

alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale ad oggetto:

**VARIANTE A PIANO DI RECUPERO COMP 19 UTOE 24 GELLO (ZONA OMOGENEA A) APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. n. 115 del 17.12.2007
- 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

- 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;

- 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 ;

- in data 26/7/2018 con delibera di Consiglio Comunale n° 36 "ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 19 DELLA LEGGE REGIONALE 10 NOVEMBRE 2014 N° 65 "NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO" è stato adottato il Piano Operativo Comunale;

- il comma 3 dell' Art.46 "disposizioni transitorie" delle Norme tecniche di Attuazione del P.O.C. Adottato così recita: *"le proposte di Piano Attuativo in itinere, presentate prima della data di adozione del POC possono essere approvate dall'Amministrazione Comunale in conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro presentazione. (.....)";*

INQUADRAMENTO Piano di Recupero APPROVATO con Del CC 89/2008

Le aree interessate dal comparto 19 UTOE 24 Gello, classificate dal vigente Regolamento Urbanistico come " Zona Omogenea A" , sono disciplinate dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente regolamento Urbanistico.

IL Piano di Recupero APPROVATO

- il Piano di Recupero relativo al Comp 19 UTOE 24 Gello (Zona omogenea A art.18 NTA) è stato approvato con delibera di C.C. n. 115 del 17.12.2007, esecutiva ai sensi di Legge;

- La Convenzione Urbanistica tra il Comune di San Giuliano ed i proprietari del Comparto 19 UTOE 24 Gello, è stata stipulata in data 3 maggio 2011 ai rogiti dott. PIETRO CAPPELLI, Notaio in Pisa Rep.n. 23368 Racc. n. 7635 trascritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Pisa il 09.03.2010 al n. 7699 reg.gen. d'ordine e n. 4905 part.

Il Piano di Recupero è finalizzato alla riqualificazione dell'intera area individuata (comparto 19), attraverso l'attuazione di diversi e distinti interventi, consistenti sostanzialmente nella demolizione dei due edifici esistenti (edificio A: stalletta ed edificio B: Magazzino) e la costruzione di due nuovi corpi di fabbrica a destinazione residenziale con la creazione di complessive n.4 Unità immobiliari. L'intervento prevede un incremento volumetrico rispetto all'esistente.

LA VARIANTE IN APPROVAZIONE

In data 16.04.2018 con prot n. 14858 , è stata presentata la proposta di variante al Piano di Recupero del comparto 19 interno all' UTOE 24 Gello, dagli attuali proprietari degli immobili ricompresi all'interno del comparto quali:

- Vattiato Carmela, C.F. VTTCML54S70C351V;
- Conte Caterina, C.F. CNTCRN57E43D049U;
- Di Mauro Andrea, C.F. DMRNDR77R02A123G;
- Procopio Donatella, C.F. PRCDTL82M51G702V;
- Bianchini Francesca, C.F. BNCFNC75E46G702T;
- Bianchini Gregorio, C.F. BNCGGR85B22G702L;

la Variante proposta al Piano di Recupero approvato, mantenendo saldi gli obiettivi del piano originario, volti alla riqualificazione urbanistico-edilizia dell'area, prevede:

- la realizzazione di un unico corpo di fabbrica, in luogo delle due bifamiliari previste.
- un diverso posizionamento del parcheggio pertinenziale, posizionato nella prima porzione a confine con la via del cantone, con conseguente creazione di area pertinenziale del fabbricato interamente pedonale ed adibita a giardino a servizio delle abitazioni.
- l'esclusione dalla fascia di rispetto stradale di opere permanenti e viabilità di accesso al lotto;
- la realizzazione di piscina pertinenziale le cui caratteristiche costruttive sono normate all'interno delle NTA del Piano;
- modifiche alla convenzione in essere relativamente ad adeguamenti normativi intervenuti successivamente alla stipula in materia di affidamento dei lavori delle opere di urbanizzazione e di collaudo delle suddette opere nonché di adeguamento dei costi delle medesime, interne ed esterne al lotto;
- diminuzione della volumetria realizzata rispetto al piano approvato;
- mantenimento degli standard previsti : parcheggio interno al lotto da realizzare e cedere all'AC;
- realizzazione di asfaltatura e di impianti sulla strada comunale Via del Cantone esterna al lotto fino all'ingresso al comparto e restante sistemazione della strada bianca fino al confine di pertinenza del lotto privato.

TABELLE DIMENSIONALI A CONFRONTO

		PDR approvato	Variante
St comparto mq.		1.761,70	1.761,70
Volume mq.		1536,00	1.467,18 <
Superficie coperta mq.		256,00	229,78 <
SUL mq.		512	435,13 <
Dotazione standard DM 1444/68		1536/156= 10 ab.x 27 = 270 mq.	1467,18/156 = 9 ab x 27 = 243 mq.
Parcheggio pubblico realizzato mq.		284,10 > 270	284,10 >243
Hmax	7,5		7,5 INV
Parcheggi privati L.122/89			
Volume di progetto mc 1467,18	1467,18 x10%= 147 mq.		mq. 282,78 >147

Le modifiche introdotte non comportano variazioni negli indici urbanistici generali del comparto, né incrementano il volume complessivo e la superficie coperta rispetto al Piano di Recupero approvato con Delibera C.C. n.115/2007 .

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Piano di Recupero approvato prevedeva la realizzazione del parcheggio pubblico interno al comparto da cedere a seguito di realizzazione e la sistemazione della Via del Cantone esterna al comparto per un tratto di circa 55 ml.

Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione previste ammontava ad €. 27.051,19. (non era fatta una distinzione tra opere interne e d opere esterne)

La Variante lascia invariata l'**opera pubblica interna** (parcheggio) ma procede all'analisi dei costi aggiornati per cui l'importo ammonta ad €. 19.032,14 oltre IVA.

Propone invece la modifica del tratto di opera esterna (via del Cantone) che per un tratto di circa ml.30, fino all'ingresso nella proprietà privata, viene sistemata con asfaltatura e presenza di sottoservizi, mentre nell'ultimo tratto fino al confine della proprietà privata per circa 15 ml., viene sistemata come strada bianca.

L'importo delle **opere di urbanizzazione esterne** ammonta ad €. 21.160,34 oltre IVA

OPERE DI URBANIZZAZIONE DA ESEGUIRE A SEGUITO DI PARERE DI ACQUE SPA

Sulla base del Parere di ACQUE Spa, pervenuto in atti il 18.10.2018 con prot.38896 , Favorevole con prescrizioni, relativamente all'allacciamento al pubblico acquedotto, con cui si richiede che venga eseguito il **“potenziamento della linea dell'acquedotto da realizzarsi percorrendo l'intera viabilità pubblica (tratto di via del Cantone) con partenza dall'attuale tubazione all'altezza dell'incrocio con Via Ulisse Dini fino al raggiungimento del comparto oggetto dell'intervento urbanistico per una lunghezza di circa 190 m.”**, dovrà essere presentato un progetto in cui siano inequivocabilmente individuate le opere di interesse pubblico e le opere strettamente funzionali e necessarie al Piano Attuativo in oggetto;

Il costo dei lavori relativo alle opere di interesse pubblico, adeguatamente quantificato, risultante dal suddetto progetto, sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria secondo i criteri stabiliti dal "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard" approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 13.06.2017 , dietro presentazione di adeguata polizza fideiussoria da esibire prima del rilascio del titolo abilitativo.

Gli elaborati costituenti la proposta di Variante al Piano di Recupero relativo al comp. 3 Utoe 30 Campo, presentati in data 21.12.2017 con prot n. 48535, tutti depositati in atti presso il Settore 2 – Settore Tecnico, Assetto del Territorio e Opere Pubbliche, sono di seguito elencati:

- 1/10 - Relazione Tecnica;
- 2/10 - Inquadramento Generale;
- 3/10 - Tav.1 – Stato Approvato PDR – Planivolumetrico e sezioni ambientali;
- 4/10 - Tav.2 – Stato di Variante - Planimetria Generale – Verifica Superficie permeabile;
- 5/10 - Tav.3 – Stato di Variante – Piante: Piano Terra, Piano Primo, Coperture;
- 6/10 - Tav.4 – Stato di Variante - Prospetti;

- 7/10 - Tav.5 - Stato di Variante – Planimetria sovrapposto, Verifiche Urbanistiche DM 1444/68, Verifica Parcheggi L.122/89; Calcolo volumetrie, superficie lorda, divisione in UMI;
- 8/10 - Tav.6 – Schema impianti sottoservizi stradali;
- 9/10 - Computo metrico estimativo – Opere di urbanizzazione interne;
- 10/10 - Computo metrico estimativo – Opere di urbanizzazione esterne;

PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

La proposta di Variante in oggetto, durante il suo iter istruttorio ha seguito quanto disposto dalla LR 65/2014 e smi ed ha acquistato i seguenti pareri:

- il parere istruttorio dello Specialista Tecnico, Istruttore Geom. Sabrina Valentini;
- il parere FAVOREVOLE di massima del servizio Opere Pubbliche in data 17.10.2018 prot. 38601;
- deposito delle indagini geologico-tecniche relativo alla esenzione dall'effettuazione di nuove indagini geologiche, presso la Direzione Regionale Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Toscana Nord, sede di Lucca, iscritto nel registro dei depositi con il numero 21130 del 16.10.2018 come da comunicazione pervenuta per PEC in data prot. n. , ai sensi dell'art. 104 della L.R.Toscana n° 65/2014 e s.m.i. e come disposto dal DPGR del 25 ottobre 2011, n° 53/R;

Detta variante 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 sovraordinati : Piano Strutturale e regolamento Urbanistico, già verificati e certificati durante la fase di approvazione del Piano di Recupero.

ATTESTAZIONI E CERTIFICAZIONI

La proposta di variante al Piano di Recupero che si è formata nel rispetto e ai sensi della LRT del 10 novembre 2011, n.65 “Norme per il Governo del Territorio”, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essi correlate è pienamente coerente con:

- il Piano di Indirizzo Territoriale PIT;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTC;
- il Piano Strutturale del Comune PS;
- le disposizioni di cui al titolo I capo I della LRT 65/2014 con particolare riferimento alla tutela e alla riproduzione del patrimonio territoriale.

Si dà atto e si attesta inoltre che avviene nel rispetto:

- dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'art. 224 della LRT 65/2014;
- del regime transitorio degli art.223 e 224 della LRT 65/2014 delle disposizioni di cui al Titolo V.

Si dà atto inoltre 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;

- fa riferimento al comma 3 dell' Art.46 “disposizioni transitorie” delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale Adottato in data 26/7/2018 con delibera di Consiglio Comunale n° 36, che così recita: “*le proposte di Piano Attuativo in itinere, presentate prima della data di adozione del POC possono essere approvate dall'Amministrazione Comunale in conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro presentazione. (.....)*”;

Per quanto sopradetto si propone pertanto l'approvazione della **Variante al Piano di Recupero relativo al comp 19 UTOE 24 Gello secondo le procedure dell'art. 112 della LR 65/2014 .**

Si dà atto che si procederà alla pubblicazione dell'atto di approvazione a seguito dell'archiviazione con esito favorevole del deposito delle indagini geologico-tecniche relativo alla esenzione dall'effettuazione di nuove indagini geologiche, da parte del genio Civile di Lucca;

San Giuliano Terme, 16.11.2012

La Responsabile del Procedimento
P.O. Architetto Monica Luperi

Il Tecnico Istruttore
Geometra Sabrina Valentini



