

COMPARTO 11 UTOE 8 PAPPIANA – COMPARTO IN ZONA AGRICOLA INTERNA ALLE UTOE – ZONA E6 ART.26 NTA del POC - PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER SCHEDA NORMA N. 11 UTOE 8 PAPPIANA PER RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

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 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.;

INQUADRAMENTO Progetto Unitario Convenzionato

Le aree interessate dal comparto 11 UTOE 8 Pappiana, classificate dal vigente Piano Operativo Comunale come zona agricola interna alle UTOE – Zona E6 - sono disciplinate dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale e dalla Scheda Norma di dettaglio del comparto 11 UTOE 8 Pappiana.

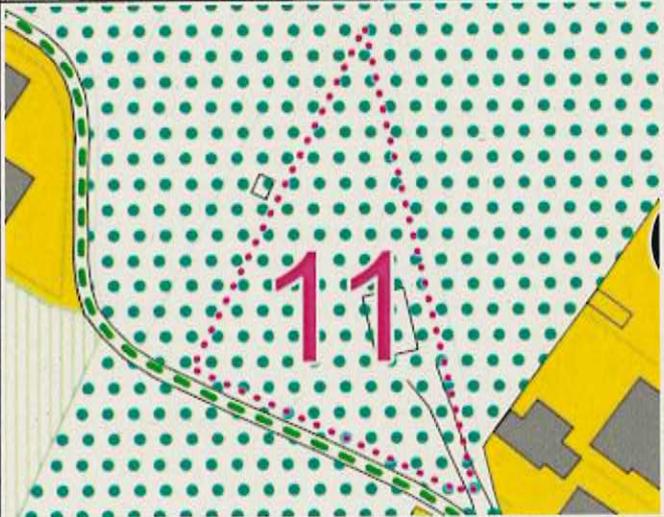
LO STATO ATTUALE DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO E

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area oggetto di intervento, interno ed esterno al comparto 11 UTOE 8 Pappiana, è rappresentata da terreni attualmente in stato di abbandono su cui sorgono un fabbricato principale e alcuni manufatti secondari ricoperti di vegetazione. E' individuata nel catasto terreni e fabbricati del comune di San Giuliano Terme, al foglio n. 30 e particelle n. 656 e 1285. L'attuale proprietà catastale risulta del Sig. Michele Marangoni nato a Cascina (PI) il 10/01/1970 e residente a Pisa in via A. Ghisleri n. 16, C.F. MRN MHL 70A10 B950 N.



IL COMPARTO 3 UTOE 10 – RAPPRESENTAZIONE E DISCIPLINA URBANISTICA

U.T.O.E. n. 8 PAPPIANA	SCHEDA NORMA del comparto n. 11
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona agricola interna alle UTOE - Zona E6
2. Strumento di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato.
3. Parametri urbanistici	St = 1.438 mq
	SuL = 115 mq
4. Funzioni ammesse	Residenziale e accessori alla residenza
4. Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica. Demolizione delle strutture precarie, abbandonate e sottoutilizzate e ricostruzione fino ad un volume massimo di 350 mc.
6. Carico urbanistico previsto	2 abitanti teorici
7. Standard urbanistici	
8. Condizioni alla trasformazione	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Interventi funzionali alla realizzazione del percorso ciclopeditonale previsto esternamente al comparto per un tratto commisurato all'intervento, quali; adeguamento della viabilità pubblica esistente di accesso al comparto.
9. Vincoli sovraordinati	
10. Orientamenti per la formazione del progetto	Il progetto deve avere come obiettivo la riqualificazione urbanistica e edilizia dell'area perseguendo principalmente il recupero tipologico e funzionale del volume esistente e il riordino degli spazi esterni di pertinenza. La tipologia degli edifici e i caratteri formali dovranno essere coerenti con l'ambiente al contorno consentendo un'adeguata connessione con il tessuto edilizio esistente.
11. Estratto cartografico del P.O.C.	

IL PROGETTO IN APPROVAZIONE

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 Piano Operativo Comunale, 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;

La scheda norma del comparto 11 dell'UTOE 8 Pappiana, prevede quale strumento di Attuazione il "Progetto Unitario Convenzionato";

La proposta di Progetto Unitario Convenzionato per l'attuazione del Comparto 11 dell'UTOE 8 Pappiana, presentata in data 30/11/2021 con protocollo n. 46709 e successivamente integrata, in ultimo in data 15/02/2022 con i protocolli 6328,6392,6393, dal Soggetto Attuatore **Sig. Michele Marangoni** nato a Cascina (PI) il 10/01/1970 e residente a Pisa in via A. Ghisleri n. 16, C.F. MRN MHL 70A10 B950 N, committente per la presentazione delle pratiche per la realizzazione del complesso immobiliare in oggetto.

La pratica è stata 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:

- Relazione Tecnica e Ambientale,
- Ortofoto con perimetro dell'area di intervento;
- Estratto cartografico – CTR;
- Estratto di mappa catastale;
- Stato sovrapposto tra mappa catastale e rilievo strumentale;
- Rilievo strumentale;
- Indicazioni manufatti legittimi esistenti;
- Documentazione fotografica;
- Profili ambientali – Stato Attuale;
- Localizzazione dei sottoservizi esistenti;
- Scheda Norma n. 11 dell'UTOE-Pappiana;
- Planimetria generale – Stato di Progetto;
- Profili ambientali – Stato di Progetto;
- Viste a volo d'uccello – Stato di Progetto;
- Viste prospettiche – Stato di Progetto;
- Genesi progettuale compositiva del progetto proposto;
- Planivolumetrico su ortofoto;
- Planivolumetrico estratto da DBT multiscala da CTNR 1988-2007;
- Planimetrie, Prospetti e Sezioni – Stato di Progetto
- Planimetria generale Stato di Progetto con individuazione vasca di compensazione;
- Sottoservizi a servizio del nuovo fabbricato;
- Sistemazione esterna al comparto in attuazione della Scheda Norma;

02/04 Relazione Geologica;

03/04 Relazione Idraulica;

04/04 Computo Metrico Estimativo e nota dei progettisti Opere di urbanizzazione;

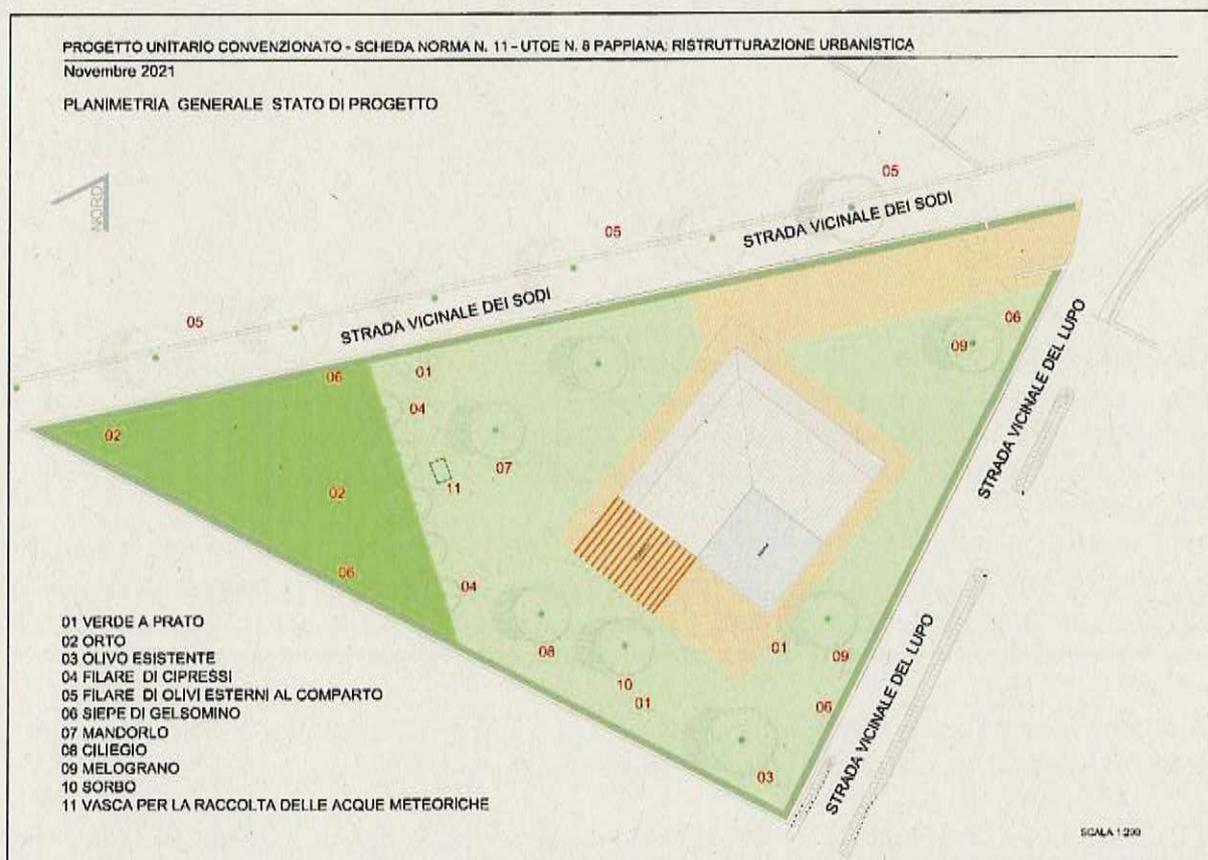
L'intervento proposto prevede la realizzazione di:

OPERE PRIVATE, interne al comparto 11 consistenti in:

- demolizione completa dei manufatti esistenti con la successiva realizzazione di un unico fabbricato monopiano a destinazione residenziale corredato di piscina collocato nella parte sud del comparto,
- Sistemazione esterna del resede privato.

OPERE PUBBLICHE, esterne al comparto 11 consistenti in:

- sistemazione della viabilità pubblica esistente esterna al comparto, che si estende dal cancello della proprietà a via Luigi Cherubini, per un'estensione di circa 234 mq mediante la regolarizzazione del piano viario, la realizzazione di impianto di smaltimento delle acque meteoriche e la stesura di conglomerato bituminoso (binder e usura).



Verifiche urbanistico-edilizie

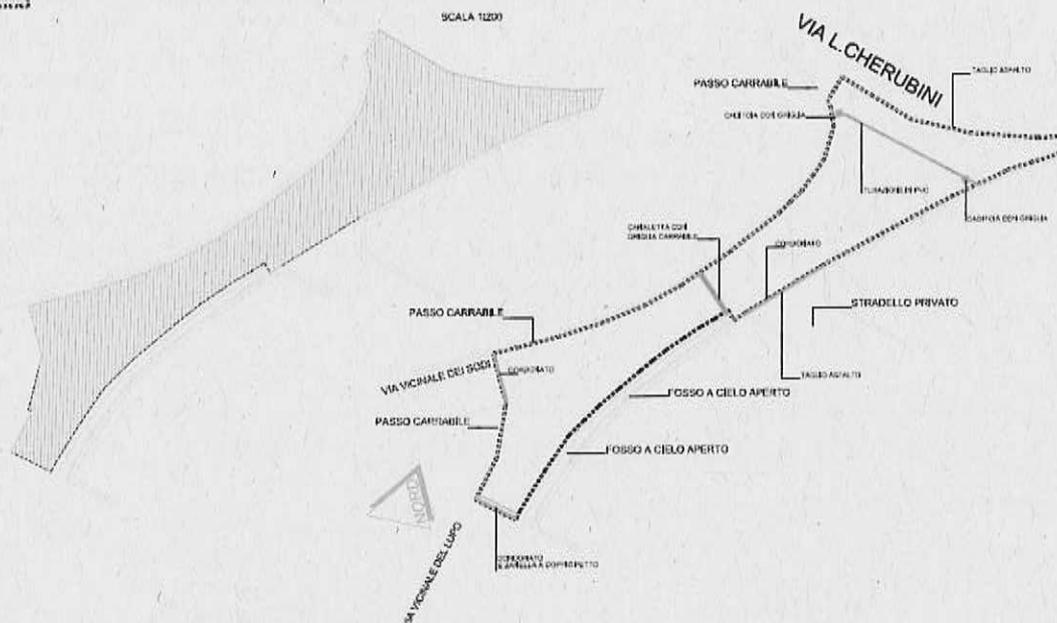
SUPERFICIE DEL COMPARTO 11 (da SN)	mq. 1.438	Verificata
SUPERFICIE UTILE LORDA	mq. 114,39	Verificata
VOLUME RICOSTRUITO	mq. 348,88	Verificata

Novembre 2021

PLANIMETRIA SCHEMATICA OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

 SISTEMAZIONE DELL'AREA ANTISTANTE L'INGRESSO DI PROPRIETA' FINO ALLA VIA COMUNALE L. CHERUBINI MQ. 234,40 CIRCA

SCALA 1:200



OPERE PUBBLICHE, esterne al comparto 11 da realizzare e cedere all'Amministrazione quale condizione alla trasformazione prevista dalla Scheda Norma di dettaglio risultano dettagliate negli elaborati tecnici del Progetto Unitario Convenzionato (Tavole di sistemazione esterna al comparto in attuazione della Scheda Norma del Quaderno degli Elaborati) che si va ad approvare.

Esse consistono nella sistemazione della viabilità pubblica esistente esterna al comparto, che si estende dal cancello della proprietà a via Luigi Cherubini, per un'estensione di circa 234 mq mediante la regolarizzazione del piano viario, la realizzazione di impianto di smaltimento delle acque meteoriche e la stesura di conglomerato bituminoso (binder e usura).

Il relativo importo, come quantificato nel computo metrico estimativo di cui al progetto in approvazione, risulta essere pari ad **€ 14.976,41**

La realizzazione delle Opere di urbanizzazione esterne al comparto soggetta al regime degli scomputi, di cui al Regolamento Oneri e Monetizzazione approvato con deliberazione del C.C n. 30/2017, così come modificato con deliberazione del C.C. n.35/2021, riguarda la sistemazione della viabilità pubblica esistente che si estende dal cancello di proprietà a via Luigi Cherubini, per un importo complessivo di **€ 14.976,41**.

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 interni ed esterni:

- il Parere FAVOREVOLE del Servizio Opere Pubbliche del Comune di San Giuliano Terme rilasciato in data 16/02/2022 pervenuto in atti con prot.6524;
- Parere Acque SPA – Servizi Idrici- Acquedotto e Fognatura nera/depurazione del 23/12/2021 prot. 50555;

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.

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:

- i 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;
- i il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTC;
- i il Piano Strutturale del Comune PS;
- i 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 11 dell'UTOE 8, stabilita dal Piano Operativo Comunale

Si dà atto altresì che:

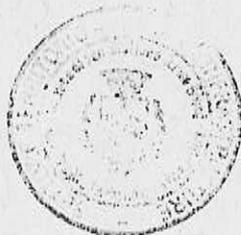
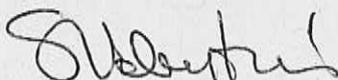
- secondo quanto disposto dal D. Lgs 42/2004 parte II e parte III, dal PIT approvato dal C.R. in data 2 luglio 2014 con delibera n. 58, nello specifico dall'elaborato 8B e relativi allegati, e dal POC conformato a seguito di verbale della Conferenza Paesaggistica del 16.07.2019 convocata ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR, l'intervento proposto non ricade in aree soggette a vincolo paesaggistico.

Per quanto sopra detto si propone pertanto l'approvazione del

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE del COMPARTO 11 UTOE 8 PAPPIANA – COMPARTO IN ZONA AGRICOLA INTERNA ALLE UTOE – ZONA E6 art.26 NTA del POC

San Giuliano Terme, 16/02/2022

Il Tecnico Istruttore
Geometra Sabrina Valentini



La Responsabile del Procedimento
P.O. Architetto Monica Luperi

