

*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 SUCCESSIVE VARIANTI ART.112 L.R.65/2014 - 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;

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 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";

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 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;

Con Delibera n.13 del 04/04/2019 il Consiglio Comunale ha provveduto all'APPROVAZIONE delle CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE ALLA DELIBERA CONSILIARE N ° 36 DEL 26.07.2018 DI ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE E CONTESTUALE AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI CONFORMAZIONE

AL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO AI SENSI DELL'ARTICOLO 21 DELLA DISCIPLINA DEL PIT/PPR NONCHÈ DELL'ARTICOLO 31 DELLA LEGGE REGIONALE TOSCANA 65/2014;

### **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 e successiva variante approvata con Delibera C.C. n.110 del 08.10.2015**

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.

Successivamente, prima della stipula della Convenzione Urbanistica, con Delibera di Consiglio Comunale n.110/2015 è stata approvata una Variante ai sensi art.112 LR65/2014, con cui sono state apportate modifiche tipologiche e alle opere di urbanizzazione.

Le opere pubbliche approvate con la suddetta variante, interne ed esterne al comparto sono le seguenti:

#### 1 - Opere di urbanizzazione interne al comparto.

|                          |            |                                |
|--------------------------|------------|--------------------------------|
| Verde Pubblico           | mq         | 703,66                         |
| Percorsi Pubblici        | mq         | 293,25                         |
| Marciapiedi              | mq.        | 859,22                         |
| Parcheggi Pubblici       | mq.        | 492,85                         |
| <u>Strade</u>            | <u>mq.</u> | <u>1778,66</u>                 |
| Totale standard pubblici | mq.        | 4127,64 > 4016 (50% sup.comp.) |

#### 2 - Opere di urbanizzazione esterne al comparto.

|                         |     |        |
|-------------------------|-----|--------|
| Strada e Marciapiedi    | mq. | 918,81 |
| Strada da riqualificare | mq. | 788,24 |

Dette opere di urbanizzazione ammontano ad un importo complessivo di euro 676.483,50, oltre IVA, rimasto invariato rispetto al Piano Approvato e così suddiviso:

opere interne al comparto: euro 459.301,74, oltre IVA;

opere esterne al comparto: euro 217.181,76, oltre IVA.

In data 27/09/2016 è stata stipulata, tra il Comune di San Giuliano ed i proprietari del Comparto 14 UTOE 9 Pontasserchio, la Convenzione Urbanistica ai rogiti Notaio Annalisa Di Perna di Vecchiano, rep.n.21.821 racc. n. 10.096, registrata a Pisa il 07.10.2016 n.6274 serie 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.**

### **L'ULTIMA VARIANTE APPROVATA CON DELIBERA G.C. N.127 DEL 31.05.2017**

Con Delibera di G.C. n.127 del 31/05/2017 è stata approvata una Variante ai sensi dell'art.112 della Legge Regionale 65/2014 e s.m.i. "Particolari Varianti ai piani attuativi";

Detta variante prevedeva 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

In data 04.10.2017 è stata rilasciata dal Comune l'Autorizzazione n. 7 ad Attuare la Variante

**Ad oggi sono stati completati i lotti 3,4,5,6 a destinazione residenziale; rimangono da attuare i lotti 1,7, a destinazione residenziale e il lotto 2 a destinazione commerciale/direzionale**

### LA VARIANTE IN APPROVAZIONE

In data 25.10.2018 con prot. n. 39814 e successive integrazioni del 28/02/2019 prot. n.8294, 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;

La Variante proposta prevede modifiche ai lotti 1 e 2 ancora da realizzare, consistenti in:

- variazioni alle tipologie approvate e introduzione di nuove tipologie per il LOTTO 1: soluzione 1) edificio in linea composto da n.4 unità immobiliari su due piani; soluzione 2) edificio condominiale su due piani composto da n.5 appartamenti;
- la possibilità di interscambiare le due diverse tipologie all'interno del lotto 1 così come riportato nelle tavole di progetto 4/b e 4/c;
- adeguamento NTA
- leggere modifiche agli standard pubblici Verde e Parcheggi senza modificare le superfici complessive approvate e richieste dalla scheda norma e nel rispetto del DM 1444/68

Di seguito di riporta il quadro di raffronto tra il Piano e Varianti approvate e la presente Variante con le relative verifiche dei parametri urbanistici:

|              | Scheda Norma vigente | Variante 2017 approvata | Variante 2019 soluzione tipologica 1 | Variante 2019 soluzione tipologica 2 |
|--------------|----------------------|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| St mq.       | 8032,55              | 8032,55 da rilievo      | 8032 da rilievo INV                  | 8032 da rilievo INV                  |
| Volume       | 6426,04              | 6375,43                 | 6263,60 < 6426,04<br>ammesso         | 6162,51 < 6426,04<br>ammesso         |
| Sf           | 4016,28              | 4016,28                 | 4016,28 INV                          | 4016,28 INV                          |
| It           | 0,8                  | 0,79                    | 0,80 ammessa                         | 0,80 ammessa                         |
| Sc max       | 963,91               | 962,8                   | 963,6 < 963,91 ammessa               | 963,6 < 963,91 ammessa               |
| Rc           | 24%                  | 0,24                    | 0,24 INV                             | 0,24 INV                             |
| Hmax         | 7,5                  | 7,5                     | 7,5 INV                              | 7,5 INV                              |
| Standard mq. | 4016,28 = 50% St     | 4127,64 > 4016          | 4041,18 > 4016,28<br>ammessi         | 4041,18 > 4016,28<br>ammessi         |

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 alle Varianti ai sensi art.112 L.R.65/2014 approvate rispettivamente con Delibera di C.C. n.110/2015 e con Delibera G.C. n.127/2017;

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 25.10.2018 con prot. n. 39814 e successive integrazioni del 28/02/2019 prot. n.8294, depositati in atti presso il Settore 2 – Settore Tecnico, Assetto del Territorio e Opere Pubbliche, sono i seguenti:

- 1/9 - Relazione Descrittiva dell'Intervento;
- 2/9 - Norme Tecniche di Attuazione stato approvato e stato variato;
- 3/9 - TAV.3a – Stato Approvato - Planimetria Generale e unità Minime di Intervento (UMI) sc
- 4/9 - TAV.3b – Stato di Variante - Planimetria Generale e unità Minime di Intervento (UMI) sc
- 5/9 - TAV.4a - Stato approvato - Urbanizzazioni, Distanze e confini – Parametri Urbanistici – Aree in cessione;
- 6/9 - TAV.4b - Stato di Variante - Urbanizzazioni, Distanze e confini – Parametri Urbanistici Aree in cessione – (SOLUZIONE 1);
- 7/9 - TAV.4C - Stato di Variante - Urbanizzazioni, Distanze e confini – Parametri Urbanistici Aree in cessione – (SOLUZIONE 2);
- 8/9 – TAV5/a – Stato approvato - Tipologie dei fabbricati (Lotti 1-2-4-5-7) ;
- 9/9 - TAV.5/b – Stato di Variante - Tipologie dei fabbricati (lotti 1-2) ;

#### **PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**

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

- il parere istruttorio dello Specialista Tecnico, Istruttore Geom. Sabrina Valentini;
- 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 ..... del ....., 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 :

- modifiche sostanziali con 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 Particolareggiato.

## ATTESTAZIONI E CERTIFICAZIONI

La proposta di variante al Piano Particolareggiato 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.

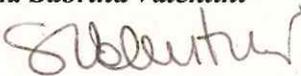
Si dà atto inoltre che:

- 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 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 Terme,.....<sup>29/04/2019</sup>

Il Tecnico Istruttore  
**Geom. Sabrina Valentini**



Il Responsabile del Procedimento  
**Architetto Monica Luperi**

