



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
Provincia di Pisa

Settore Tecnico, Assetto del Territorio e Opere Pubbliche
Servizio Urbanistica – Ufficio Piani Attuativi

allegato A)

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R. 10 novembre 2014, n.65)

**OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO COMP 2B UTOE 27 - ASCIANO
APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. 9/2013 - VARIANTE PARTICOLARE AI
SENSI ART.112 L.R.65/2014 COMPORTANTE MODIFICHE ALLA CONVENZIONE
URBANISTICA.**

STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Comune di San Giuliano Terme ha approvato con deliberazione consiliare n. 65 del 07.07.2000, esecutiva ai sensi di Legge, il Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale Toscana n. 5 del 16.01.1995, "Norme per il Governo del Territorio" e s.m.i., Regolamento Urbanistico che completa l'iter di formazione del nuovo Piano Regolatore Generale, dopo l'approvazione del Piano Strutturale, avvenuta con delibera del Consiglio Comunale n. 114 del 12.10.98, esecutiva ai sensi di Legge;

In data 22.12.2005 il Consiglio Comunale ha approvato con delibera n. 110, esecutiva ai sensi di Legge, la "Variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'articolo 55, comma 5 e 6, della Legge Regionale Toscana n. 1 del 3 gennaio 2005, "Norme per il governo del territorio" e s.m.i., con contestuale riadozione di alcune previsioni modificate in conseguenza all'accoglimento delle osservazioni";

In data 30.05.2006 il Consiglio Comunale ha approvato con delibera n. 41, esecutiva ai sensi di Legge, le previsioni poste in riadozione con la delibera di Consiglio Comunale n. 110 del 22.12.2005 "Variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'articolo 55, comma 5 e 6, della Legge Regionale Toscana n. 1 del 3 gennaio 2005, Norme per il governo del territorio e s.m.i.";

In data 25.07.2012 il Consiglio Comunale ha approvato con delibera n. 60, esecutiva dalla data del 11.08.2012, la "Variante Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 55 com. 5-6 Legge Regionale Toscana n. 1 del 3 gennaio 2005, Norme per il governo del territorio e s.m.i. e presa d'atto di n. 205 osservazioni ed approvazione, con contestuale adozione n. 9 previsioni modificate in conseguenza di accoglimento osservazioni e adozione di modifiche alle vigenti NTA";

Con deliberazione n° 55 del 01.03.2011, la Giunta Municipale ha avviato il processo di valutazione ambientale ai sensi e per gli effetti della L.R.Toscana 10/2010 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) di valutazione d'impatto ambientale (VIA) e di Valutazione d'incidenza, nell'ambito della Verifica Quinquennale del Regolamento Urbanistico;

Con deliberazione n° 60 del 25 luglio 2012, esecutiva, il Consiglio Comunale all'interno del procedimento di approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.55 cc.5 e 6 della L.R.1/2005 – Norme per il Governo del Territorio - ha assunto la dichiarazione di sintesi del processo di VAS redatta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 della L.R.Toscana 10/2010 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione d'impatto ambientale (VIA) e di Valutazione d'incidenza”, il rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale di VAS ed ha altresì approvato il documento di VAS e VI.

In data 21.03.2013 il Consiglio Comunale ha approvato con delibera n. 10, esecutiva, la “Variante Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 55 com. 5-6 Legge Regionale Toscana n. 1 del 3 gennaio 2005, Norme per il governo del territorio e s.m.i. approvazione definitiva di n. 9 previsioni modificate in conseguenza di accoglimento osservazioni e di modifica alle vigenti NTA”;

In data 10.04.2014, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32, esecutiva ai sensi di Legge, è stata approvata 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 con presa d'atto di n. 7 osservazioni e determinazioni in merito;

Con deliberazione n. 47 del 28.09.2017, esecutiva, il Consiglio Comunale ha approvato l'“Aggiornamento degli elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico a seguito degli atti approvati entro il 31.07.2017 e di correzioni cartografiche”

Con delibera n. 63 del 30.03.2017, esecutiva, la Giunta Municipale ha dato Avvio al procedimento del Piano Operativo ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale 10 novembre 2014, n° 65 "norme per il governo del territorio" con definizione del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224 della medesima legge ed avvio del procedimento ai sensi dell'articolo 21 della disciplina di piano PIT/PPR di cui alla delibera C.R. n° 37/2015 ;

INQUADRAMENTO PIANO PARTICOLAREGGIATO

Le aree interessate dal Comparto 2B UTOE 27 Asciano, classificate dal vigente Regolamento Urbanistico come “Area per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato zona F4”, sono disciplinate dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione e nello specifico dalla relativa Scheda Norma che prevede l'attuazione dell'intervento attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata per la riqualificazione urbanistica dell'area.

La proposta di Variante al Piano Particolareggiato approvato con Del. C.C. n.9 del 21.03.2013 non ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico ai sensi del D.Lgs. N° 42/2004, parte II e parte III;

LA VARIANTE IN APPROVAZIONE

La proposta di Variante al Piano Particolareggiato approvato, presentata in data 21.11.2017 prot. n. 44137 e successive integrazioni dai proprietari: Impresa Costruzioni Filippi Renzo e figli, La Primavera SRL, Grassini Gianfranco, Tugnolo Otello, Cotrozzi Loretta, è composta dai seguenti elaborati:

1. Relazione Illustrativa;
2. Tav. 1VAR Inquadramento Urbanistico;
3. Tav. 2VAR Planimetria generale e sezioni ambientali;
4. Tav.3VAR – Verifiche urbanistiche del comparto;
5. Tav.4VAR – Parcheggi Pubblici P1 e P2 – stato approvato, stato di variante e sovrapposto;
6. Relazione Opere di Urbanizzazione;
7. Schema quotato relativo al parcheggio P1 variato;
8. Computo metrico Opere di Urbanizzazione;
9. Quadro comparativo OOUU
10. Tav.U1 – Inquadramento urbanistico;
11. Tav.U3 – OOUU Planimetria Generale, Stato di Progetto, Individuazione UMI;
12. Tav.U3.2 var – OOUU Aree interne al comparto, sistemazione stalli, dettaglio materiali e segnaletica orizzontale e verticale;
13. Tav.U4 var – OOUU – Acquedotto;
14. Tav.U6 var - OOUU – Fognatura Bianca;
15. Tav.U7 var - OOUU – Enel;
16. Tav.U8 var - OOUU – GAS;
17. Tav.U9 var - OOUU – Illuminazione Pubblica;
18. Tav.U10 var - OOUU – Telecom;
19. Tav.U12 var - OOUU – Aree da cedere A.C.;
20. Tav.U13 var – OOUU – Fontana Pubblica
21. Tav.U14 var – Sistemazione a verde aree da cedere A.C.

Le modifiche proposte in Variante, come si evince dagli elaborati progettuali e dai computi metrici stimativi relativi alle Opere di Urbanizzazione consistono in:

1. Adeguamento al Codice del Commercio LRT 7 febbraio 2005 n.28 e Regolamento attuativo DPGR 1 aprile 2009 n.15/R che stabilisce per gli esercizi di vicinato una superficie di vendita non superiore a 300 mq anziché 200 mq come previsto nella vigente Scheda Norma di dettaglio;
2. Modifiche riguardanti il Parcheggio di previsione pubblica previsto in cessione all'Amministrazione Comunale indicato nelle tavole progettuali delle OOUU come Parcheggio Pubblico 1 e facente parte della UMI 1, per adeguamento alla previsione urbanistica in fase di approvazione per la realizzazione di rotatoria necessaria a facilitare gli innesti con la via Provinciale delle Sorgenti in prossimità dell'incrocio con Via dei Condotti;
3. Minor costo complessivo delle opere di urbanizzazione derivante dalla diversa realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto precedente;

La variazione alla scheda Norma di dettaglio derivante dall'adeguamento di cui al punto 1. non rappresenta Variante al R.U. perchè si tratta di un mero adeguamento alle disposizioni di legge pertanto verrà trattata durante la procedura di aggiornamento annuale dello strumento urbanistico generale.

Le modifiche di cui ai punti 2. e 3. derivano in parte da un adeguamento delle opere di urbanizza-

zione alle previsioni urbanistiche atte al miglioramento della viabilità funzionale al comparto in oggetto e alla frazione di Asciano e comportano un minor costo imputabile ad una diversa tipologia dell'arredo urbano utilizzato, in particolare riguardante la fontana da installare nel parcheggio indicato negli elaborati progettuali come "Parcheggio pubblico 1";

Le economie derivanti dalle variazioni apportate alle Opere di Urbanizzazione come sopra descritte e che ammontano ad un importo complessivo di €. 26.704,52 esclusa IVA, potranno essere utilizzate per l'esecuzione di opere di valorizzazione sul territorio comunale; in particolare potranno essere destinate per integrare il progetto riguardante il miglioramento della situazione viaria funzionale al comparto in oggetto e più in generale alla frazione di Asciano;

Si ritiene di dover procedere ad un'integrazione della Convenzione Urbanistica dato che le suddette modifiche comportano importi, riferiti ai costi delle opere di urbanizzazione, diversi da quelli preventivati e approvati e che con la presente variante vengono ridefiniti.

Per le sue caratteristiche la variante in oggetto rientra tra quelle previste dall'art. 112 della L.R.65/2014 "Particolari Varianti ai Piani Attuativi", in quanto non comporta :

- aumento della SUL, né dei volumi degli edifici;
- modifiche al perimetro del piano;
- riduzione complessiva di standard urbanistici;
- modifiche alle altezze degli edifici;

pertanto viene approvata con unico atto.

Inoltre la suddetta variante non apporta modifiche ai profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovrastanti : Piano Strutturale e regolamento Urbanistico, già verificati e certificati durante la fase di approvazione del Piano Particolareggiato.

LE MODIFICHE ALLA CONVENZIONE URBANISTICA

Oltre a quanto sopra indicato riguardo alle modifiche ed integrazioni alla Convenzione derivanti dalle economie nei costi delle opere di urbanizzazione, la Convenzione necessita di modifiche riguardanti l'adeguamento normativo di procedure; in particolare la procedura dell'affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione e quella del collaudo delle stesse.

La conformazione delle suddette procedure è contenuta negli articoli sostitutivi della convenzione stipulata, in particolare:

- l'art.6 "AFFIDAMENTO DELL' ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE" viene sostituito dall'art.5 "modalità attuative delle Opere di Urbanizzazione" redatto ai sensi dell'art. 45 comma 1 della Legge 22/12/2011 n.214, in materia di affidamento e di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e art. 16 comma 2 bis del TU Edilizia DPR 380/2001 e s.mi;
- l'art.8 "GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI" viene integrato con l'art.6 avente medesima intestazione. Le modifiche riguardano i riferimenti alla fideiussione stipulata in sostituzione di quella originaria e le modalità di svincolo anche in funzione degli obblighi assunti dagli attuatori con la presente convenzione, in merito all'impegno di mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale di San Giuliano Terme la somma corrispondente alle economie derivanti dalle variazioni apportate alle Opere di Urbanizzazione, pari all'importo di €. 26.704,52 esclusa IVA.
- L'art 9 "CONTROLLO E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE" viene sostituito dall' ARTICOLO 7 "CONTROLLO E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE" redatto ai sensi dell'art.102 Dlgs 50/2016.

ATTESTAZIONI E CERTIFICAZIONI

Preso atto che la Variante al PP UTOE 27 Comparto 2B approvato, viene approvata ai sensi dell'art.112 della L.R.65/2014 e cioè con unico atto;

e visto:

- la comunicazione di deposito n. 2093 del 03.04.2018 delle indagini geologico-tecniche, con allegata certificazione sulla esenzione dall'effettuazione di nuove indagini geologiche, di cui al D.P.G.R. 25-10-2011, n. 53/R, a cura dell'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio della Provincia di Pisa .

Dato atto che, secondo quanto disposto dal D. Lgs 42/2004 parte II e parte III e dal PIT approvato dal C.R. in data 2 luglio 2014 con delibera n. 58, nello specifico dall'elaborato 8B e relativi allegati, la proposta di approvazione della presente Variante non ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico;

Poiché la Variante in oggetto risponde agli obiettivi del Regolamento Urbanistico, rispetta le norme legislative e dei vigenti regolamenti ed è proposto nel rispetto delle norme legislative e dei vigenti regolamenti, in coerenza con il PS, il PIT e il PTC;

Verificato e certificato che la proposta in oggetto non apporta modifiche ai profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati – Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, già verificati e certificati durante la fase di approvazione del Piano Particolareggiato;

si propone l'APPROVAZIONE della Variante al Piano particolareggiato UTOE 27 comparto 2B secondo quanto previsto negli elaborati sopra elencati, ai sensi dell'art.112 della L.R.65/2014 .

Il Settore 2 provvederà all'aggiornamento degli elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico afferenti al presente provvedimento e alle eventuali disposizioni contenute sia nella presente relazione.

San Giuliano Terme, 29.03.2018

La Responsabile del Procedimento P.O.

Architetto Monica Luperi



L'istruttore Tecnico
Geometra Sabrina Valentini

