

PIANO DI RECUPERO COMPARTO 20 SISTEMA AMBIENTALE LOCALITA' GHEZZANO SUB A E SUB B DEL VIGENTE PIANO OPERATIVO COMUNALE PRESA D'ATTO DI DUE OSSERVAZIONI - APPROVAZIONE

RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DI COERENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(redatta ai sensi dell'art. 18 della LR n. 65/2014 e smi)

STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

In data 19.03.2021 il Comune di San Giuliano Terme con delibera di G.C. n. 54, ha adottato ai sensi dell'art. 111 della LR 65/2014 e smi, il Piano di Recupero relativo al comparto n. 20, sub a e sub b, interno al Sistema Ambientale, località Ghezzano come da vigente Piano Operativo Comunale e il relativo schema di Convenzione (allegato b), avente ad oggetto la realizzazione e la gestione delle opere di urbanizzazione identificate come standard urbanistici di comparto.

Le aree e gli immobili compresi all'interno del comparto n. 20 del SA località Ghezzano, sono classificate dal vigente POC come "Zona omogenea F4" *Servizi ed attrezzature di interesse generale a carattere privato* (art. 24 delle NTA). All'interno di tali Zone il Piano Operativo individua per i singoli comparti i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti.

La specifica disciplina di comparto è contenuta nella Scheda Norma n. 20 dell'Allegato n. 1 delle NTA del vigente POC che prevede la realizzazione di una Sala del commiato e servizi funebri per il sub 20a e servizi di interesse generale a carattere privato per il sub b.

INQUADRAMENTO PIANO DI RECUPERO IN OGGETTO

In conformità al vigente POC il Piano di Recupero, che presenta complessivamente la progettazione di entrambi i sub comparti, prevede:

- per il comp. 20a (sala del commiato e servizi funebri + 300 mq per sup vendita) con i seguenti interventi edilizi: *completa demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione a pari SUL.*
- per il Comp. 20b (locali di interesse generale a carattere privato con porzione di commerciale) con i seguenti interventi edilizi: *demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione con incremento di 280 mq di SUL.*

Il Piano di Recupero è composto dai seguenti n. 17 elaborati, tutti depositati presso il Settore Tecnico, Ufficio Urbanistica ed allegati alla presente deliberazione:

- 1/17 Relazione Tecnico Descrittiva
- 2/17 Norme Tecniche di Attuazione
- 3/17 Relazione Opere di Urbanizzazione
- 4/17 Computo metrico estimativo, opere interne sub comp 20a
- 5/17 Elenco Prezzi sub comparto 20a
- 6/17 Computo metrico estimativo, opere interne sub comp 20b
- 7/17 Elenco Prezzi sub comparto 20b
- 8/17 Piano di Manutenzione opere di urbanizzazione
- 9/17 Tav. 1 Inquadramento cartografico, Scheda Norma, estratto POC, estratto carta vincoli, estratto google Earth
- 10/17 Tav. 2 Rilievo plano altimetrico, documentazione fotografica (stato attuale)
- 11/17 Tav. 3 Planimetria generale (stato attuale)
- 12/17 Tav. 4 Piante, Prospetti, Sezioni – Edificio1 / 2 (stato attuale)
- 13/17 Tav. 5 Planimetria generale (stato variato), planimetria generale (visuali panoramiche, sezioni stradali, essenze arboree, particolari recinzioni)
- 14/17 Tav. 6 Piante, prospetti, Sezioni– Edificio1 / 2 (stato variato)

15/17 Tav. 7 Verifica Standard Urbanistici, Unità Minime di Intervento, Schema Smaltimento Acque,
Schema smaltimento liquami, particolari parcheggi e verde pubblico, schema illuminazione pubblica
16/17 Tav. 8 Planimetria generale con viste rendering
17/17 Relazione geologica

In ottemperanza a quanto previsto dalla Scheda Norma al punto n. 6) “*Standard Urbanistici*” che richiede: “*il ritrovamento e la realizzazione di spazi a parcheggio in funzione della massima utenza potenziale delle attrezzature e dei servizi previsti e comunque in misura non inferiore al 20% dell’area, eventualmente inerbiti o opportunamente schermati a verde e almeno il 60% della superficie complessiva sistemata a verde*”; il Piano di Recupero prevede internamente al comparto, spazi a verde di uso pubblico e parcheggi per una sup. totale di mq 3.088.

OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL COMPARTO

Le opere di urbanizzazione sopra descritte, come disciplinato e previsto dal PdR, saranno assegnate in gestione al soggetto attuatore che ne provvederà al mantenimento secondo specifico Piano (all 8/17 del PdR) che pianifica e programmata l’attività di manutenzione al fine di conservare nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l’efficienza e il valore economico delle stesse.

All’interno della Convenzione vi sono riportati gli obblighi degli attuatori, per i rispettivi sub comparti, nelle disponibilità delle rispettive aree.

PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

A seguito della delibera di G.C. n. 54 del 19.03.2021 con cui il Comune di San Giuliano Terme ha adottato, ai sensi dell’ art. 111 della LR 65/2014 e smi, il Piano di Recupero relativo al comparto n. 20, sub a e sub b, del Sistema Ambientale, località Ghezzano e il relativo schema di Convenzione (allegato b).

In ottemperanza di quanto previsto dal comma 3 dell’art. 111, della LR 65/2014 e smi si è provveduto a:

- trasmettere il “Piano di Recupero, comp 20 del SA località Ghezzano, sub a e sub b del vigente Piano Operativo” adottato con delibera di G.C. n. 54 del 19.03.2021, alla Regione Toscana in data 23.03.2021 prot. 11229;
- depositare la delibera di adozione del PdR, G.C. 54 del 19.03.2021 e degli elaborati scritto-grafici e atti tecnici allegati, presso la sede comunale per 30 giorni consecutivi dal 31.03.2021, data di pubblicazione sul BURT n. 54, per consentire a chiunque di prendere visione e presentare eventuali osservazioni;
- pubblicare gli atti relativi sul sito istituzionale del Comune.

Nei termini stabiliti dal comma 3 dell’art. 111 della LR 65/2014 e smi, sono state formalizzate n. 2 osservazioni:

- 1) in data 30.04.2021 prot. n 16517 - “**Mercatino Ascianese Unipersonale Srl**” con sede in San Giuliano Terme (PI), frazione Ghezzano, via Dei condotti 74, CF 00955740501, Legale Rappresentante sig. ra Marta Santoni;
- 2) in data 29.04.2021 prot. n 16313 - “**Domus Aeterna srl**” con sede in San Giuliano Terme (PI), via Carducci n. 62/H, P. IVA 00891940504 Legale Rappresentante sig. Bartarelli Sergio

Per l’esame e valutazione delle osservazioni 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 di Recupero adottato.

Documento 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 di Recupero in oggetto assumendo le determinazioni conseguenti le osservazioni pervenute, di cui all’ allegato c) alla presente deliberazione. Successivamente l’avviso di approvazione sarà pubblicato sul BURT e sul sito istituzionale del Comune.

