

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER INTERVENTI RESIDENZIALI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON REALIZZAZIONE DI NUOVA UNITA' IMMOBILIARE E MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD – COMPARTO 108 S.A. COLIGNOLA - ZONA E2.
APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE**

RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DI COERENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Premesso che:

- 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.;

Premesso, altresì, che:

- 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;

Premesso, infine, che:

- 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.;

- con delibera di Consiglio Comunale n° 76 del 30 novembre 2021 è stato approvato l'ultimo aggiornamento del POC ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 s.m.i.;

INQUADRAMENTO Progetto unitario Convenzionato

Il vigente Piano Operativo Comunale classifica gli immobili interessati dal Progetto Unitario all'interno del Sistema Ambientale della frazione Colignola, nel comparto 108, Zona Agricola E2 "Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati (E2)" disciplinata dall' art.26 e segg. delle NTA del POC vigente e dalla Scheda Norma di Dettaglio del comparto;

L'attuazione dell' intervento in oggetto avverrà attraverso un Progetto unitario Convenzionato, ai sensi dell'art.121 della Legge Regionale 65/2014 e della Disciplina dettata dalla Scheda Norma del Comparto 108 ed in particolare in osservanza dei seguenti punti :

- *Punto 2. Strumento di Attuazione:* Progetto Unitario Convenzionato;
- *Punto 4. Funzioni ammesse:* Residenza e servizi di interesse generale a carattere privato;
- *Punto 5. Interventi ammessi:* Riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area con eliminazione dei manufatti in stato di degrado attraverso interventi di sostituzione edilizia E2 volti alla demolizione del manufatto esistente al margine sud del comparto contestuale ricostruzione in aggregazione all'edificio residenziale esistente lungo via dell'Argine, nel rispetto del volume legittimo esistente. Sull'edificio residenziale esistente sono possibili interventi di ampliamento utilizzando parte del volume oggetto di demolizione.Potrà essere realizzata una tettoia a collegamento tra edificio principale e edifici secondari per esigenze legate al fondo agricolo di pertinenza al comparto per una sup coperta massima pari a 80 mq.

IL PROGETTO IN APPROVAZIONE

Il Soggetto Attuatore, sig.Russo Roberto, ha presentato una proposta di Progetto Unitario Convenzionato per l'intervento di che trattasi, che prevede la realizzazione di opere private e la monetizzazione di aree a standard in luogo della cessione al comune, in data 23/02/2018 con prot. n.8019 Pratica Edilizia n°116/2018 e successive integrazioni, in ultimo in data 16/12/2021 prot.48977, composta dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

01/06 Relazione Tecnico/Illustrativa;

02/06 Estratti Cartografici;

03/06 Documentazione fotografica;

04/06 Quaderno degli elaborati grafici contenente:

- Tav.1/3 Inquadramento e conteggi planovolumetrici;
- Tav.2/3 Stato di progetto Pianta Piano Terra e Piano Primo;
- Tav.3/3 Stato di progetto Prospetti e Sezione;
- Planimetria e sezioni del verde;

05/06 Progetto di massima e quantificazione delle opere per la sistemazione di un tratto di Via dell'Argine;

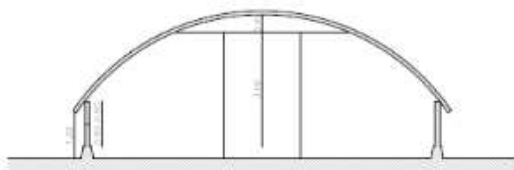
06/06 Relazione Geologica e nota integrativa sulla compensazione idraulica;

OPERE PRIVATE

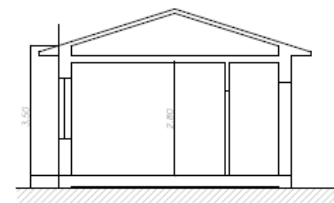
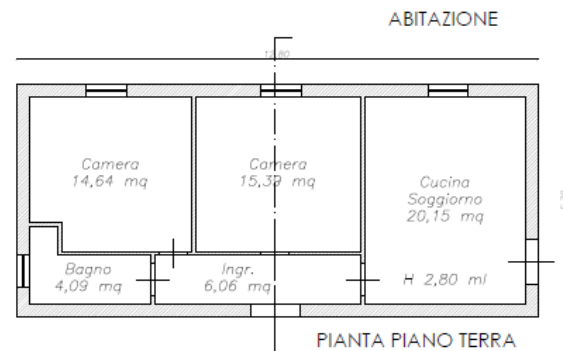
Il Progetto unitario Convenzionato ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area compresa all'interno del comparto 108 con la formazione di un unico complesso edilizio in aggregazione al fabbricato residenziale esistente e prevede opere private consistenti sommariamente in :

- Demolizione di un fatiscante capannone zootecnico e riutilizzazione del volume demolito in parte per l'ampliamento di fabbricato residenziale esistente ed in parte per la realizzazione di locali accessori;
- Ristrutturazione edilizia ed ampliamento dell'abitazione esistente attualmente costituita da una unità immobiliare ad un piano, attraverso interventi di sopraelevazione con la creazione di n.2 unità immobiliari per civile abitazione;
- Realizzazione di locali accessori a servizio delle due abitazioni;
- Realizzazione di tettoia a collegamento tra l'edificio principale ed i locali accessori;
- Sistemazione esterna del resede privato e creazione di spazi a verde ;

STATO ATTUALE DEI FABBRICATI



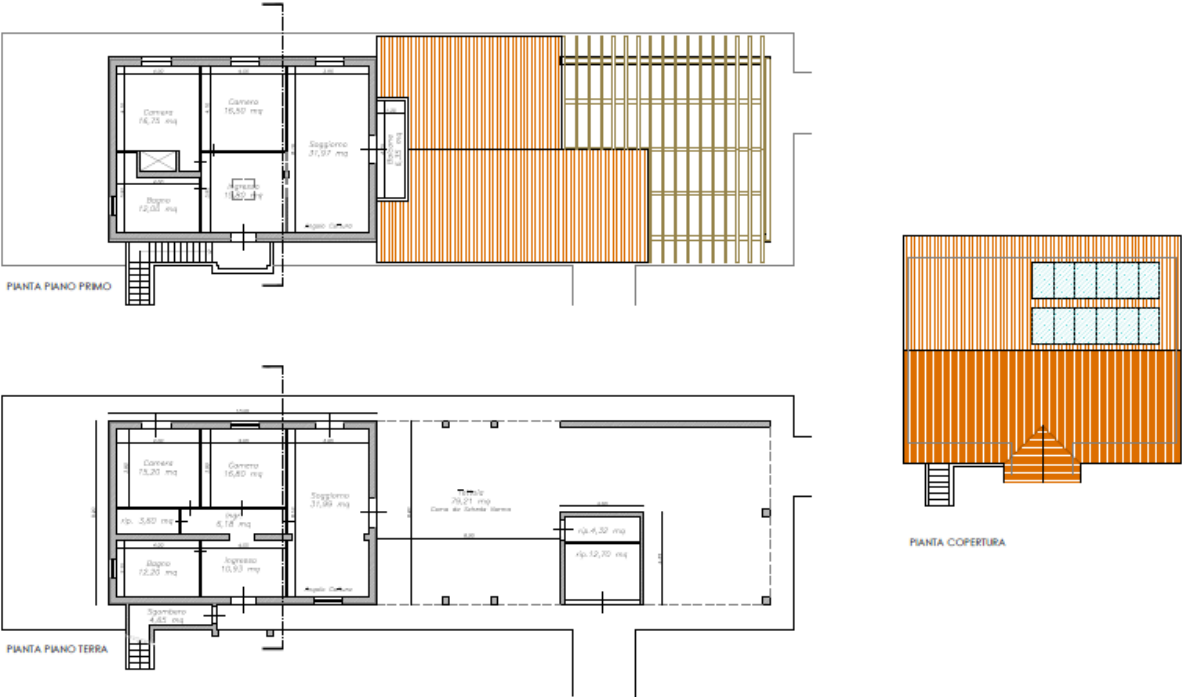
Edificato in forza della Concessione Edilizia n. 99 del 1985



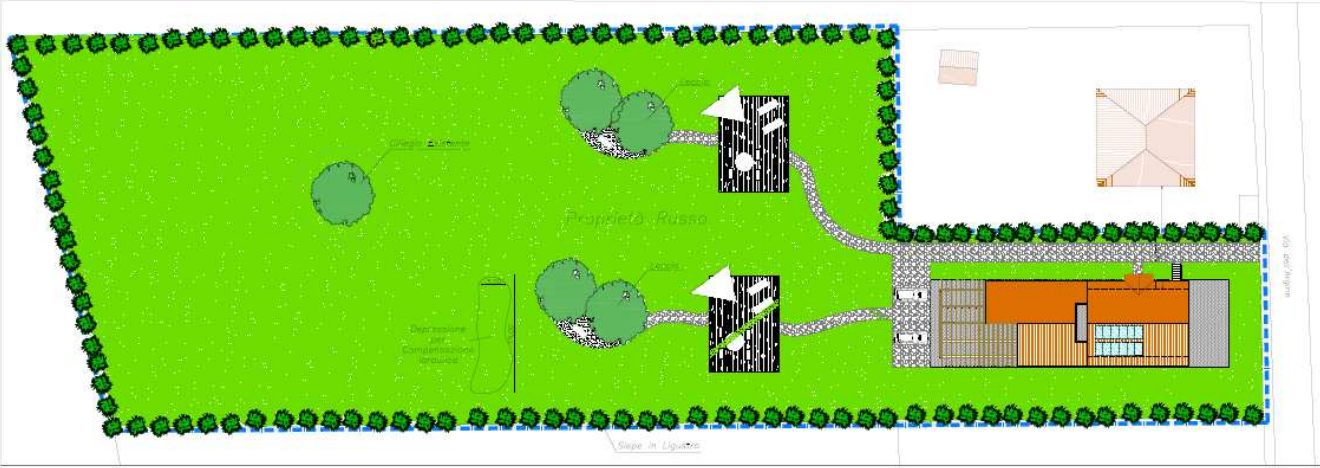
Concessione in sanatoria n°2093 del 1999

<u>CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI – STATO ATTUALE</u>	
<i>(AI SENSI DEL DPGR 64/R 2013)</i>	
SL ABITAZIONE ESISTENTE	72,96 mq
h max dell'edificio	3,50 ml
VOLUME ABITAZIONE ESISTENTE	255,36 mc
SL CAPANNONE ZOOTECNICO	147,84 mq
h Virtuale	3,00 ml
VOLUME CAPANNONE ZOOTECNICO	443,52 mc
	V TOTALE 698,88 mc

STATO DI PROGETTO



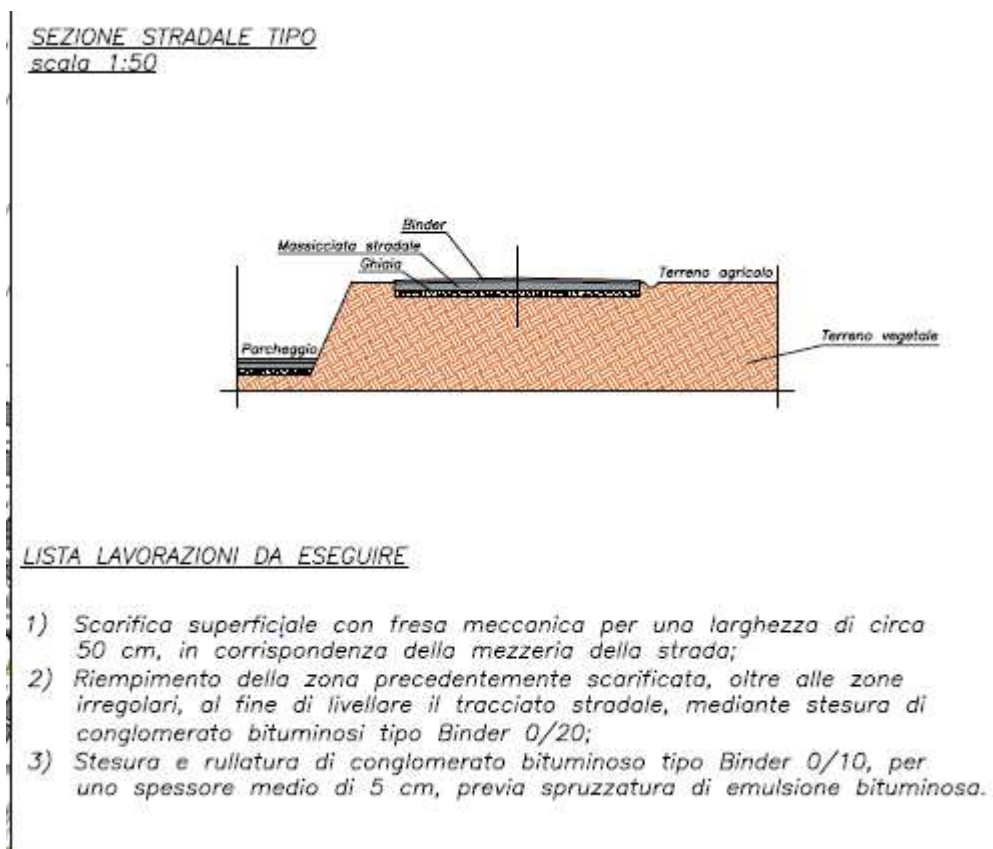
PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO



OPERE PUBBLICHE

Il Progetto Unitario di che trattasi non prevede la realizzazione di opere pubbliche di cui sia prevista la cessione gratuita al Comune di san Giuliano Terme;

- Relativamente al punto 6 della Scheda Norma è stata presentata la proposta di sistemazione della Via Vicinale Dell'argine, consistente nella scarifica superficiale, il successivo riempimento di conglomerato bituminoso e successiva stesura e rullatura di binder.



Trattandosi di strada vicinale, in questa fase non si prevede la sistemazione del tratto oggetto di progettazione di massima, in quanto di proprietà dei frontisti e non nella disponibilità dell'A.C.

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO:

L'attuazione del suddetto intervento avverrà attraverso un Progetto unitario Convenzionato, ai sensi della Disciplina dello Strumento Urbanistico Generale vigente POC (art. 26 e segg)

BACINO FIUME ARNO					
PGRA – Pericolosità idraulica dal rischio alluvioni: P2 MEDIA					
Rischio alluvioni: R3					
PARAMETRI URBANISTICI					
	PREVISTI DA SCHEDA NORMA	ESISTENTE	DA PROGETTO	NOTE	
SUP. COMPARTO =	6563				
It =					
H max =					
Volume = mc	*635 *205 residenziale *430 accessori <i>*modificare con aggiornamento annuale</i>	698,88 255,36 residenziale 443,52 accessori	712,70 659,30 * residenziale 53,40 accessori MQ 80 tettoia da SN	di questi 659,30 mc. 68 mc. Sono da imputare all'ampliamento una tantum di 20 mq.di su per cui 659,30-68= mc. 591,3 tot. +712,70-68+53,40= 698,10<698,88	
Calcolo volume art.23 Dpgr 64/R * Stato attuale			Calcolo volume art.23 Dpgr 64/R * Stato di progetto		
edificio	su	volume	edificio	s.u.	volume
Conigliera	147,84	443,52	abit. PT/P1		457,34
abitazione	72,96	255,36	Abit esist PT	72,96	255,36
			accessori	17,8	53,4
		698,88			766,10
					766,10-68=698,1
NB il volume complessivo di progetto pari a mc. 766,1 comprende anche l'ampliamento una tantum di 20 mq e la superficie accessoria – il volume rutilizzato corrisponde a mc 457,34-68+53,40= 442,74<443,52 il volume totale pari a 766,10 decurtato del volume derivante dall'ampliamento una tantum di mc.68è di mc. 698,10<698,88					

Verifica standard:

STANDARD					
VIABILITA'	PARCHEGGI PUBBLICI	PREVISTI SCHEDA NORMA	PROGETTO	VERIFICA si/no	NOTE
PUNTO 6 SN: E' prevista la monetizzazione degli standard collegati all'aumento di carico urbanistico. In sede di redazione del progetto per la presentazione del Progetto Unitario Convenzionato dovrà essere presentata la proposta di sistemazione della via dell'Argine					
mq 442,74/156 = n. abitanti 2,84 x mq.20,5 = mq da monetizzare 58,22 prezzo a mq monetizzazione €. 190,00 (si prende come valore quello stabilito per le zone b della zona 2)					
mq. 58,22 x 72 = €. 4.191,84					

standard pubblici : L'incremento di carico urbanistico residenziale le seguenti superfici a standard:

Volume mc. 442,74 / 156 mc/ab = n. abitanti 2,84

2,84 x 20,5= **mq. 58,22** superficie a standard pubblico di cui si richiede la monetizzazione

<u>VERIFICA DOTAZIONE SPAZI A PARCHEGGIO</u>	
(AI SENSI LEGGE 122/89)	
VOLUME NUOVO FABBRICATO	712,70 mc
PARCHEGGI MINIMI NECESSARI (1mq/10mc)	71,27 mq
n. 4 posti Auto (12,50 mq x 4)	50,00 mq
Area di Manovra	21,27 mq

Standard privati: Sulla base della L122/89 ad ogni 100 mc di nuova costruzione corrispondono 10 mq. Di superficie a parcheggi privati per cui per un volume complessivo calcolato di mc.712,70 corrispondono mq. 71,27 di superficie da destinare a parcheggi e spazi di manovra. Il progetto prevede la realizzazione di mq. 50 + 21,27 = 71,27 =71,27 di parcheggi privati, come indicato nelle tavole di progetto.

MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

Ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, le quantità di standard afferenti all'intervento in oggetto, sono determinati in "relazione alle funzioni introdotte e all'incremento di carico urbanistico "

Dall'attuazione dell'intervento privato in oggetto deriva una superficie a standard (DM1444/1968) pari a mq. 102,50;

Secondo quanto previsto 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 modificato con Delibera CC n.35/2021, ed in particolare dall'art.10 del capo III "Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici", le aree a standard che competono all'intervento possono non essere cedute al Comune, ma monetizzate, nel caso specifico al prezzo unitario di € 72 (settantadue/00) al metro quadrato, quale valore riferito alle aree fabbricabili della zona e comunque non inferiore a quello di acquisizione di altre aree simili in zona, per un valore complessivo di

L'importo totale della monetizzazione da versare al Comune ammonta pertanto a:

€/mq. 72 x mq. 58,22 (parcheggio e sist. a verde) =€. **4.191,84**

(quattromilacentonovantuno/84);

Il suddetto importo deve essere versato dagli Attuatori alla Tesoreria del Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire in unica soluzione. Su richiesta motivata dell'interessato e comunque per importi non inferiori a €. 2.500,00, il suddetto corrispettivo potrà essere rateizzato con le modalità contenute nell'art.7 del Regolamento C.C. n.30/2017;

AGGIORNAMENTO DEGLI ELABORATI DEL POC

La Scheda Norma del comparto 108, riporta al punto 3. la volumetria complessiva esistente di mc. 635 così suddivisa:

- mc. 205 a destinazione residenziale;
- mc. 430 a destinazione non residenziale;

La suddetta Scheda Norma prevede al punto 5 che in fase di definizione del Progetto Unitario dovranno comunque essere verificate le volumetrie esistenti;

Durante la fase di definizione del Progetto Unitario di che trattasi, è stata determinata l'esatta consistenza delle volumetrie attuali stabilite in mc. 255,36 quella del fabbricato residenziale e in mc. 443,52 quella del capannone zootecnico per una volumetria complessiva di mc. 698,88;

Durante la fase di aggiornamento del Piano Operativo Comunale vigente, ai sensi dell'art.21 della legge regionale 65/2014, l'Ufficio provvederà alla modifica della Scheda Norma del comparto 108 perfezionando parametri urbanistici come sopra indicato;

PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

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

- è stato richiesto il Parere all'Ufficio Ambiente relativamente alla realizzazione del sistema di smaltimento autonomo, e concordato con l'Ufficio scrivente che in fase di rilascio del permesso di Costruire dovrà essere dettagliatamente dimensionata la vasca per l'impianto di fitodepurazione.
- Non essendo presenti opere pubbliche, non sono stati necessari ulteriori pareri di competenza.

Il progetto Unitario Convenzionato in oggetto rientra tra quelli individuati all'art.121 della LR 65/2018 e vice pertanto approvato 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 Piano Operativo Comunale.

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 a cui il POC del Comune di San Giuliano è conformato in forza del verbale del 16.07.2019 pervenuto in atti il 18.07.2019 prot. n.28557, con cui la Conferenza Paesaggistica convocata ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR relativa alla conformazione del Piano Operativo Comunale, ha ritenuto il POC del Comune di San Giuliano Terme conforme al PIT/PPR;
- 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 che:

- secondo quanto disposto dal D. Lgs 42/2004 parte II e parte III, dal PIT approvato dal C.R. in data 2 luglio 2014 con delibera n. 58, nello specifico dall'elaborato 8B e relativi allegati, e dal POC conformato a seguito di verbale della Conferenza Paesaggistica del 16.07.2019 convocata ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR, la proposta di approvazione della presente Variante non ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico;

Per quanto sopradetto si propone pertanto l'approvazione del

“PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER INTERVENTI RESIDENZIALI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON REALIZZAZIONE DI NUOVA UNITA' IMMOBILIARE E MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD – COMPARTO 108 S.A. COLIGNOLA - ZONA E2. APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE”

San Giuliano Terme, 08/03/2022

La Responsabile del Procedimento
P.O. Architetto Monica Luperi
(f.to digitalmente)

Il Tecnico Istruttore
Geometra Sabrina Valentini
(f.to digitalmente)