

**COMPARTO 3 UTOE 10 LIMITI – COMPARTO A DESTINAZIONE MISTA art.22
NTA del POC - PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER LA
REALIZZAZIONE DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA E OPERE DI
URBANIZZAZIONE CONNESSE.**

**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 30/11/202 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.;

INQUADRAMENTO Progetto Unitario Convenzionato

Le aree interessate dal comparto 3 UTOE 10 , classificate dal vigente Piano Operativo Comunale come "Comparti a destinazione mista" - sono disciplinate dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale e dalla Scheda Norma di dettaglio del comparto 3 dell'UTOE 10Limiti.

LO STATO ATTUALE DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO E

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area oggetto di intervento, comprendente anche le aree esterne interessate all'intervento è rappresentata da terreni attualmente liberi ed ha un uso pressochè agricolo incolto. E' individuata nel catasto terreni del comune di San Giuliano Terme, nel foglio 27 dalle particelle:

11, 143, 144, 186, 287, 289,297,299,374 e 375 per una superficie catastale complessiva di mq. 9750

e risulta intestata alle seguenti proprietà:

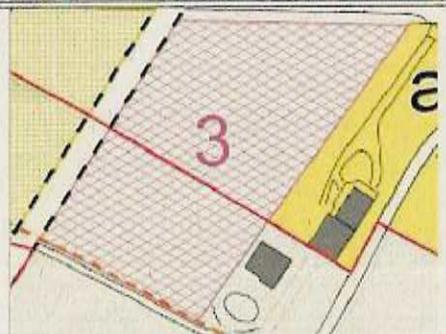
- Romoli Fiorenza, nata a San Giuliano Terme (PI) il 29/10/1939, codice fiscale RMLFNZ39R69A562T; proprietaria partt. 144-297-374-375 del foglio 27;
- Romoli Renzo Romolo nato a Vecchiano (PI) il 28/10/1929 e residente Via G.B. Barsuglia 323, C.F. RMLRNZ29R28L702G, proprietario part.11, per ¼ part. 186 foglio 27;
- Romoli Rosita nata a San Giuliano Terme (PI) il 18/08/1941, residente in San Giuliano Terme Loc. Pontasserchio Via Che Guevara 60, C.F. RMLRST41M58A562S, proprietaria partt. 143-287-289 e per ¼ part. 299 foglio 27;
- Romoli Sandra nata a Pisa il 25/04/1968, residente in Via Timavo 2, C.F. RMLSDR68D65G702N, proprietaria per ¼ part.186 foglio 27;
- Bracci Cristina nata a Pisa il 15/12/1980 C.F. BRCCST80T55G702E, residente San Giuliano Terme Loc. Pontasserchio Via Che Guevara 60, in proprietaria per ¼ part. 299 foglio 27;
- Bracci Giacomo nato a San Giuliano Terme il 18/08/1941, residente in San Giuliano Terme Loc.



IL COMPARTO 3 UTOE 10 – RAPPRESENTAZIONE E DISCIPLINA URBANISTICA

U.T.O.E. n. 10 LIMITI	SCHEMA NORMA del comparto n. 3
1. <i>Destinazione urbanistica</i>	Comparto a destinazione mista
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Progetto Unitario Convenzionato
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Sup. territoriale: 6.250 mq
4. <i>Funzioni ammesse</i>	Commerciale, media struttura di vendita
5. <i>Interventi ammessi</i>	È consentita la nuova costruzione di un edificio commerciale con caratteristiche di media struttura di vendita della superficie commerciale massima di 1.200 mq. Potrà essere considerata una superficie coperta max con Rc 50% della Superficie fondiaria del lotto che si trova all'interno del territorio urbanizzato. L'area della superficie fondiaria che si trova nel territorio rurale dovrà contenere lo spazio a parcheggio. H interna max 4,00 m H esterna max 7,00 m (comprensiva delle intercapedini)
6. <i>Standard urbanistici</i>	Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici in misura non inferiore a quella prescritta dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni insediate.
7. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione - Realizzazione di parcheggio alberato con 60% a verde e 40% a parcheggio della superficie complessiva di 2.638 mq - Realizzazione della viabilità di collegamento tra la via provinciale Di Vittorio e la via Doruzzetti
8. <i>Fincoli sovraordinati</i>	
9. <i>Orientamenti per la formazione del progetto</i>	Il nuovo insediamento dovrà garantire un corretto inserimento paesaggistico tale da garantire le visuali nord sud (incrocio pianura) allo scopo di non saldare il tessuto edificato esistente. Dovranno essere inoltre mantenute le visuali libere del Parco Prati Mazzarosa da est verso ovest sulla via provinciale. Il progetto deve assicurare un corretto inquadramento per tipi edifici, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. Dovranno inoltre essere definiti e qualificati i margini urbani attraverso interventi di riordino del tessuto costruito, della viabilità e la riorganizzazione degli spazi pubblici.

10. 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 1 San Giuliano Terme, prevede quale strumento di Attuazione il “Progetto Unitario Convenzionato”;

La proposta di Progetto Unitario Convenzionato per l’attuazione del Comparto 3 dell’UTOE 10 Limiti, presentata in data 03/11/2020 con protocollo n. 39419 e successivamente integrata, in

ultimo in data 13/07/2021 con prot. 27085, dal Soggetto Attuatore rappresentato dalla "Soc.Eurospin Tirrenica spa con Sede in Magione (PG) nella persona di Filippo Piantamori nato a Cerneto di Spoleto (PG) il 05/11/1949 CF PNT FPP 49S05 C527A, committente per la presentazione delle pratiche per la realizzazione del complesso immobiliare in oggetto, in forza della stipula del Preliminare di compravendita registrato al n. 4323 del 30/10/2015 e successive scritture integrative, è composta dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

01/07 Schema Quadro elaborati in formato A3 contenente tavole grafiche da tav.1 a tav.16 D e composto dai seguenti argomenti:

- Introduzione;
- Inquadramento Urbanistico;
- Individuazione catastale;
- Stato Attuale dei luoghi;
- Progetto;
- Verifica permeabilità;
- Verifica Parametri urbanistici e edilizi – standard;
- Verifica rischio idraulico;
- Opere di Urbanizzazione;
- Regime giuridico dei suoli post intervento;

02/07 Computo Metrico estimativo delle Opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto;

03/07 Relazione Tecnica descrittiva – Documentazione fotografica e catastale – Allegato mitigazione Rischio idraulico;

04/07 Norme Tecniche di Attuazione

05/07 Relazione Illuminotecnica e allegato elaborato grafico;

06/07 Analisi dei flussi di traffico;

07/07 Relazione Geologica e Idraulica;

L'intervento proposto prevede la realizzazione di:

OPERE PRIVATE, interne al comparto 3 consistenti in:

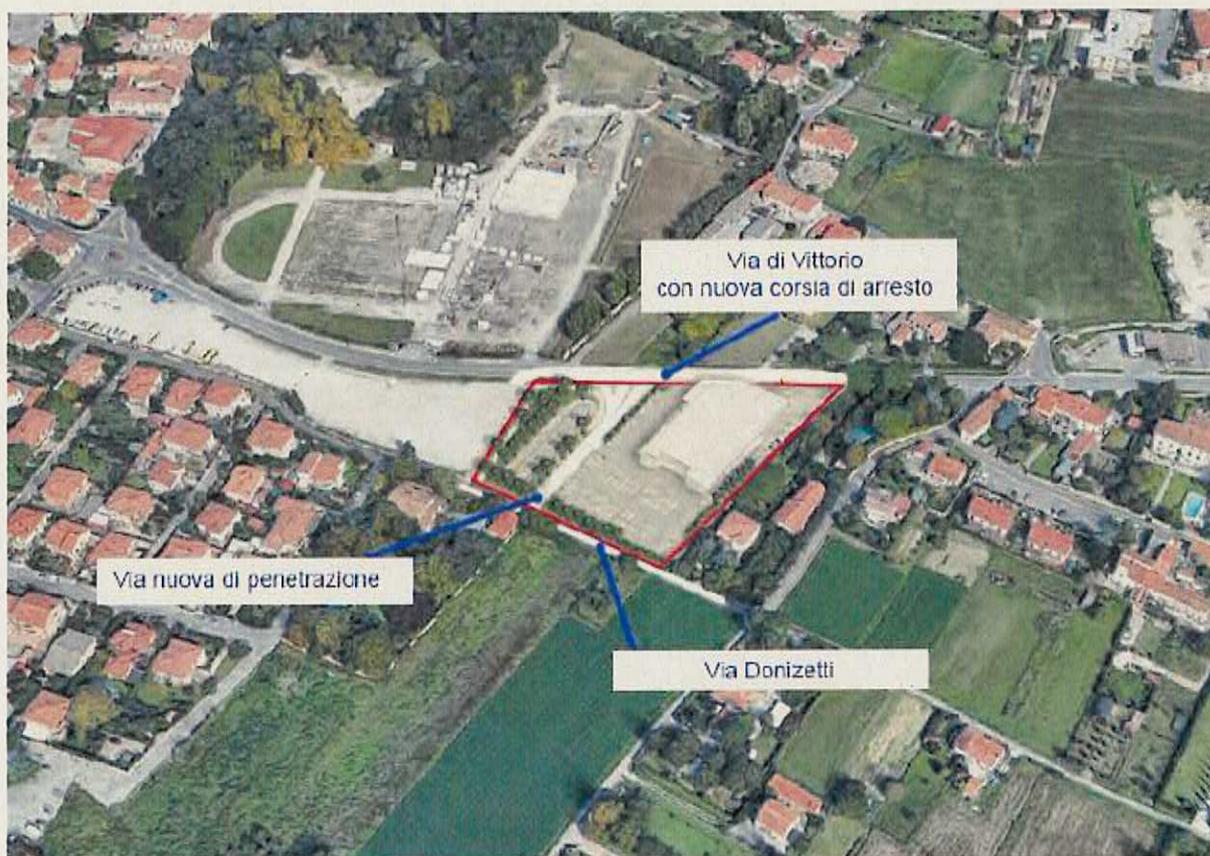
- realizzazione di una media struttura di vendita rappresentata da un fabbricato mono piano ad uso commerciale e relativa area pertinenziale in cui sono dislocati viabilità e parcheggi ad uso privato;

OPERE PRIVATE DI USO PUBBLICO, interne al comparto 3 consistenti in:

- realizzazione di parcheggio e verde, corrispondenti alla quantità determinata di standard ai sensi del DM 1444/68, localizzate nel sistema ambientale, che saranno soggette al regime della monetizzazione ai sensi del regolamento comunale CC30/2017 modificato con delibera CC 65/2021 e sulle quali con separato atto, una volta realizzate verrà istituito l'uso pubblico da regolamentare appositamente;

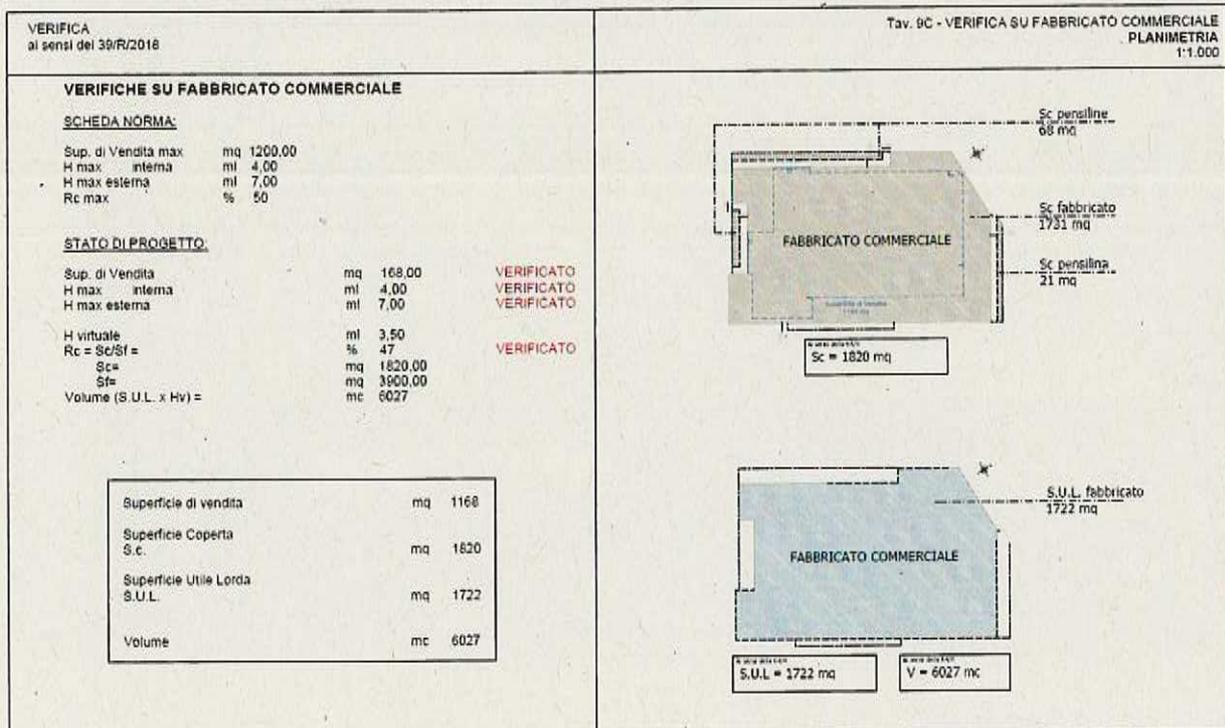
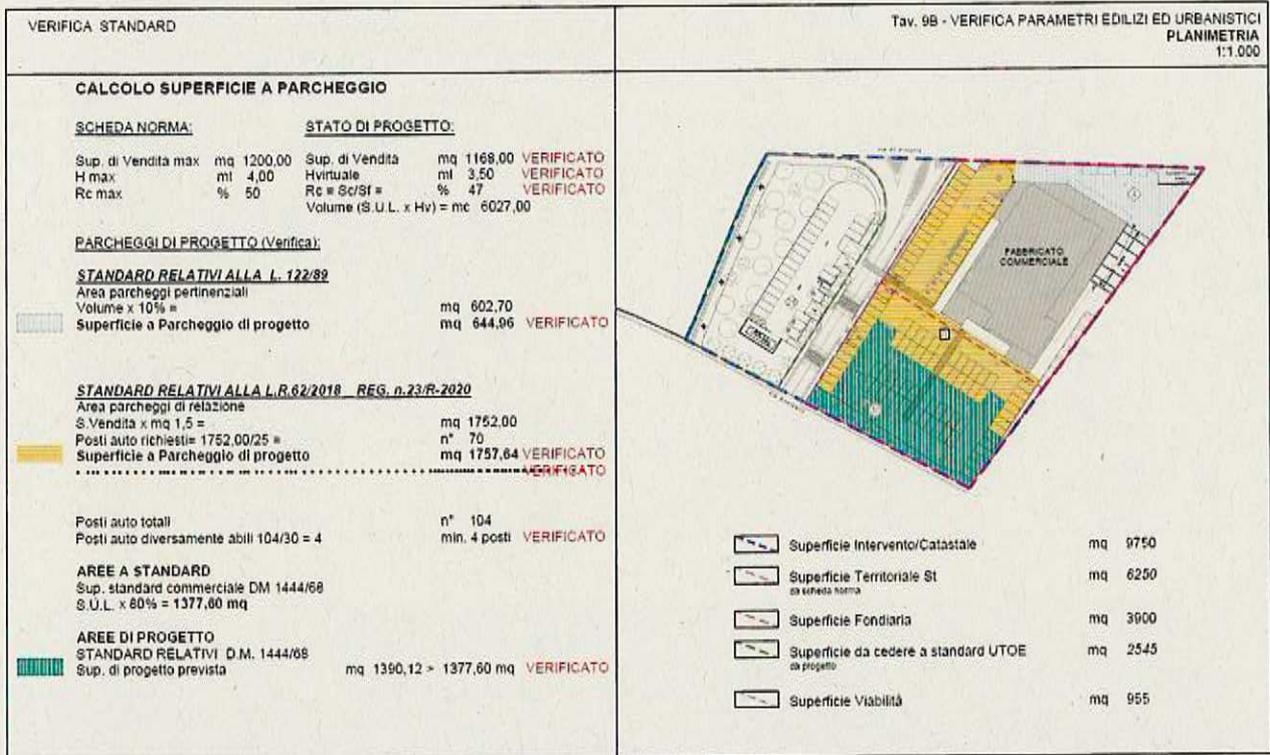
OPERE PUBBLICHE, esterne al comparto 3 consistenti in:

- realizzazione di strada di penetrazione dalla Via provinciale Di Vittorio a Via Comunale Donizetti, parcheggio pubblico e aree a verde, da realizzare quale standard dell'Utoe 3, come condizione alla trasformazione contenuta nella disciplina della Scheda Norma di dettaglio, e cedere successivamente all'Amministrazione comunale;
- adeguamento della Via provinciale Di Vittorio e della Via Comunale Donizetti, per favorire l'accesso alla media struttura di vendita ed il collegamento tra le due viabilità;

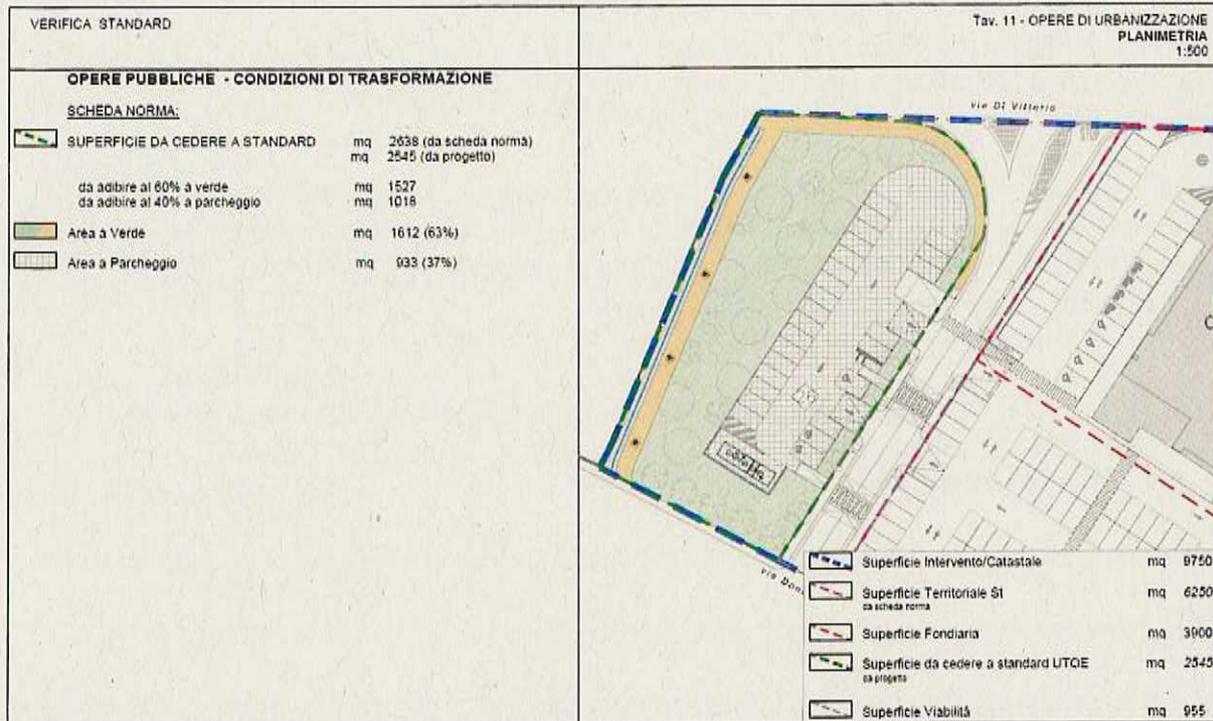


Verifiche urbanistico-edilizie

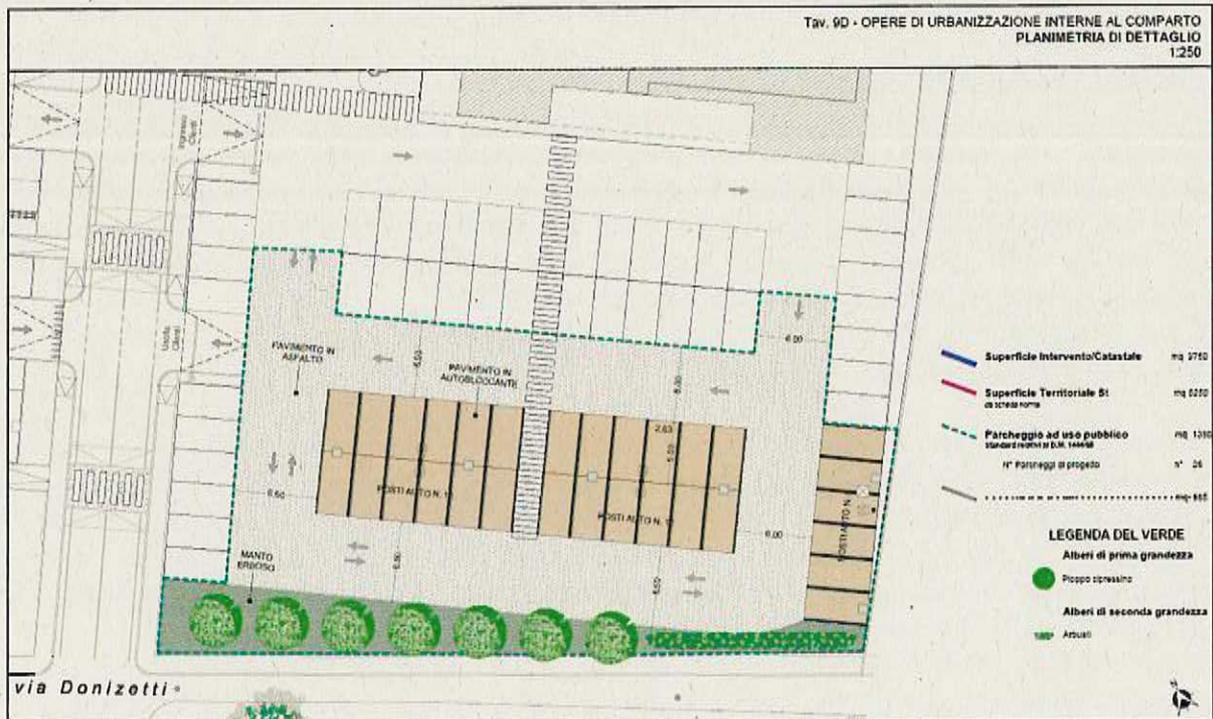
verifica degli standard



OPERE PUBBLICHE, esterne al comparto 3 da realizzare e cedere all'Amministrazione quale standard previsto per l'UTOE 3 e condizione alla trasformazione prevista dalla Scheda Norma di dettaglio.



OPERE PRIVATE DA MONETIZZARE E SU CUI ISTITUIRE L'USO PUBBLICO, interne al comparto 3, rappresentata da aree a parcheggio, spazi di manovra e verde.



Le opere di urbanizzazione previste in cessione, **esterne al comparto**, risultano dettagliate negli elaborati tecnici del Progetto Unitario Convenzionato (tav.11, 11A, 11B, 11C, 11D) che si va ad approvare.

Esse sono quantificate come di seguito:

- area verde pubblico e parcheggio	mq.	1612,00
- area parcheggio pubblico	mq.	933,00
- viabilità di collegamento	mq.	955,00
per una superficie complessiva di	mq.	3.500,00

I relativi importi, riferiti alle opere di urbanizzazione ed aree da realizzare quale condizione alla trasformazione e successivamente da cedere all'AC, come quantificato nel computo metrico estimativo di cui al progetto in approvazione risultano essere i seguenti:

- Parcheggio Pubblico e relative urbanizzazioni:	€.	233.018,59
- Viabilità di collegamento via di Vittorio-Via Donizetti	€.	76.335,44
	€.	309.354,03

Gli importi relativi alle sistemazioni della viabilità pubblica risultano essere i seguenti:

- Adeguamento Viabilità provinciale (via di Vittorio)	€.	146.321,17
- Adeguamento viabilità comunale (via Donizetti)	€.	47.044,34
	€.	193.365,51

L'importo relativo alla realizzazione di cabina enel per il potenziamento della frazione risulta:
€. 11.600,57

Per un totale complessivo di **€. 514.320,11** (309.354,03+193.365,51+11.600,57)

La realizzazione delle Opere di urbanizzazione esterne al comparto soggetta al regime degli scomputi di cui al Regolamento Oneri e Monetizzazione approvato con del.C.C.30/2017, così come modificato con del.C.C.n.35/2021 riguarda la sistemazione e adeguamento della viabilità pubblica e la realizzazione della cabina Enel, per un importo complessivo di **€. 204.965,51** (**€.(193.365,51+11.600,57)**) mentre le opere che rappresentano una "condizione alla trasformazione" non sono soggette a tale disciplina ;

MONETIZZAZIONE di 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, come richiesto dalla Scheda Norma di dettaglio punto 6. "Standard Urbanistici", sono determinati in "in misura non inferiore a quella prescritta dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni insediate".

Lo standard relativo alla funzione commerciale all'interno del comparto, calcolato sulla base DM 1444/68 corrisponde a mq. 1390,12;

Secondo quanto previsto "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 di C.C. n.35/2021, le aree a standard che competono all'intervento possono non essere cedute al Comune ma monetizzate, nel caso specifico al prezzo unitario di €. 139,00 (centotrentanove) al metro quadrato, secondo i valori ICI stabiliti dalla Delibera GC n. N. 24 del 07/02/2007.

L'importo totale della monetizzazione da versare al Comune ammonta pertanto a:
€/mq. 139,00 x mq. 1390,12 = **€ 193.226,68** (centonovantatremiladuecentoventisei/68).

Il suddetto importo deve essere versato dagli Attuatori alla Tesoreria del Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire con le modalità previste dal Regolamento C.C. n.30/2017, modificato dalla Del. C.C.35/2021;

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:

- il Verbale dell'incontro tecnico per l'acquisizione dei pareri interni del giorno 01/04/2021;
- il Verbale dell'incontro tecnico per l'acquisizione dei pareri interni del giorno 05/07/2021, recante i pareri con relative prescrizioni e richieste di documentazione integrativa da parte dei servizi ed uffici comunali:
- Servizio Urbanistica;
- Servizio Ambiente;
- Servizio Opere Pubbliche;
- Ufficio Pubblica Illuminazione;
- il Parere del Servizio Polizia Municipale, reso separatamente, in data 08/06/2021

e i Pareri rilasciati dagli Enti preposti:

- Parere Vigili del Fuoco – comando di Pisa in atti dal 27/11/2019 ns. prot. 44569;
- Parere Azienda USL Toscana Nord Ovest – in atti dal 06/02/2020 ns. prot. 4940;
- Parere Acque SPA – Servizi Idrici- Acquedotto e Fognatura nera/depurazione del 20/03/2020 prot. 12208;
- Parere Enel - Distribuzione del 12/05/2020 prot. 285381;
- Parere Provincia di Pisa – Settore Viabilità del 10/08/2021 in atti dal 07/09/2021 prot. 33492;

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 3 dell'UTOE 10, 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.

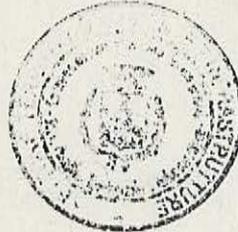
Per quanto sopradetto si propone pertanto l'approvazione del

**COMPARTO 3 UTOE 10 LIMITI – COMPARTO A DESTINAZIONE MISTA art.22
NTA del POC - PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER LA
REALIZZAZIONE DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA E OPERE DI
URBANIZZAZIONE CONNESSE.**

**APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO
SCHEMA DI CONVENZIONE**

San Giuliano Terme, 07/09/2021

Il Tecnico Istruttore
Geometra Sabrina Valentini



La Responsabile del Procedimento
P.O. Architetto Monica Luperi