

*alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale ad oggetto:*

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER REALIZZAZIONE DI EDIFICI A CARATTERE RESIDENZIALE/DIREZIONALE E CONNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE. COMPARTO 8 SUB COMPARTO 8a UTOE 35 COLIGNOLA VIA VERDI**

**APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE**

**RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DI COERENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

**STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE**

Premesso che:

- 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 1 dell' Art.46 "disposizioni transitorie" delle Norme tecniche di Attuazione del P.O.C. Adottato così recitnoa: "*1. Alle richieste di titolo abilitativo presentate prima della data di adozione del presente P.O.C. si applicano le Norme ed i parametri urbanistici vigenti al momento della presentazione, ferma restando la coerenza con il Piano Strutturale. (...)*"

**INQUADRAMENTO Progetto unitario Convenzionato**

Le aree interessate dal comparto 8 sub comparto 8a UTOE 35 Colignola, classificate dal vigente Regolamento Urbanistico come " Comparto a destinazione mista", sono disciplinate dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente regolamento Urbanistico.

**IL PROGETTO IN APPROVAZIONE**

In data 25.07.2012, con Delibera di C.C. n.60, il Comune di San Giuliano ha approvato la scheda norma del comparto 8 che prevede quale strumento di Attuazione il Permesso di Costruire Convenzionato attuabile per sub comparti funzionali individuati in sub a e sub b; La Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il Governo del Territorio) ha introdotto un nuovo strumento operativo in materia di edilizia denominato "Progetto Unitario Convenzionato" applicabile, ai sensi dell'art.121, nelle aree "già dotate di opere di urbanizzazione primaria" quando vi siano zone in cui le previsioni, pur non presentando

caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere e benefici pubblici finalizzati all'intervento”;

Le Norme di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, così come quelle del Piano Operativo Comunale in fase di Adozione, in recepimento di quanto introdotto dalla Legge regionale hanno individuato il Progetto Unitario Convenzionato, di cui all'art.121 della L.R. 65/2014, tra gli strumenti di attuazione delle previsioni urbanistiche;

In data 08.02.2017 prot. n.5387 Pratica Edilizia n° 53/2017 successivamente integrata, i proprietari :

- MORELLI Antonella, nata a Vicopisano (PI) il 18/10/1957, residente a Cascina Via della Pietra n.5, C.F. MRLNNL57R58 L850P;

- MORELLI Stefania, nata a Vicopisano (PI) il 04/06/1955, residente a Livorno Via del Fagiano n.56, C.F. MRL SFN 55H44 L850L;

- MORELLI Stefano, nato a Cascina (PI) il 27/12/1961, residente a San Giuliano Terme, Località Colignola, Via Paganini n.3, C.F. MRL SFN 61T27 B950E;

- VOLPINI MICHELA, nata a Livorno (LI) il 28.06.1965, residente a San Giuliano Terme, Località Colignola, Via Paganini n.3, C.F. VLP MHL 65H68 E625E;

hanno presentato una proposta di Progetto Unitario Convenzionato per il sub Comparto 8a costituito dai seguenti elaborati, tutti conservati agli atti dell'Ufficio Piani Attuativi :

1/24 Relazione Tecnica;

2/24 Relazione sulle Opere di Urbanizzazione;

3/24 Norme Tecniche di Attuazione;

4/24 Computo Metrico Estimativo Opere Interne;

5/24 Computo Metrico Estimativo Opere Esterne;

6/24 Computo Metrico Estimativi – Riferimenti Esterni;

7/24 TAV.1 Inquadramento cartografico, estratto R.U., estratto di mappa catastale; indicazione della proprietà;

8/24 TAV.2 Rilievo piano altimetrico, Documentazione fotografica, Sezioni ambientali stato attuale e di progetto;

9/24 TAV.3 Planivolumetrico, distanze dai confini, individuazione UMI, zonizzazione e standard urbanistici;

10/24 TAV.4 Planimetria generale di progetto, indicazione delle essenze arboree, segnaletica stradale;

11/24 TAV.5 Progetto Opera pubblica esterna al comparto – Ampliamento di Via Verdi;

12/24 TAV.6 Progetto Opera pubblica esterna al comparto – Ampliamento di Via Verdi – Profili longitudinali Stato Attuale e di progetto;

13/24 TAV.7 Particolari Viabilità, parcheggio, ponticello di collegamento col verde – Sezioni stradali;

14/24 TAV.8 Fognatura Bianca – Planimetria, Particolari costruttivi;

15/24 TAV.9 Fognatura Bianca – Profili longitudinali Stato di Progetto;

16/24 TAV.10 Fognatura Nera – Planimetria di progetto, profili longitudinali, schemi smaltimento privati;

17/24 TAV.11 Impianti Tecnologici;

18/24 TAV.12 Tipologie edifici – Planimetria di ubicazione, Sezioni stradali;

19/24 TAV.13 Particellare di esproprio area esterna, individuazioni strade vicinali, elenco proprietari frontisti;

20/24 Stima dei costi per la sicurezza;

21/24 Piano di manutenzione delle opere di urbanizzazione;

22/24 Relazione Geologica;

23/24 Relazione Idraulica con appendice integrativa;

24/24 Pareri definitivi degli Enti.

L'intervento proposto prevede sommariamente la realizzazione di n. 6 edifici con tipologia unifamiliare e bifamiliare, composti da 1 o 2 piani fuori terra, per complessive n. 12 nuove unità immobiliari aventi complessivamente la superficie utile lorda (Sul) di 1080 mq.

Il Progetto Unitario è modulato in relazione alle seguenti unità minime di intervento (UMI) coerenti con l'impostazione progettuale complessiva e così suddivise:

1. UMI 1 – comprende il fabbricato e resede esistenti che non sono, in questa fase, interessati all'intervento;
2. da UMI 2 a UMI 7 – che comprendono i fabbricati di nuova realizzazione, a destinazione residenziale e/p direzionale, ciascuno oggetto di apposito titolo edilizio;
3. UMI 8 – che comprende le opere di urbanizzazione interne al comparto, da realizzare e cedere successivamente a cura del Soggetto Attuatore;

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

E' prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto che costituiscono oggetto di convenzionamento con l'A.C., secondo lo schema di convenzione che si va ad approvare contestualmente al progetto;

Le suddette opere di urbanizzazione sono così ripartite:

Opere di urbanizzazione interne al comparto per €. **251.885,74** (.....) esclusa IVA, consistenti in:

- Opere stradali comprensive di Viabilità, marciapiedi, parcheggi;
- Opere a verde;
- Impianti

Opere di urbanizzazione esterne al comparto per €. **60.233,62** (.....) esclusa IVA, consistenti in ;

- Ampliamento e riqualificazione di Viabilità esistente;
- Piazzola di scambio;
- impianti

### **PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**

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

- negli incontri tecnici tra gli Uffici Urbanistica, Piani Attuativi, Opere Pubbliche, Polizia Municipale e Tutela Ambientale del 20.06.2018 e 12.07.2018 i soggetti riuniti hanno espresso PARERE FAVOREVOLE con prescrizioni;
- a seguito delle integrazioni pervenute, in ultimo in data 25.10.2018, Gli Uffici Piani Attuativi e Polizia Municipale e Tutela Ambientale, riunitisi in data 30.11.2018 hanno dato PARERE FAVOREVOLE;
- in data ~~20.12.2018~~ 20.12.2018, l'Ufficio Opere Pubbliche ha rilasciato Parere FAVOREVOLE;

Il progetto è corredato da tutti i pareri definitivi degli Enti Gestori dei vari impianti: Rete elettrica, acquedotto, Fognatura nera, Gas metano, pubblica illuminazione;

**Il progetto Unitario Convenzionato in oggetto rientra tra quelli individuati all'art.121 della LR 65/2018 e viene pertanto approvat con unico atto.**

Inoltre il suddetto progetto unitario non apporta modifiche ai profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati Piano Strutturale e regolamento Urbanistico.

### **ATTESTAZIONI E CERTIFICAZIONI**

La proposta di Progetto Unitario 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 1 dell' Art.46 “disposizioni transitorie” delle Norme tecniche di Attuazione del P.O.C. Adottato così recitnoa: “1. Alle richieste di titolo abilitativo presentate prima della data di adozione del presente P.O.C. si applicano le Norme ed i parametri urbanistici vigenti al momento della presentazione, ferma restando la coerenza con il Piano Strutturale. (...);

Per quanto sopradetto si propone pertanto l'approvazione del

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER REALIZZAZIONE DI EDIFICI A CARATTERE RESIDENZIALE/DIREZIONALE E CONNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE. COMPARTO 8 SUB COMPARTO 8a UTOE 35 COLIGNOLA VIA VERDI E DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE**

San Giuliano Terme, 20.12.2018

La Responsabile del Procedimento  
**P.O. Architetto Monica Luperi**

**Il Tecnico Istruttore**  
**Geometra Sabrina Valentini**

*S. Valentini*



*Monica Luperi*