

alla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale ad oggetto:

VARIANTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO COMP 14 (A DESTINAZIONE MISTA) UTOE 9 PONTASSERCHIO APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 74 DEL 19.12.2013 E SUCCESSIVA VARIANTE ART.112 L.R.65/2014 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 110/2015 - APPROVAZIONE ai sensi art.112 L.R.65/2014

RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DI COERENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(redatta ai sensi degli artt. 18 e 33 della L.R. Toscana n° 65/2014)

STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

In data 12.10.98, con deliberazione del C.C. n° 114 è stato approvato il vigente Piano Strutturale ed in data 07.07.2000, con deliberazione di C.C. n. 65 è stato approvato il Regolamento Urbanistico comunale.

In data 22.12.2005, con deliberazione di C.C. n° 110, è stata approvata la Variante Generale ai sensi dell'art. 55 commi 5 e 6 della LR 1/2005 relativa alla riconferma delle previsioni dei vincoli quinquennali preordinati all'esproprio.

In data 13.10.2011, con deliberazione C.C. n° 81 è stata adottata, ai sensi del combinato disposto degli artt. 55, comma 5, 6 e 17 della L.R.Toscana n° 1 del 03.01.2005, la Variante al Regolamento Urbanistico di conferma dei vincoli quinquennali;

In data 25.07.2012, con deliberazione C.C. n° 60, è stata approvata la Variante di cui al punto precedente e contestualmente sono state riadottate alcune previsioni modificate a seguito dell'accoglimento di osservazioni pervenute che in data 21.03.2013 e con deliberazione C.C. n° 10, esecutiva ai sensi di Legge, le previsioni riadottate sono state definitivamente approvate.

In data 31.07.2013, con deliberazione C.C. n. 47, esecutiva ai sensi di Legge, è stata adottata la Variante al Regolamento Urbanistico e Regolamento Edilizio Unificato, "Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e allegato a) al Regolamento edilizio dei Comuni dell'area Pisana, modifiche e adeguamenti" e che con Delibera di C.C. n. 32 del 10.04.2014 detta Variante è stata approvata.

INQUADRAMENTO Piano Particolareggiato APPROVATO

Le aree interessate dal Comparto 14 UTOE 9 Pontasserchio, classificate dal vigente Regolamento Urbanistico come "Comparti a destinazione mista", sono disciplinate dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione e nello specifico dalla relativa Scheda Norma che prevede l'attuazione dell'intervento attraverso Piano Particolareggiato.

IL Piano Particolareggiato APPROVATO

In data 19.12.2013 con delibera di C.C. n. 74, esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il Piano Particolareggiato relativo al Comparto 14 UTOE 9 Pontasserchio (Comparto a destinazione mista, art. 22 delle NTA del Reg. Urb.) nonché lo schema di Convenzione (allegato alla suddetta delibera di C.C.) avente ad oggetto la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione identificate come standard urbanistici di comparto.

Pertanto in conformità al Reg. Urb vigente e nello specifico alla Scheda Norma di Comparto, Allegato 1 del Reg. Urb (che definisce complessivamente i parametri e gli orientamenti per la formazione degli interventi ammessi attuabili), il Piano Particolareggiato approvato prevede:

- la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale (22 unità abitative distribuite in tipologie a palazzina e plurifamiliari) e in parte direzionale/commerciale, con tipologie adeguate al contesto e alle proprie funzioni.
- La realizzazione e cessione gratuita di opere di urbanizzazione consistenti in:
1 - Opere di urbanizzazione interne al comparto.

IT e trascritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Pisa il 07.10.2016 n. 17143 reg.gen. d'ordine e n. 11639 part.

In data 14.10.2016 è stata rilasciata dal Comune l'**Autorizzazione n. 9 ad Attuare il Piano.**

LA VARIANTE IN APPROVAZIONE

In data 22.03.2017 con prot n. 11839, è stata presentata la proposta di variante al Piano Particolareggiato del comparto 14 interno all' UTOE 9 Pontasserchio, dagli attuali proprietari degli immobili ricompresi all'interno del comparto quali:

- Soc. Costruzioni Edili Duepi srl con sede in S.Martino U. Via Carlo Marx n.46;
- Benvenuti Maurizio residente in S.Martino U. Via Carlo Marx n. 41;
- Benvenuti Michele in S.Martino U. Via Carlo Marx n.41;

La Variante proposta prevede sostanzialmente:

- variazioni alle tipologie approvate e introduzione di nuove tipologie;
- la possibilità di interscambiare le tipologie all'interno dei lotti 3 e 6 così come riportato nelle tavole di progetto 5/d e 5/c;
- la possibilità di trasferimento ai lotti 1 e 2 di eventuali quantità di volume e/o superficie coperta non utilizzati complessivamente nei lotti 3 e 6;
- lievi modifiche prospettiche comprendenti anche lievi modifiche alla sagoma degli edifici, l'inserimento di scale esterne e/o porticati e di canne fumarie;
- Variazioni normative tutte le suddette modifiche ed anche i riferimenti all'allacciamento diretto in fognatura dei reflui derivanti dall'impianto di depurazione secondo il parere rilasciato da Acque Spa prot. 0008806 del 10.02.2017;

Le modifiche introdotte non comportano variazioni negli indici urbanistici generali del comparto, né agli standard urbanistici richiesti dal D.M. 1444/68, né a quelli richiesti dalla scheda norma di dettaglio pari al 50% dell'intera area del comparto;

Salvo leggere modifiche derivanti dalle variazioni tipologiche proposte da non considerarsi sostanziali, la volumetria e la superficie coperta complessive rimangono sostanzialmente inalterate sia rispetto al Piano Particolareggiato approvato con Delibera C.C.74/2013 che alla Variante ai sensi art.112 L.R.65/2014 approvata con Delibera di C.C. n.110/2015;

Le opere pubbliche previste in cessione all'Amministrazione Comunale, nel pieno rispetto della quantità di standard pubblici richiesti dalla scheda norma di dettaglio, pari al 50% dell'intera area del comparto, non subiscono modifiche né riguardo alle quantità né agli importi, pertanto non si rende necessario modificare la Convenzione Urbanistica stipulata tra il Comune di San Giuliano ed i proprietari del Comparto 14 UTOE 9 Pontasserchio il 27/09/2016 ai rogiti Notaio Di Perna, precedentemente citata.

Gli elaborati costituenti la proposta di Variante al Piano Particolareggiato relativo al comp. 14 UTOE 9 Pontasserchio, presentati in data 22.03.2017 con prot n. 14921, depositati in atti presso il Settore 2 – Settore Tecnico, Assetto del Territorio e Opere Pubbliche, sono i seguenti:

- 1/17 - Relazione Descrittiva dell'Intervento;
- 2/17 - Norme Tecniche di Attuazione stato approvato e stato variato;

STATO APPROVATO con Delibera di C.C. n. 110/2015

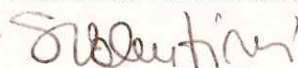
- 3/17 - TAV.3 – Planimetria Generale e unità Minime di Intervento (UMI) sc. 1/500;
- 4/17 - TAV.4 - Urbanizzazioni, Distanze e confini – Parametri Urbanistici – Aree in cessione;
- 5/17 - TAV.5/a - Tipologie dei fabbricati (Lotti 1-2-4-5-7) sc. 1/200 ;
- 6/17 - TAV.5/b - Tipologie dei fabbricati (lotti 3-6) sc. 1/200 ;
- 7/17 - TAV.6 – Planimetria generale/Sezioni Stradali sc.varie;
- 8/17 - TAV.7 Sezioni generali sc. 1/1000 1/200;
- 9/17 - TAV.8 – TAV.8 – Planimetria Generale con Particolari sc. 1/200 ;
- 10/17 - TAV.9 – Planimetria con essenze arboree del verde pubblico sc. 1/500;

- fa riferimento alle norme del Regolamento Edilizio vigenti alla data di presentazione del Piano Particolareggiato approvato con le delibere di C.C. 74/2013 e 110/2015, così come espressamente richiesto, in coerenza con quanto previsto dall'art. 86 " Disposizioni Finali" del Regolamento Edilizio Unificato.

Per quanto sopradetto si propone pertanto l'approvazione della **Variante al Piano Particolareggiato relativo al comp 14 UTOE 9 Pontasserchio** secondo le procedure dall'art. 112 della LR 65/2014 .

San Giuliano T. 17/05/2017

Il Tecnico Istruttore
Geom. Sabrina Valentini



Il Responsabile del Procedimento
Arch. Monica Luperi

