

alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale ad oggetto:

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER REALIZZAZIONE DI EDIFICI A CARATTERE RESIDENZIALE E CONNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE SUB COMPARTO 2a UTOE 32 LA FONTINA – PRATICELLI (comparto a destinazione residenziale B3)

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 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 quadro 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 sub comparto 2a UTOE 32 La Fontina-Praticelli, classificate dal vigente Piano Operativo Comunale come “ B3 - residenziale”, sono disciplinate dall'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Operativo Comunale (POC)

IL PROGETTO IN APPROVAZIONE

La destinazione urbanistica del subcomparto 2a è la zona B3 – residenziale, disciplinata dall'art.19 delle NTA del POC. Il sub comparto 2a ha una comune la scheda norma con il sub comparto 2c dell'Utoe 32 La Fontina- Praticelli inserito in zona mista “Comparti a destinazione mista” - art.22 delle NTA del POC. I due sub comparti possono essere attuati separatamente, come previsto appunto dalla Scheda Norma di dettaglio; lo strumento di Attuazione per entrambi i sub comparti è il Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art.121 della L.R. 65/2014.

In questa fase il progetto riguarda la sola attuazione del Sub comparto 2a

Le funzioni ammesse sono: “B3 - Residenziale”

in data 31/03/2022 con protocollo n. 13253, Pratica Edilizia n° 331/2022, successivamente integrata, in ultimo in data 01/03/2023 prot. 10151, i sottoelencati attuali proprietari :

~~**Berti Mantellassi Giovanni** nato a Pisa (PI) il 23/10/1948 C.F. BRTGNN48R23G702C, residente in San Giuliano Terme, Frazione Ghezzano, Via Provinciale Calcesana n.133/A;~~

~~**Berti Mantellassi Francesco** nato a Pisa (PI) il 06/04/1951 C.F. BRTFNC51D06G702S, residente in San Giuliano Terme, Frazione Ghezzano, Via Provinciale Calcesana n.133, comproprietari del terreno posto in località La Fontina-Praticelli, Via Giovanni Berchet, individuato nel catasto terreni del comune di San Giuliano Terme, nel Foglio di mappa 90 particella 1030;~~

~~**Mauceli Salvatore**, nato a Camporeale (PA) il 28 maggio 1954 in qualità di Amministratore e Rappresentante della Società : MAUCELI COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Pisa (PI), frazione ospedaletto, Via Marmicciolo n.27 C.F. 01744420504, proprietaria del terreno posto in località La Fontina-Praticelli, Via Giovanni Berchet, individuato nel catasto terreni del Comune di San Giuliano Terme, nel Foglio di mappa 90 particella 1135;~~

hanno presentato una proposta di Progetto Unitario Convenzionato per il sub Comparto 2a costituito dai seguenti elaborati, tutti conservati agli atti dell'Ufficio Piani Attuativi :

01/17 “Quaderno elaborati grafici”così composto :

- Tav. 0 Planimetria generale;
- TAV.1 Rilievo dello stato dei luoghi con individuazione delle quote altimetriche dello stato attuale
- TAV.1/A Perimetrazione del comparto, Destinazione delle aree e verifica standard urbanistici;
- Tav.1/B Perimetrazione area esterna al comparto (viabilità) e sezioni stradali;
- Tav.1/C Schema smaltimento reflui domestici;
- TAV.2 Progettazione strada pubblica interna al comparto, resti servizi e sezione stradale;
- TAV.3 Progettazione Parcheggio Pubblico e segnaletica stradale;
- Tav. 3/A Planimetria generale Parcheggio Pubblico – Sezione;
- Tav.4 Suddivisione in UMI;
- Tav.4/A Vista e Sezione prospettica dalla via pubblica di nuova realizzazione;
- Tav.4/B Progetto UMI 1 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/C Progetto UMI 2 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/D Progetto UMI 3 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/E Progetto UMI 4 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/F Progetto UMI 5 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/G Progetto UMI 6 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/H Progetto UMI 7 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.5 Progettazione area a Verde Pubblico;
- Tav.6 Tipologia fabbricato UMI 1;
- Tav.7 Tipologia fabbricati UMI 2,3,4,5,6,7;
- Tav.8 Verifica della compensazione idraulica;

02/17 Estratti cartografici;

03/17 Documentazione Fotografica;

- 04/17 Computo Metrico Estimativo Opere di urbanizzazione interne al comparto;
- 05/17 Computo Metrico Estimativo Opere di urbanizzazione esterne al comparto;
- 06/17 Elenco prezzi Opere di urbanizzazione interne al comparto;
- 07/17 Elenco prezzi Opere di urbanizzazione esterne al comparto;
- 08/17 Relazione Tecnica del progetto Unitario;
- 09/17 Relazione Tecnica relativa ai fabbricati;
- 10/17 Relazione tecnica Opere di Urbanizzazione;
- 11/17 Norme tecniche di Attuazione;
- 12/17 Relazione di fattibilità Geologica;
- 13/17 Relazione di fattibilità Idraulica;
- 14/17 Relazione sulla capacità idraulica del fosso ricettore;
- 15/17 Relazione Agronomica;
- 16/17 Relazione smaltimento reflui domestici;
- 17/17 Pareri preventivi Enti Gestori

La Scheda Norma del sub comparto 2a, detta la seguente disciplina urbanistica di dettaglio per l'intervento in oggetto:

U.T.O.E. n. 32 LA FONTINA - PRATICELLI	SCHEDE NORMA del comparto n. 2a-2c	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Comparto a destinazione mista	
2. Strumento di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato attuabile per subcomparti funzionali	
3. Parametri urbanistici	Superficie = 28.300 mq	H max= 7,50 m
4. Funzioni ammesse	Sub 2a: B3 Residenziale Sub 2c: F2 - Attrezzature sportive e ricreative F4 - Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato	
5. Interventi ammessi	A completamento dell'insediamento esistente e per la riqualificazione dell'infrastrutture presenti si ammettono i seguenti interventi: Sub 2a: sono ammessi interventi di nuova edificazione residenziale per una SuL massima di 1000 mq finalizzati alla riorganizzazione della parte sud-ovest comparto in adiacenza al tessuto residenziale esistente. Sub 2c: è ammessa nuova edificazione di strutture per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato fino a una SuL pari 450mq . La zona a servizi dovrà essere organicamente integrata alle aree a verde pubblico, attrezzature sportive e parcheggi.	
6. Standard urbanistici	Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni e al dimensionamento collocato relativo al verde pubblico dell'UTOE.	
7. Condizioni alla trasformazione	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione	
8. Vincoli sovraordinati		
9. Orientamenti per la formazione del progetto	Il PUC si pone come obiettivo: a) la realizzazione di un tessuto urbano, organizzato in rapporto al sistema delle aree pubbliche e degli spazi aperti, e relazionato all'insediamento esistente in modo da conferire "qualità urbana"; b) la localizzazione, integrata alle altre destinazioni, di funzioni qualificate e di servizi ed attrezzature di interesse generale, capaci di valorizzare la posizione di nodalità dell'area rispetto al sistema della viabilità urbana; c) la realizzazione di aree a verde attrezzate di uso collettivo con funzione di riqualificazione ambientale, elemento connettivo delle diverse parti dell'insediamento, filtro e protezione nei confronti della viabilità di scorrimento. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli accessi collegati alle diverse funzioni presenti nell'area, con specifico riferimento all'individuazione dei necessari spazi a parcheggio, di fasce a verde con funzione di protezione del tessuto residenziale esistente, all'integrazione con il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili individuati dal R.U.	
10. Estratto cartografico del P.O.C.		

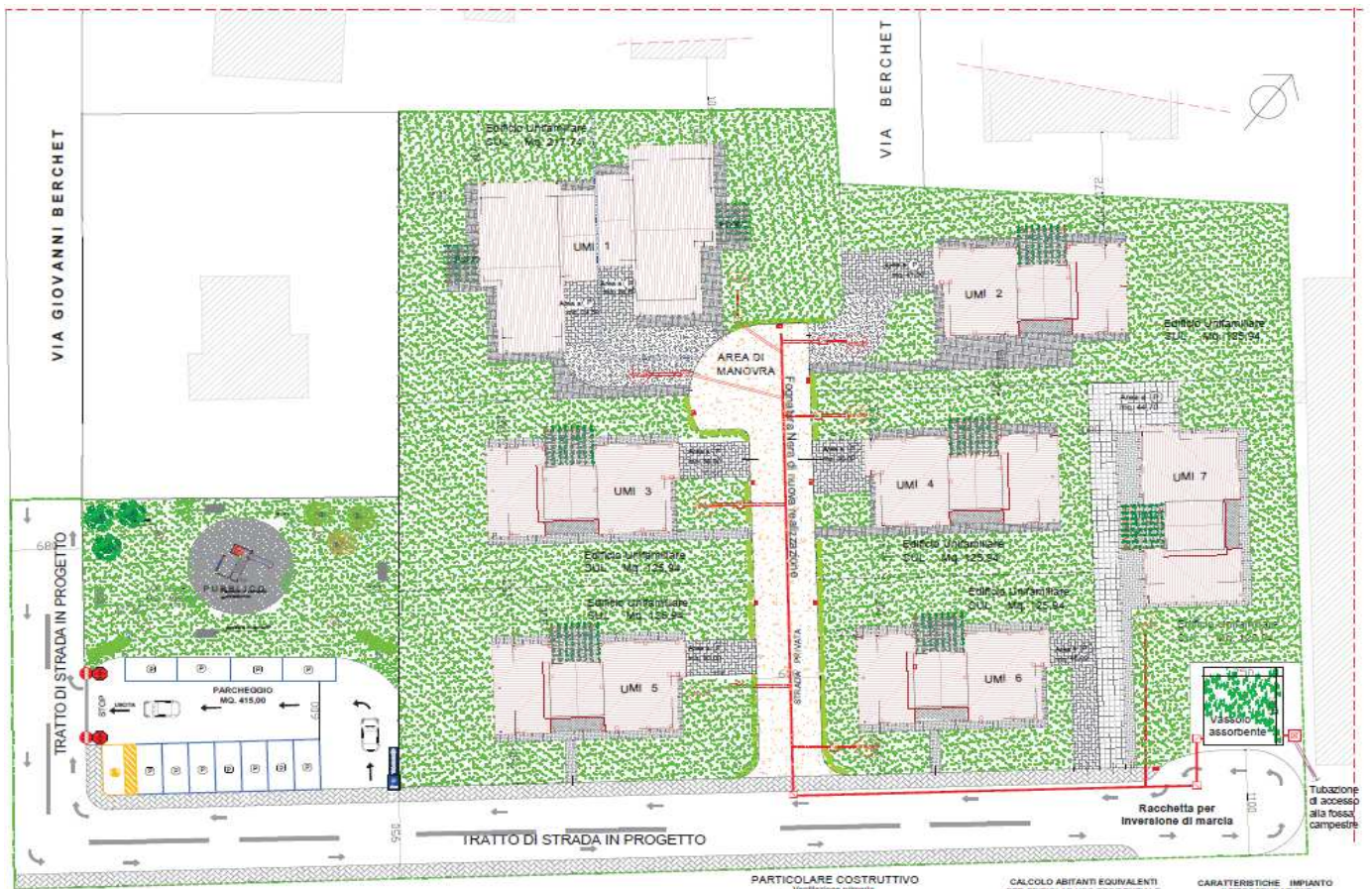
11. Estratto cartografico del P.O.C.



L'intervento proposto prevede sommariamente la realizzazione di n.7 edifici a destinazione unicamente residenziale, con tipologia unifamiliare e bifamiliare, composti da 1 o 2 piani fuori terra, per complessive n. 8 nuove unità immobiliari aventi complessivamente la superficie utile lorda (Sul) di 973,38 mq., come di seguito ripartita:

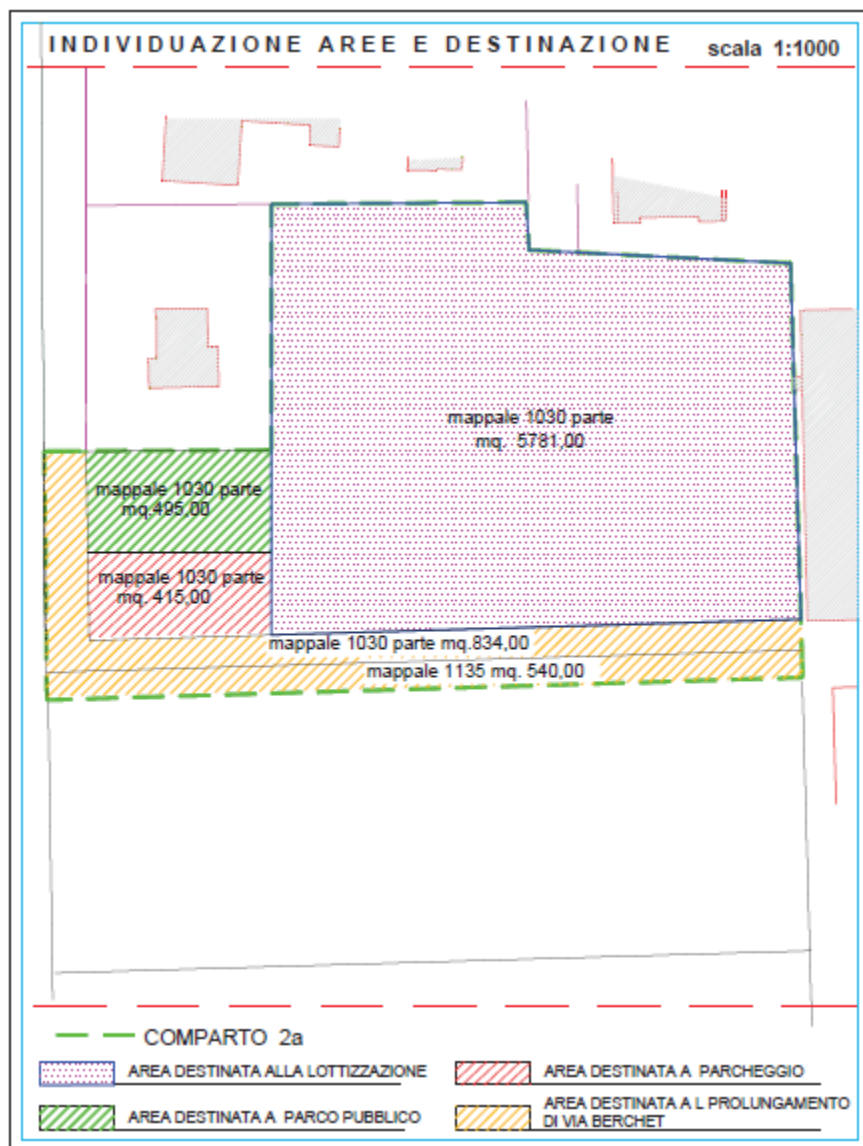
DATI DI PROGETTO						
UMI	S.U.L.	Sup. coperta	Volume	Sup. permeabile	Sup. parcheggio	Unità
UMI 1	mq. 217,74	mq. 253,35	mc. 816,81	mq. 679,00	mq. 84,00	n 2
UMI 2	mq. 125,94	mq. 128,61	mc. 445,54	mq. 527,69	mq. 56,60	n 1
UMI 3	mq. 125,94	mq. 128,61	mc. 445,54	mq. 395,14	mq. 45,60	n 1
UMI 4	mq. 125,94	mq. 128,61	mc. 445,54	mq. 277,84	mq. 45,60	n 1
UMI 5	mq. 125,94	mq. 128,61	mc. 445,54	mq. 457,59	mq. 45,60	n 1
UMI 6	mq. 125,94	mq. 128,61	mc. 445,54	mq. 285,39	mq. 60,60	n 1
UMI 7	mq. 125,94	mq. 128,61	mc. 445,54	mq. 284,00	mq. 60,30	n 1
Tot. S.U.L.	mq. 973,38					
Tot. Sup. coperta		mq. 1.025,01				
Tot. volume			mc. 3.550,87			
Tot. Sup. permeabile				mq. 2.906,65		
Tot. Sup. parcheggio					mq. 398,30	
Tot. unità						n° 8

PLANIMETRIA GENERALE



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;



Le suddette opere di urbanizzazione sono così ripartite:

Opere di Urbanizzazione interne al comparto €. **317.467,80**

(trecentodiciasettemilaquattrocentosessantasette/80), per complessivi mq. 2.284, consistenti in:

Opere stradali comprensive di Viabilità, marciapiedi, percorsi	mq. 1.374,00
Opere a verde pubblico	mq. 495,00
Parcheggi pubblici	mq. 415,00
Sottoservizi e Impianti	

Opere di Urbanizzazione esterne al comparto €. **116.753,44** (centosedicimilasettecentocinquantaquattro/44), per complessivi mq. 825,00 consistenti in ;

- Prolungamento di Viabilità pubblica esistente Via G.Berchet;
- Sottoservizi e impianti

STANDARD URBANISTICI

VERIFICHE URBANISTICHE E DM 1444/68

SUPERFICIE DEL COMPARTO 2a mq. 8.065

Verificata

SUL MAX AMMISSIBILE MQ. 1000

VOLUME MAX $100 \times 3 = MC. 3000/156 = N.ABITANTI 19 /20$

20 X MQ. 20,5 = MQ. 410 STANDARD (VERDE E PARCHEGGI)

VERIFICA STANDARD DA PROGETTO

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

S.U.L. in progetto Mq. 973,38 < Mq. 1.000,00 max amm.le

Standard pubblici mq. 495,00 + mq. 415,00 = mq. 910,00
Mq. 910,00 > Mq. 410,00 min. amm.le

VERIFICATA

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, derivanti dalle destinazioni e dal dimensionamento dell'insediamento in oggetto.

La realizzazione e la successiva cessione al comune di Verde Pubblico e Parcheggio Pubblico, oltre a viabilità pubblica interna ed esterna al comparto quale proseguimento di Via Berchet, saranno regolate 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 acquisito i seguenti pareri:

- nell'incontro tecnico per l'acquisizione dei pareri interni del del 24 novembre 2022 e del 01 dicembre 2022 tra gli Uffici Urbanistica, Piani Attuativi, Opere Pubbliche, Polizia Municipale e Tutela Ambientale, nel quale i soggetti riuniti hanno espresso i seguenti pareri;
- **Servizio Manutenzioni e facility:**
Ufficio Opere Pubbliche PARERE FAVOREVOLE DEL 16/03/2023 PROT. 12598;
Ufficio Illuminazione Pubblica PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI DEL 23/02/2023 PROT. 9192
- **Servizio Ambiente:** PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI DEL 23/02/2023 PROT. 9126
- **Comando Polizia Municipale:** PARERE FAVOREVOLE del 28/02/2023

Si precisa che le prescrizioni contenute nei suddetti pareri sono state riportate in bozza di convenzione quali obblighi da assolvere a cura del soggetto attuatore nelle fasi successive del progetto unitario che si va ad approvare;

Il progetto è corredato da tutti i pareri preventivi degli Enti Gestori dei vari impianti: Rete elettrica, acquedotto, Fognatura nera, Gas metano, pubblica illuminazione; è specificato in convenzione che i pareri definitivi dovranno essere acquisiti nella successive fasi del progetto unitario.

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 sub comparto 2a dell'UTOE 32, contenuta nel 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 E CONNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE SUB COMPARTO 2a UTOE 32 LA FONTINA – PRATICELLI (comparto a destinazione residenziale B3)

APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE

San Giuliano Terme, 14/04/2023

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