

alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale ad oggetto:

**PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (art.28 bis D.P.R. 380/2001) –
FABBRICATO LA FONTINA VIA GIOSUE' CARDUCCI, 13 – ZONA PRODUTTIVA
DI RIQUALIFICAZIONE (D1) art.21 NTA del POC**

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 114 del 12/10/1998, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), ai sensi dell'art. 24 della L.R. 5/1995;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 250 del 25/11/2019 è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano strutturale comunale (PSC) ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e dell'art. 21 del PIT/PPR con contestuale avvio del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019 è stato approvato, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e s.m.i., il Piano operativo comunale (POC), con contestuale adozione delle nuove previsioni conseguenti l'esito delle controdeduzioni e conclusione del processo di Valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;
- l'avviso relativo alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019 è stato pubblicato sul BURT n. 2 del 08/01/2020 e dalla data del 06/02/2020 le previsioni sono divenute efficaci ad esclusione delle parti poste in nuova adozione;
- in data 18/12/2019 si è conclusa la Conferenza Paesaggistica, tenutasi ai sensi dell'art 21 del PIT/PPR presso la Regione Toscana, ritenendo il POC conforme al PIT-PPR con le integrazioni e le modifiche riportate nei pareri allegati alla suddetta Conferenza e depositati in atti;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020, sono state approvate, ai sensi dell'art. 19 della della L.R. 65/2014 e s.m.i., le previsioni poste in adozione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019;
- l'avviso relativo alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020 è stato pubblicato sul BURT n. 25 del 17/06/2020 e alla data del 10/06/2020 le previsioni approvate ma non sottoposte all'esame della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR sono divenute efficaci;
- in data 30/06/2020 si è svolta e conclusa con esito positivo la Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR per l'esame delle sopra dette previsioni;
- in data 02/09/2020, con pubblicazione sul BURT n. 36, a seguito dell'esito favorevole della Conferenza Paesaggistica, si è conclusa la pubblicazione relativa alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020;
- con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020 e n. 56 del 30/11/2020 sono stati approvati l'aggiornamento rispettivamente ai mese di maggio e novembre 2020 del quadro conoscitivo con rettifica di errori materiali degli elaborati costituenti il POC, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;

INQUADRAMENTO Permesso di Costruire

Il vigente Piano Operativo Comunale classifica gli immobili interessati dal presente Permesso di Costruire Convenzionato, all'interno dell'UTOE 33 La Fontina Artigianale - Zona Omogenea D sottozona D1- "Zone produttive sature di riqualificazione" (art.21 NTA del POC);

IL PROGETTO

In data 28/09/2021 con protocollo n. 36590 è stata presentata e successivamente integrata, in ultimo in data 02/12/2021 con prot. 46989 e 46991, una proposta di Permesso di Costruire da parte del Soggetto Attuatore **Tiemme Immobiliare srl** con sede in via Santa Maria n° 75 Pisa rappresentato da Giuliana Mori, nata a Pescia (PT) il giorno 15.07.1937, C.F. MROGLN37L55G491Z in qualità di legale rappresentante, sugli immobili posti in via Giosuè Carducci n°13, San Giuliano Terme 56017 (PI) catastalmente distinti come di seguito:

- al Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Giuliano Terme Fabbricato al Foglio 87, particella 109 sub. 1, di mq. 2735; terreno di forma irregolare della superficie di mq 2260 Foglio 87, particella 441, la comproprietà indivisa con gli altri componenti del condominio della Fontina Foglio 87, Particella 433, la comproprietà indivisa con i frontisti Foglio 87 Particella 439, 440, 451.

Il Progetto prevede la realizzazione di:

OPERE PRIVATE, consistenti in:

- realizzazione di parcheggi e relative aree a verde, corrispondenti alla quantità di standard pubblici determinata ai sensi del DM 1444/68, localizzati sulla particella 441 del F.87 per una superficie di mq. 1192, di cui si prevede, al successivo articolo 5, la monetizzazione ai sensi del Regolamento Comunale Del. CC30/2017 modificato con Del. CC 3572021 sopra richiamato.

Il tutto come meglio rappresentato nella tavola di progetto n. 04 bis allegata alla presente;

OPERE PRIVATE DI USO PUBBLICO, interne ed esterne all'area di intervento consistenti in:

- realizzazione di parcheggi di relazione e relative aree a verde, corrispondenti alla quantità di standard privati determinata ai sensi del DPGR 23R/2020, ripartiti sulle particelle 441, 440 e 451 del F.87 per una superficie complessiva di mq. 2235, come meglio rappresentato nella tav. n.04 bis di progetto, allegata alla presente.

OPERE PUBBLICHE, riferite all'art. 6 del DPGR 23R/2020, consistenti in:

ripristino del manto stradale della Via Pubblica G.Carducci, nel tratto da Via G.Verga alla rotatoria in prossimità dell'accesso al resede di pertinenza del fabbricato in oggetto, come meglio rappresentato nella tav. n.06 di progetto, quale requisito previsto dall'art.6 del DPGR 23/R, relativamente alle medie strutture di vendita;

Il Permesso di Costruire è composto dai seguenti elaborati

1/9 - RELAZIONE_Tecnica, Catastale & Doc. Fotografica

2/9 - RELAZIONE ILLUMINOTECNICA

3/9 - TAV 1 PERMESSO COSTRUIRE INQUADRAMENTO

4/9 - TAV 2 PERMESSO COSTRUIRE PLAN GENERALE

5/9 - TAV 3 PERMESSO COSTRUIRE conteggio standard

6/9 - TAV 5 PERMESSO COSTRUIRE VERDE DI BORDO URBANIZZAZIONE

7/9 - TAV 6 OPERE URBANIZZAZIONE E AREA DI MONETIZZAZIONE

8/9 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

9/9 - TAV 7 ACCESSO E SEGNALETICA

OGGETTO DEL CONVENZIONAMENTO

1. OPERE PUBBLICHE :

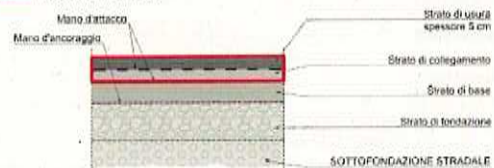
Il Permesso di Costruire prevede il ripristino del manto stradale della Via Pubblica G.Carducci, nel tratto da Via G.Verga alla rotatoria in prossimità dell'accesso al resede di pertinenza del fabbricato in oggetto, come meglio rappresentato nella tav. n.06 di progetto, quale requisito previsto dall'art.6 del DPGR 23/R, relativamente alle medie strutture di vendita;

L'impor to dei lavori corrisponde ad €. 45.059,05 (quarantacinquemilacinquantanove/05), come si evince dal CME allegato al progetto.



DETTAGLIO PAVIMENTAZIONE STRADALE

■ Oggetto di Intervento

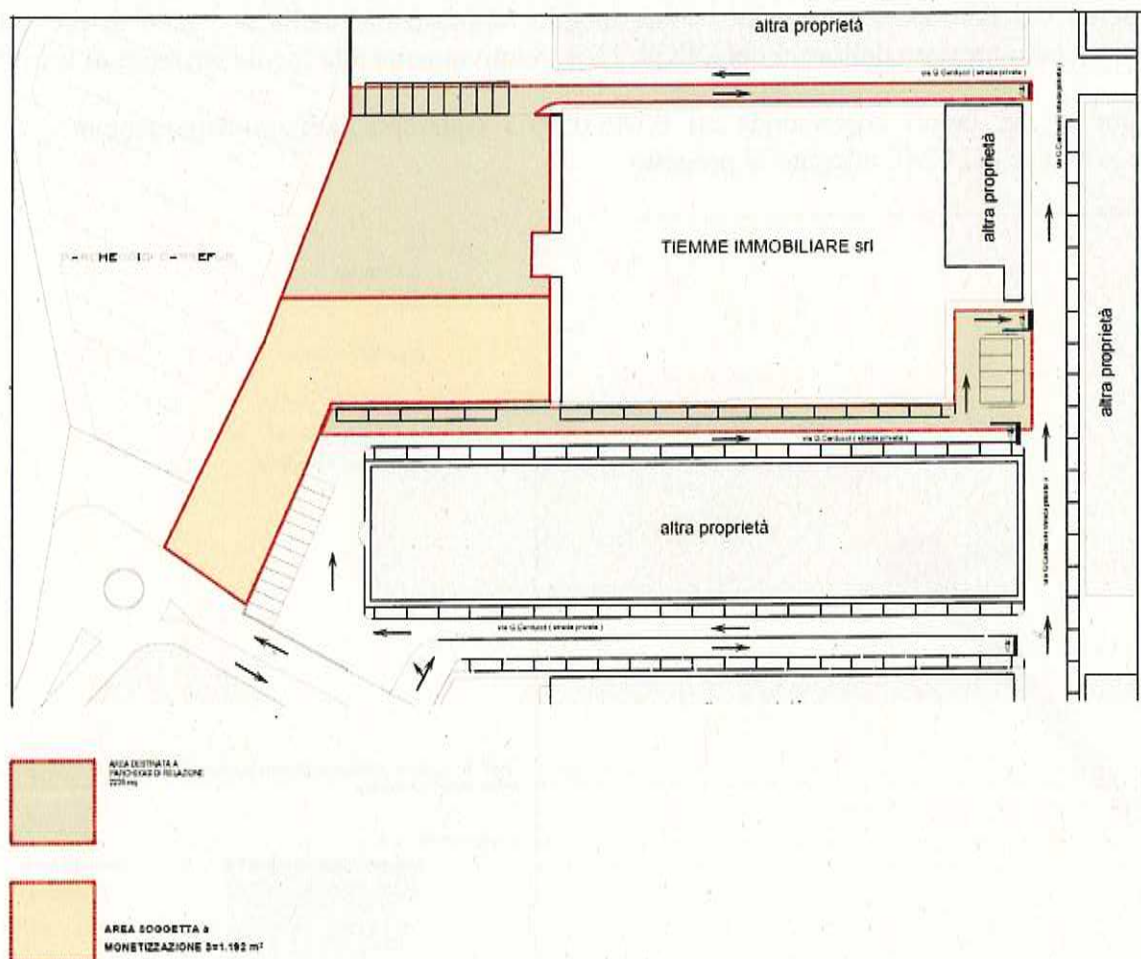


2. MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

Il soggetto Attuatore, in luogo della cessione al Comune, ha presentato istanza di monetizzazione delle aree a standard, ai sensi del Regolamento Comunale "Determinazione e corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard" approvato con delibera di Consiglio Comunale n.30/2017 e successivamente modificato con Delibera di Consiglio Comunale n.35/2021,

La cessione di aree a standard eventualmente derivanti dall'intervento in oggetto corrispondenti a mq. 1192,00 come indicato negli elaborati di progetto, non risulterebbe conveniente per l'A.C. in relazione alla loro conformazione e localizzazione poiché non rispondenti a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione;

Si propone pertanto di ricorrere alla monetizzazione delle aree individuate sulla base di un valore unitario di €/mq. 95,00 (novantacinque/00), costo stabilito nella Delibera di G.C. n.24 del 07.02.2007 quale valore riferito alle aree fabbricabili della zona e comunque non inferiore a quello di acquisizione di altre aree simili in zona, per un importo complessivo di € 113.240,00 (centotredicimiladuecentoquaranta/00) e di utilizzarne i proventi per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all'interno dell'UTOE 33 e/o di aree limitrofe;



PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Il Permesso di Costruire Convenzionato in oggetto rientra tra quelli individuati all'art.28 bis del DPR 380/2001 . Con l'atto che si va a formare si approva il relativo schema di convenzione che regola i rapporti reciproci tra Amministrazione e Soggetto Attuatore, relativamente all'oggetto del convenzionamento come sopra descritto.

Per quanto sopradetto si propone pertanto l'approvazione dello schema di convenzione nel quale sono contenuti gli obblighi reciproci assunti dalle parti, relativamente all'intervento riguardante il Permesso di Costruire Convenzionato relativo all'immobile posto all'interno dell'UTOE 33 La Fontina Artigianale, Via Carducci n.13 (art.21 NTA del POC), così composto:

1/9 - RELAZIONE_Tecnica, Catastale & Doc. Fotografica

2/9 - RELAZIONE ILLUMINOTECNICA

3/9 - TAV 1 PERMESSO COSTRUIRE INQUADRAMENTO

4/9 - TAV 2 PERMESSO COSTRUIRE PLAN GENERALE

5/9 - TAV 3 PERMESSO COSTRUIRE conteggio standard

6/9 - TAV 5 PERMESSO COSTRUIRE VERDE DI BORDO URBANIZZAZIONE

7/9 - TAV 6 OPERE URBANIZZAZIONE E AREA DI MONETIZZAZIONE

8/9 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

9/9 - TAV 7 ACCESSO E SEGNALETICA

San Giuliano Terme, 02/12/2021

La Responsabile del Procedimento
P.O. Architetto Monica Luperi

Il Tecnico Istruttore
Geometra Sabrina Valentini

