

alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale ad oggetto:

COMPARTO 4 sub 4a UTOE 32. LA FONTINA/PRATICELLI - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA CONVENZIONATA E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE PRESA D'ATTO DI UN OSSERVAZIONE APPROVAZIONE.

RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DI COERENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ai sensi dell' art. 18 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

In data 08.07.2021 il Comune di San Giuliano Terme con delibera di G.C. n. 156, ha adottato ai sensi dell' art. 111 della LR 65/2014 e smi, il Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata relativo al comp 4, sub 4a, dell' UTOE 32 La Fontina Praticelli e l'allegato b) avente ad oggetto lo Schema di Convenzione da stipularsi tra Comune e gli attuatori dell'intervento, nel quale sono contenuti gli obblighi reciproci assunti dalle parti e le modalità di attuazione delle opere oggetto di convenzionamento.

Le aree e gli immobili compresi all'interno del comparto n. 4, sub 4a, dell' UTOE 32 La Fontina/Praticelli, sono classificate dal vigente POC come "Zona omogenea B1 "zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale" (art. 19 delle NTA) e zona F1 "Aree destinate a verde pubblico attrezzato" (art. 24 delle NTA).

La specifica disciplina di comparto è contenuta nella Scheda Norma n. 4 UTOE 32 La Fontina Praticelli dell'Allegato n. 1 delle NTA del vigente POC che, attraverso l'attuazione per sub comparti funzionali (4a e 4b), prevede la riqualificazione urbanistica complessiva dell'area:

- per il sub-comp 4a interventi di nuova costruzione;
- per il sub-comp 4b riorganizzazione delle volumetrie esistenti attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica per i corpi edilizi a destinazione non residenziale e riqualificazione tipologica

Le funzioni ammesse sono: residenziale, direzionale e commerciale (fino ad un massimo di 250 mq).

INQUADRAMENTO PIANO DI RECUPERO IN OGGETTO

Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata, disciplina gli interventi esclusivamente per il sub comparto 4a e prevede:

- un nuovo insediamento residenziale (suddiviso in n. 3 lotti) che nel rispetto dei parametri urbanistici della Scheda Norma si sviluppa con un impianto organico a chiusura e margine dell'edificato esistente lungo un nuovo asse viario principale (con ciclo-pedonale) che collegherà la via Fucini ad est con la via dei Condotti ad ovest.

Il Piano prevede anche la realizzazione di opere di urbanizzazione, per complessivi mq 4750, che una volta realizzate saranno cedute gratuitamente al Comune a scomputo degli oneri di urbanizzazione, che attengono al Piano Particolareggiato approvato, quali:

Strade	mq. 1706,00
Marciaiedi.....	mq. 758,00
Pista Ciclabile.....	mq. 555,00
Parcheggio-Verde.....	mq. 230,00
Verde Pubblico	mq. 1501,00

Il Piano di Particolareggiato è composto dai seguenti n. 23 elaborati, tutti depositati presso il Settore Tecnico, Ufficio Urbanistica ed allegati alla presente deliberazione:

- 1/23 Relazione tecnico descrittiva generale
- 2/23 Relazione di fattibilità geologica
- 3/23 Relazione idraulica
- 4/23 Norme Tecniche di Attuazione
- 5/23 Relazione fognature
- 6/23 Relazione delle opere di urbanizzazione
- 7/23 Computi metrici opere di urbanizzazione: opere interne, opere esterne;
- 8/23 Elenco Prezzi Unitari;
- 9/23 Relazione Illuminotecnica;
- 10/23 Tav.1 - Inquadramento urbanistico catastale, indicazione delle proprietà,
- 11/23 Tav.2 - Riperimetrazione del comparto e adeguamento scheda norma -POC
- 12/23 Tav.3 - Rilievo piano altimetrico e documentazione fotografica, scala 1:500.
- 13/23 Tav.4 - Zonizzazione, Standards urbanistici e distanze fabbricati, individuazione UMI
- 14/23 Tav.5 - Planimetria generale, scala 1:200.
- 15/23 Tav.5a - Planimetria visuali panoramiche, Sezioni ambientali, scala 1:200
- 16/23 Tav.6 - Planimetria fognature, schemi smaltimento privati, scala 1:200
- 17/23 Tav.7 - Profili longitudinali fognature, scala 1:1000/100
- 18/23 Tav.8 - Particolari vasca volano e immissione nel fosso Sarragone, scala 1:50
- 19/23 Tav.9 - Particolari opere di urbanizzazione, scale varie
- 20/23 Tav.10 - Impianti tecnologici (sottoservizi oggetto di cessione), scala 1:500
- 21/23 Tav.11 - Planimetria segnaletica stradale orizzontale e verticale, scala 1:200
- 22/23 Tav.12 - Planimetria del verde attrezzato, essenze arboree, particolari percorso fitness
- 23/23 Tav.13 - Tipologie dei fabbricati, scala 1:200

PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

A seguito della delibera di G.C. n. 156 del 08.07.2021, con cui il Comune di San Giuliano Terme ha adottato, ai sensi dell' art. 111 della LR 65/2014 e smi, il Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata relativo al comparto n. 4, sub 4a, dell' UTOE 32 la Fontina/Praticelli, e il relativo schema di Convenzione (allegato b) sono stati effettuati gli adempimenti previsti dal comma 3 dell'art. 111, della LR 65/2014 e smi:

- trasmissione alla Provincia con PEC del 15.07.2021 prot. n. 27408;
- deposito presso la sede comunale per 30 giorni consecutivi dal 21.07.2021, data di pubblicazione sul BURT n. 29;
- pubblicazione sul sito istituzionale del Comune.

Nei termini stabiliti dal comma 3 dell'art. 111 della LR 65/2014 e smi, in data 13.08.2021 con prot. n. 31102 è stata formalizzata n. 1 osservazione: dal Signor Cirano Testai che si qualifica in rappresentanza dei cittadini abitanti nella frazione di Ghezzano, in via Trilussa, Piazza Sibilla Aleramo e PEEP - La Fontina Praticelli di via Fucini (cittadini non firmatari del documento pervenuto).

Per l'esame e valutazione dell' osservazione è stato predisposto, dall'Ufficio Urbanistica, un documento istruttorio all'interno del quale sono state definite le controdeduzioni in coerenza con il quadro degli obiettivi posti alla base del progetto di Piano Particolareggiato adottato. Il documento istruttorio è allegato al presente atto come All. C) per farne parte integrante e sostanziale.

Pertanto, ai sensi del comma 4 dell'art. 111, della L.R. 65/2014 e smi, si propone l'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata in oggetto assumendo le determinazioni conseguenti l' osservazione pervenuta, di cui all' All. C) alla presente deliberazione.

Successivamente l'avviso di approvazione sarà pubblicato sul BURT e sul sito istituzionale del Comune.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Monica Luperi

firmato digitalmente