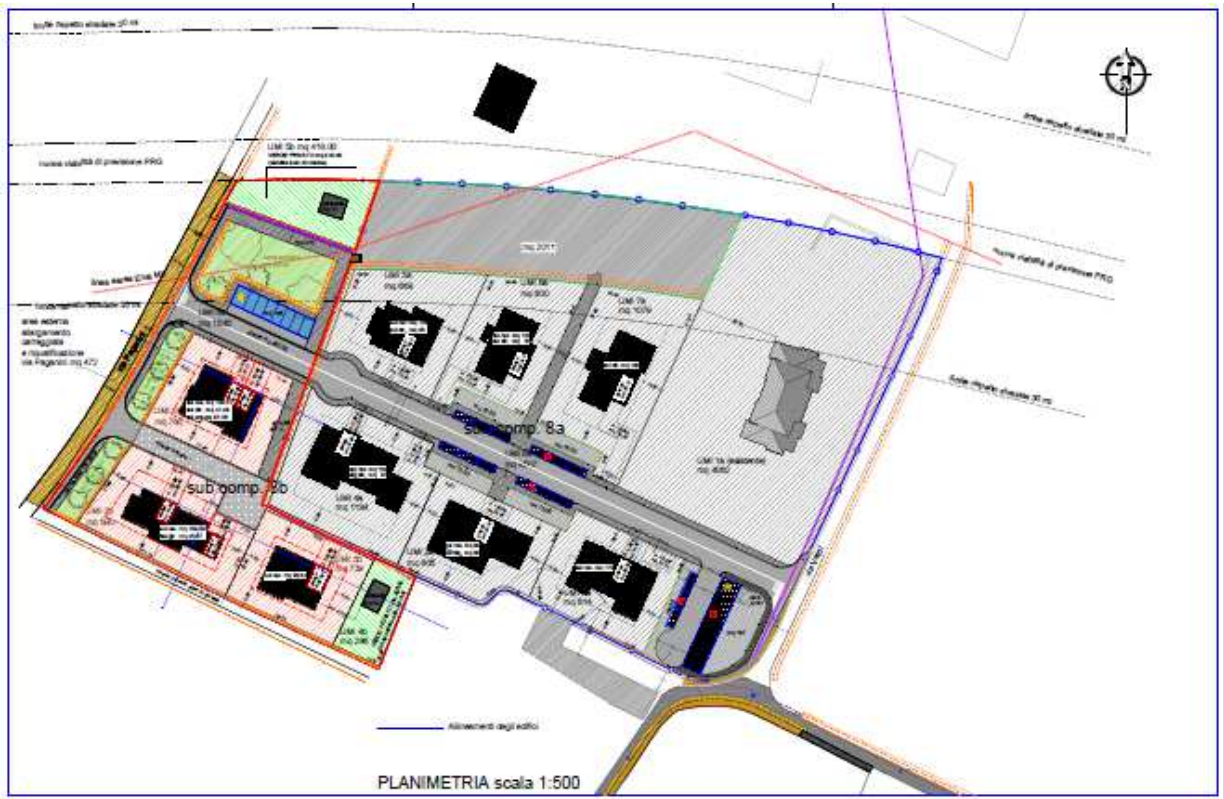
6. Standard urbanistici	Dovranno essere realizzati standard urbanistici in funzione del nuovo carico urbanistico, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente e in particolare dallo strumento urbanistico, quali: Sub 8 a: Gli standard non potranno essere inferiori al 30% della superficie del sub comparto. Sub 8 b: Gli standard non potranno essere inferiori al 30% della superficie del sub comparto. Le aree eccedenti il dimensionamento degli standard potranno essere destinate a verde e orti urbani attraverso specifico convenzionamento con l'A.C.
7. Condizioni alla trasformazione	Titolo IV Capo III NTA - Condizioni alla Trasformazione Sub 8 a: riqualificazione della viabilità funzionale al subcomparto; Sub 8 b: - riqualificazione della viabilità funzionale al subcomparto; - aree a verde e parcheggio da localizzarsi a confine del subcomparto con il territorio agricolo.
8. Vincoli sovraordinati	Fascia di rispetto della nuova viabilità.
9. Orientamenti per la formazione del progetto	Il progetto ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso: a) la realizzazione di un organismo edilizio relazionale al tessuto esistente con particolare attenzione agli spazi pubblici; b) localizzazione di funzioni e servizi qualificanti; c) realizzazione di aree a verde con funzione connettiva e di valorizzazione delle aree agricole adiacenti al comparto. L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito unitariamente e la sistemazione degli spazi esterni dovrà essere oggetto di uno specifico studio anche in rapporto alla riqualificazione e realizzazione della viabilità.
10. Estratto cartografico del P.O.C.	

L'intervento proposto prevede sommariamente la realizzazione di n.3 edifici con tipologia unifamiliare e bifamiliare, composti da 1 o 2 piani fuori terra, per complessive n. 5 nuove unità immobiliari aventi complessivamente la superficie utile lorda (Sul) di 544,29 mq., come di seguito ripartita:

DATI RELATIVI ALLE UMI PRIVATE (UMI DA 1 A 3)				
Superficie UMI	SUL residenz.	SUL direz.le	SUL ERS	Sup.Coperta
UMI 1b - mq 760.00	mq 100.77	mq 41.81	mq.87.05	mq.226
UMI 2b - mq 890.00	mq 189.39	mq 25.87		mq.220
UMI 3b - mq 739.00	mq 99.82			mq.172
totale mq 2389.00	mq 389.98	mq 67.26	mq 87.05	mq.618
S.f. < mq 3657.50				Sc < 1463 Sc ammessa










Il Progetto Unitario è modulato in relazione alle seguenti unità minime di intervento (UMI) coerenti con l'impostazione progettuale complessiva e così suddivise:

1. da UMI 1b a UMI 3b – che comprendono i fabbricati di nuova realizzazione, a destinazione residenziale - ERS e/o direzionale, ciascuno oggetto di apposito titolo edilizio;
2. UMI 4b e 5b – non oggetto di nuova edificazione, ma che ospitano al loro interno n. 2 manufatti regolarmente dotati di titolo edilizio; rispettivamente C.E. 29/1988 e Variante C.E. 479/1990, e C.E. 350/1989. La restante superficie delle suddette UMI conserva la destinazione a verde privato.;
3. UMI 6b – destinata alla realizzazione di Opere di Urbanizzazione interne al comparto oggetto da realizzare e cedere successivamente a cura del Soggetto Attuatore, per un totale di mq.1845;



OPERE DI URBANIZZAZIONE

E' prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto che costituiscono oggetto di convenzionamento con l'A.C., secondo lo schema di convenzione che si va ad approvare contestualmente al progetto;

<u>DATI URBANISTICI DI PROGETTO SUBCOMPARTO 8B</u>		
OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE OGGETTO DI CESSIONE (UMI 6b) = mq 1845.00		
	Marciaiedi e percorsi	mq 480.00
	Strade	mq 480.00
	Verde Pubblico e parcheggi	mq 885.00 di cui parcheggi  mq 105 (n° 8 stalli)
	Totale urbanizzazioni	mq 1845.00 > mq 1567.50 = 30% S.t.
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIVATE		
	Proprietà private (UMI1-2-3)	mq 2389.00
	strada privata	mq 277.00
	aree a verde privato (UMI 4-5)	mq 714.00
	di cui SUL esistente (mq 32+31)	
	Totale opere private	mq 3380.00 < 3657.50 = S.f. max
OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE OGGETTO DI CESSIONE = mq 472.00		
	riqualificazione via Paganini	mq 472.00

Le suddette opere di urbanizzazione sono così ripartite:

Opere di Urbanizzazione interne al comparto €. **267.456,74**

(duecentosessantasettemilaquattrocentocinquantasei/74), per complessivi mq. 1845,00, consistenti in:

Opere stradali comprensive di Viabilità, marciapiedi e percorsi,	mq. 960,00;
Opere a verde e parcheggi, pubblici, Sottoservizi e Impianti	mq. 885,00

Opere di Urbanizzazione esterne al comparto €. **76.120,04** (settantaseimilacentove/04), per complessivi mq. 472,00 consistenti in ;

- Ampliamento e riqualificazione di Viabilità esistente Via Paganini;
- Sottoservizi e impianti

STANDARD URBANISTICI

<u>VERIFICA STANDARDS PUBBLICI PER RISPETTO D.M. 1444/68</u>
PORZIONE RESIDENZIALE
RES. mq 389.98 + ERS mq 87.05 = mq 477.03 x h 2.70 = mc 1287.98 : 156 = 8.25 → = 8 abitanti insediati
ab. 8 x mq 20.50 = mq 164.00 a verde e parcheggi
PORZIONE DIREZIONALE
SUL mq 67.26 mq 67.26 x 0.80 = mq 53.81 a verde e parcheggi
DOTAZIONI MINIME STANDARDS PER RISPETTO D.M. 1444/68
mq 164.00+53.81 = mq 217.81 a verde e parcheggi
VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI DI PROGETTO = mq 885.00 > mq 217.81
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI (L122/89 = 1mq/10mc) = SULxHv 3.00/10

STANDARD					
VIABILITA'	PARCHEGGI PUBBLICI	PREVISTI SCHEDA NORMA	PROGETTO	VERIFICA si/no	NOTE
Interni comparto					
PS - DA RESIDENZIALE MQ. 164					
DA DIREZIONALE MQ. 80					
TOT. MQ. 244					
DA SN - 30% superficie sub comparto 5225*30%= 1567,50 mq complessivi					
strade		DM.1444/88	480	si	
Marciapiedi e percorsi			480		
Verde pubblico e parcheggi			885	> 244 PS >333 DM	OK
TOTALE			1845	>1567,50 SN	ok
Esterni comparto – riqualificazione viabilità					
DA SN: - riqualificazione della viabilità funzionale al subcomparto; - aree a verde e parcheggio da localizzarsi a confine del subcomparto con il territorio agricolo.					
DA PROGETTO - riqualificazione della Via Paganini per mq. 472 da verificare nei computi metrici estimativi.					

OGGETTO DEL CONVENZIONAMENTO

L'oggetto del convenzionamento relativo alla pratica in oggetto consiste nella realizzazione e successiva cessione delle opere di urbanizzazione rappresentanti gli standard urbanistici pubblici. Inoltre il progetto prevede la riqualificazione della Via Paganini quale condizione alla trasformazione per l'attuazione dell'intervento e quale opera di urbanizzazione esterna al comparto. Tutto ciò regolato da apposita convenzione urbanistica tra il Comune di San Giuliano e gli attuatori del comparto. A garanzia dell'esatta realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte nella presente relazione, saranno prestate due separate polizze fideiussorie, come stabilito nella bozza di convenzione che si va ad approvare e che saranno esibite al momento della stipula. Gli importi delle suddette polizze saranno determinati sulla base di quanto stabilito dal "Regolamento per la determinazione e corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard" approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.30 del 13.06.2017 ed aggiornato con Deliberazione di G.C. n. 79 del 29/09/2022;

PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

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

- nell'incontro tecnico per l'acquisizione dei pareri interni del 06/10/2022 tra gli Uffici Urbanistica, Piani Attuativi, Opere Pubbliche, Polizia Municipale e Tutela Ambientale, nel quale i soggetti riuniti hanno espresso PARERE FAVOREVOLE con prescrizioni;

Si precisa che le suddette prescrizioni sono state rispettate con le integrazioni pervenute in data 06/12/2022 prot. 51811;

Il progetto è corredato da tutti i pareri definitivi degli Enti Gestori dei vari impianti: Rete elettrica, acquedotto, Fognatura nera, Gas metano, pubblica illuminazione;

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 e Piano Operativo Comunale

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 e si attesta inoltre che avviene nel rispetto:

Della Disciplina di Dettaglio SN 8 sub comparto 8b dell'UTOE 35, stabilita dal Piano Operativo Comunale

Si dà atto altresì 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, l'intervento proposto non ricade in aree soggette a vincolo paesaggistico.

Per quanto sopradetto si propone pertanto l'approvazione del

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER REALIZZAZIONE DI EDIFICI A CARATTERE RESIDENZIALE/DIREZIONALE E CONNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE. COMPARTO 8 SUB COMPARTO 8b UTOE 35 COLIGNOLA VIA PAGANINI E DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE

San Giuliano Terme, 19/12/2022

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

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