



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

“Medaglia d’Argento al Merito Civile”

SETTORE TECNICO e GOVERNO DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)

TEL. +39 050 819.244 FAX +39 050 819.220 P.E.C.

COMUNE.SANGIULIANOTERME@POSTACERT.TOSCANA.IT

ALL.A)

OGGETTO :

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO 1 UTOE 11 SAN MARTINO
ULMIANO – ADOZIONE ai sensi dell’art. 111 L.R. 65/2014**

RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DI COERENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

***(REDATA AI SENSI DEGLI ARTT. 18 E 33 DELLA L.R. TOSCANA N° 65/2014
E SMI)***

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 114 del 12/10/1998, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PS), ai sensi dell'art. 24 della L.R. 5/1995 e smi;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 250 del 25/11/2019 è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale Comunale (PS) 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.
- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 250 del 25/11/2019 è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale comunale (PS) 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..
- Con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020, n. 56 del 30/11/2020, n. 76 del 30/11/2021, n. 13 del 16/03/2023 e n. 114 del 21/12/2023 sono stati approvati gli aggiornamenti rispettivamente al mese di maggio 2020, novembre 2020, novembre 2021, novembre 2022 e novembre 2023 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..

LA PROPOSTA DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE

In data 10/06/2005 prot. n. 25129, è pervenuta richiesta da parte degli aventi titolo in qualità di proprietari di “Piano di Lottizzazione per nuovo insediamento residenziale” in località San Martino Ulmiano, Comparto 1 UTOE 11.

Successive integrazioni, di cui l'ultima protocollata al n. 41220 del 03/09/2024, hanno definito nel tempo il contenuto del piano e delle opere esterne da realizzare.

Le aree oggetto del Piano di Lottizzazione interne al Comparto sono identificate al catasto terreni del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 39 Particelle 336 – 388 - 334 (in parte), individuate dal Piano Operativo Vigente come “Zona C (Nuovi Insediamenti residenziali) sottozona C2 (Zone di espansione) – art. 20 N.T.A.”, le aree oggetto di opere esterne al Comparto sono identificate al catasto terreni del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 39 Particelle 389 – 334 - 3 (in parte).

Il comma 3 delle N.T.A. del POC vigente prevede il rilascio del permesso a costruire dopo preventiva approvazione del Piano Attuativo e rimandano alle prescrizioni contenute nella relativa Scheda Norma.

Le disposizioni dettate dalla Scheda Norma ammettono la realizzazione di una volumetria massima di 4.361 mc (corrispondenti a c.a 28 abitanti equivalenti), la realizzazione di spazi a verde pubblico, parcheggi pubblici e nuova viabilità pubblica per una superficie non inferiore al 50% dell'area

(comunque non inferiore a 2.700 mq per le aree destinate a verde) e la realizzazione di nuovi edifici con caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale.

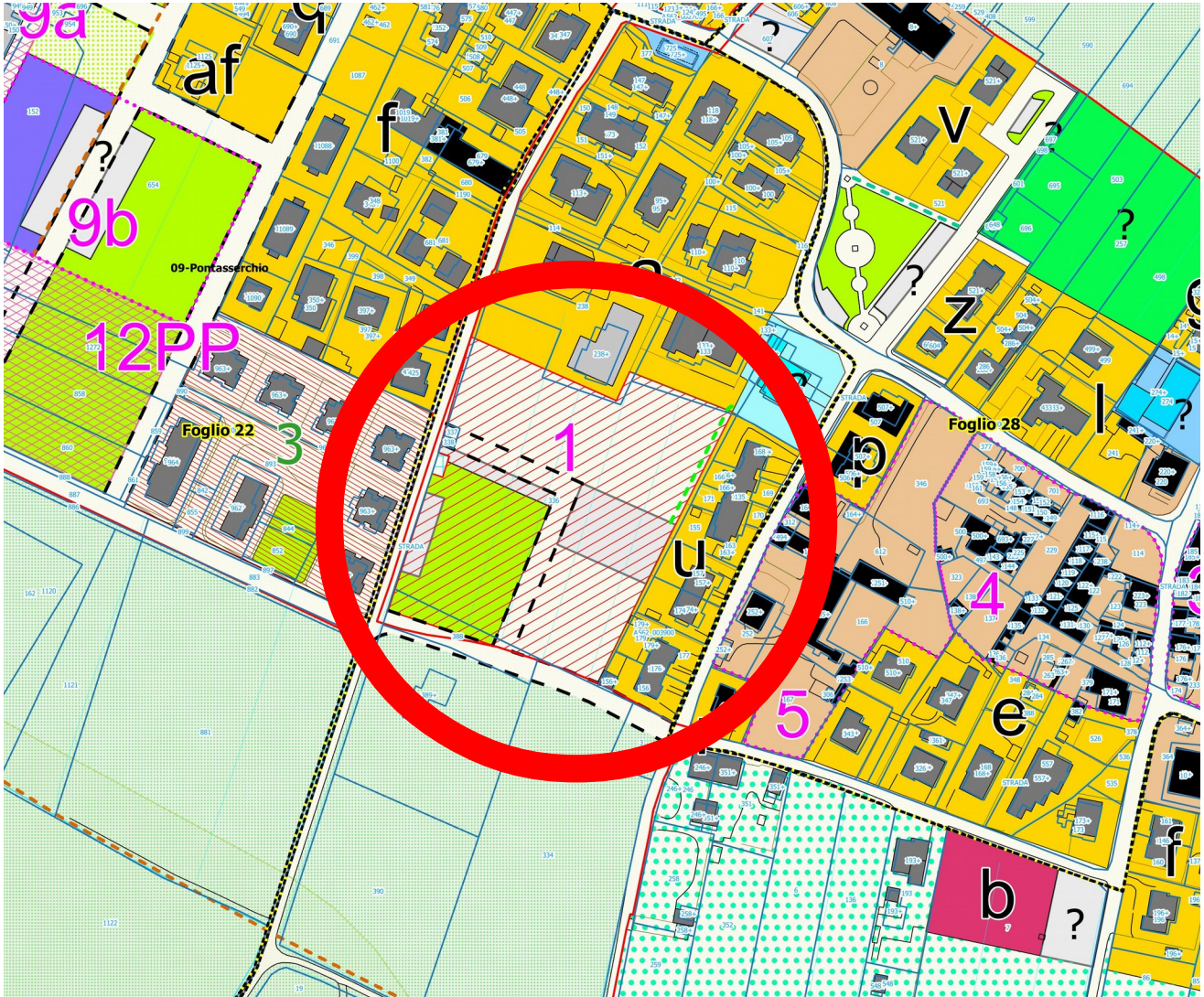


Immagine 1_Estratto POC con individuazione dell'area oggetto di PDL



Immagine 2_Estratto Catastale con l'area del Comparto 1 Utoe 11 (poligonata in rosso), e le aree oggetto di opere esterne al comparto (poligonata in blu)

U.T.O.E. n. 11 SAN MARTINO A ULMIANO	SCHEDA NORMA del comparto n.1		
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona C2 - Nuovi insediamenti residenziali		
2. Strumento di attuazione	Piano di Lottizzazione		
3. Superficie del comparto	St = 9.247 mq	Ru (SE/St)=0.5	
4. Parametri urbanistici	It – 0.48	If – 0.96	Rc – 20%
5. Funzioni ammesse	Residenziale		
6. Interventi ammessi	Nuova costruzione		
7. Carico Urbanistico previsto	V= 4.700 mq pari a circa 30 nuovi abitanti insediati		
8. Standard urbanistici	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie complessiva non inferiore al 50% dell'area. Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a mq. 2.700.		
9. Condizioni alla trasformazione	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione		
10. Vincoli sovraordinati			
11. Orientamenti per la formazione del progetto	I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale e la connessione con il tessuto esistente. Il progetto dovrà porre una particolare attenzione alla sistemazione degli spazi aperti di uso pubblico, i quali, oltre a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e spazi a verde, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione urbana, di connessione con il tessuto esistente, anche attraverso la previsione di un percorso pedonale di collegamento con i servizi esistenti (scuola, verde sportivo, circolo ricreativo, ecc) e di filtro visivo ed acustico a protezione dell'edificato residenziale. Dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità all'area.		
11. Estratto cartografico del P.O.C.			

Immagine 3_Scheda Norma Comparto 1 UTOE 11 San Martino Ulmiano

La proposta di Piano di Lottizzazione in oggetto prevede la realizzazione di una nuova zona residenziale avente la finalità di superare le criticità riguardanti condizioni di degrado e sottodimensionamento delle dotazioni di Standard Pubblici attuali della zona.

L'intervento edilizio prevede la realizzazione di n. 1 villetta bifamiliare e n. 4 villette quadrifamiliari, sviluppate su due piani fuori terra, che ridisegnaranno un nuovo ambito urbano, ricavando un sistema insediativo coerente con la lettura dei caratteri tipologici esistenti della zona, per un totale di n. 18 unità immobiliari.

	BIFAMILIARE	QUADRIFAMILIARE
N. PARZIALE UNITA' IMMOBILIARI	2	16
TOTALE U.I.	18	

Le opere di urbanizzazione la cui realizzazione è disciplinata dall'All. B, schema di convenzione ai sensi dell'art. 109 comma h) della L.R. 65/2014 e smi, che verranno realizzate a carico dei proponenti riguarderanno:

- nuova strada di accesso che collega Via di Tabbiano con Via P. Curie, a Sud del Comparto;
- allargamento sul lato Ovest del Comparto di Via di Tabbiano con l'individuazione di posti auto pubblici;
- realizzazione di una strada pubblica interna al comparto, di uso pubblico con relativi parcheggi;
- realizzazione di una vasta area di verde pubblico attrezzato, angolo Sud-Ovest, adiacente la nuova viabilità e Via di Tabbiano;
- realizzazione di una nuova rotatoria nell'angolo Sud-Ovest a collegamento tra la nuova viabilità, Via di Tabbiano e Via Grazia Deledda,

di cui 4.935 mq riguardanti Opere di Urbanizzazione interne al Comparto.

L'importo complessivo delle Opere di Urbanizzazione, interne ed esterne al comparto comprensive delle opere a verde, previste in cessione, come quantificato nel computo metrico estimativo, di cui al progetto approvato, ammonta ad Euro 907.897,59 (novecentosette mila ottocentonovantasette/ 59), oltre a costi della sicurezza, oneri tecnici ed Iva nella misura di legge computato sulla base dell'ultimo Prezzario delle opere pubbliche della Regione Toscana.

VISTO il verbale dell'incontro tecnico per l'acquisizione dei pareri interni del 06/11/2023 depositato agli atti dell'ufficio Piani Attuativi le cui prescrizioni sono state verificate per la formazione della proposta in oggetto e dovranno essere obbligatoriamente espletate prima dell'approvazione del Piano:

- Redazione di una relazione idraulica da parte di un tecnico competente che identifichi il punto di recapito delle acque e analizzi il carico idraulico in modo da garantire l'invarianza idraulica del sistema;
- Effettuare l'analisi del prezzo in relazione a tutte le voci non relative a Prezziari.

VISTO che l'intervento ricade all'interno del TU UTOE 11 San Martino Ulmiano;

Per quanto previsto dall'articolo 4 , c. 2 lett. d) e dell'articolo 5 dell'Accordo Mibac / Regione Toscana il Piano non interessando vincoli paesaggistici non viene sottoposto al parere della conferenza paesaggistica di cui all'articolo 21 della Disciplina di Piano PIT-PPR. Difatti il Piano è stato valutato rispetto ai contenuti del PIT-PPR nell'ambito del procedimento urbanistico di cui all'articolo 32 della LR 65/2014 e smi

Si propone pertanto di procedere all'adozione del Piano di Lottizzazione, ai sensi dell'art. 111 c. 3 della LR 65/2014 e smi, proposta costituita dai seguenti n.47 elaborati scritto-grafici allegati alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale:

elaborati PDL:

- 1/47 Relazione Tecnica illustrativa maggio 2024
- 2/ 47 Relazione_Geologica_Facchini_Lottizzazione San Martino Ulmiano
- 3/ 47 atto notorio_Facchini Antonella
- 4/47 atto notorio_Facchini Antonio
- 5/47 atto notorio_Facchini Marco
- 6/47 atto notorio_Pasquarelli Ernestina
- 7/ 47 Computo Arredo Urbano maggio 2024
- 8/ 47 Computo Opere Urbanizzazione agosto 2024
- 9/ 47 Computo Strada esterna
- 10/ 47 Computo verde maggio2024
- 11/ 47 Parere preventivo Telecom 2024
- 12/ 47 parere preventivo Toscana energia
- 13/ 47 ParerePreventivoAcque
- 14/ 47 procura congiunta_facchini Antonella-Pasquarelli Ernestina
- 15/ 47 Procura_Facchini Antonio
- 16/ 47 relazione illuminotecnica rev1_signed
- 17/ 47 Relazione illuminotecnica_signed
- 18/ 47 Relazione Tecnica Agronomica del 21.05-2024 (1)
- 19/ 47 Tav. 1 - Estratto di Mappa e P.R.G rev1
- 20/ 47 Tav. 2 - Rilievo rev1
- 21/ 47 Tav. 3 - Stato attuale rev1
- 22/ 47 Tav. 4 - Stato di Progetto e indici urbanistici rev2
- 23/ 47 Tav. 4a - Schema ripartizione superfici rev11
- 24/ 47 Tav. 5 - Planimetria Generale - Sovrapposto Strada rev1
- 25/ 47 Tav. 6 - Arredo Urbano rev2
- 26/ 47 Tav.7 - Viabilità e distanze rev2
- 27/ 47 Tav.8 - Permeabilità rev1
- 28/ 47 Tav.9 - Parcheggi rev1
- 29/ 47 Tav.10 - Planimetria generale Legge 13-89 rev1
- 30/ 47 Tav.11 - Tipologia Appartamenti rev1

- 31/ 47 Tav.12 - Tipologia Appartamenti- L.13.89 rev1
- 32/ 47 Tav.13 - Tipologia Bifamiliare rev1
- 33/ 47 Tav.14 - Tipologia Bifamiliare - L13.89 rev1
- 34/ 47 Tav.15 - Verifica Volumetriche rev1
- 35/ 47 Tav.16 - Individuazione aree compensazione rev1
- 36/ 47 Tav.17 - Fognatura bianca rev2
- 37/ 47 Tav.18 Fognatura nera pubblica rev1
- 38/ 47 Tav.19 - Fognatura nera privata rev1
- 39/ 47 Tav.20 - Illuminazione pubblica rev2
- 40/ 47 Tav.21 - Rete Enel rev1
- 41/ 47 Tav.22 - Rete Gas rev1
- 42/ 47 Tav.23 - Acquedotto rev1
- 43/ 47 Tav.24 - Rete Telecom rev1
- 44/ 47 Tav.25 - Schema sup. da cedere Comune rev1
- 45/ 47 Tav.26 - Illuminotecnica signed
- 46/ 47 Tav.26 Illuminazione pubblica 31.07_signed
- 47/ 47 Tav.27 - Viabilità d'insieme
- All_B_Schema di Convenzione

Allegati Depositati al Genio Civile:

- 01/09 Tav. 1 - Estratto di Mappa e P.R.G rev1
- 02_09 Relazione_Geologica_Facchini_Lottizzazione San Martino Ulmiano
- 03_09 Modulo 1
- 04_09 Modulo 2
- 05_09 Modulo 3_1
- 06_09 Modulo 4_2
- 07_09 Modulo 5_1
- 08_09 Modulo 6_1
- 09_09 Legenda POC

Dato atto dell'invio alla Regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Toscana Nord, con sede a Lucca, ufficio Genio Civile, avvenuto in data 03/09/2024 protocollo interno n. 41172/2024 del 03/09/2024 come disposto dal DPGR del 30 gennaio 2020, n. 5/R;

- In coerenza con quanto stabilito dall'art. 111 del LR 65/2014, sono previsti i seguenti adempimenti a seguito dell'adozione del Piano :
 - Trasmissione del Piano di Lottizzazione alla Provincia e deposito presaso la sede Comunale del progetto di Piano per la durata di trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque potrà prenderne visione;
 - immediata pubblicazione dell'effettuato deposito mediante avviso sul BURT;
 - accessibilità sul sito istituzionale del comune

Qualora non pervengano osservazioni, ai sensi del comma 5 dell'art. 111 della LR 65/2014 e smi il Piano diventerà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne darà atto, fatte salve le disposizioni dell'art. 93 comma 2 e 3 della medesima legge.

Il Responsabile del Procedimento
Architetto Monica Luperi