

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (art.121 L.R. 65/2014) PER RIQUALIFICAZIONE DI COMPLESSO IMMOBILIARE NEL SISTEMA AMBIENTALE – GELLO – VIA CAMPOLUNGO ZONA E1 - CON MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD
APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE**

RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DI COERENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

PREMESSE:

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 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 al 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

L'area interessata dal PUC in oggetto ricade Sistema Ambientale di Gello, in zona omogenea E sottozona E1 "Zone agricole ordinarie" disciplinata dall'art.26 e seguenti delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale;

I fabbricati interessati risultano individuati all'interno dell'Allegato 5 alle NTA del POC - "schedatura e Regesto del Sistema ambientale" con il n.230 il fabbricato principale e con il n. 414 il fabbricato accessorio;

I suddetti fabbricati sono pertanto assoggettati alla seguente disciplina di dettaglio contenuta nella schede di regesto:

- **Fabbricato principale a destinazione residenziale:** scheda di regesto n.230, "edificio rurale a corte – residenza" prescrizioni: **Miglioramento delle caratteristiche tipologiche e formali, possibilità di nuove aperture coerenti col tipo edilizio – tipologia: rurale a corte** – categoria di intervento D2.3 "Cambio di destinazione d'uso di locali e/o unità immobiliari attualmente destinati ad altri usi in destinazione d'uso residenziale";
- **Fabbricato accessorio :** scheda di regesto n.414 , "annesso rurale"con destinazione Magazzino, prescrizioni: **Mantenimento del rapporto con l'edificio principale attraverso un sistema di relazioni fortemente identificato e che determini un valore architettonico e paesaggistico d'insieme. Intervento subordinato a PUC unitamente all'edificio 230** – categoria di intervento E2 "Sostituzione edilizia – demolizione e ricostruzione anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso.

L'attuazione degli interventi da parte di privati, in tale area, è subordinata all'approvazione di un progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.121 della l.R.6572014.

IL PROGETTO IN APPROVAZIONE

In data 12/10/2020 con protocollo n. 36010 è pervenuta l'istanza, successivamente integrata, in ultimo in data 25/01/2022 con prot. 2989, con cui il Soggetto Attuatore rappresentato dalla "**Società 4 srl**" con sede in Genova, Via Fieschi n.3/20 CF e P.IVA 02145200990 nella persona di Schiaffino Emanuela nata Genova (GE) il 14/02/1970 e residente a Genova (GE) via Dodecaneso n.26 int.5, CF MNL 70B54 D969A in qualità di legale Rappresentante della suddetta società, ha presentato proposta di "Progetto Unitario Convenzionato per Riquilificazione di complesso immobiliare nel Sistema Ambientale di Gello, Via Campolungo con monetizzazione di aree a standard", composto dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

01/09 Quaderno completo degli Elaborati composto al suo interno da:

1. Introduzione – Relazione tecnico descrittiva;
 - vista aerea
2. Inquadramento Urbanistico;
 - estratti POC
3. Individuazione catastale;
 - identificazione delle Unità immobiliari esistenti;
 - Sovrapposizione con mappa catastale e carta dei vincoli;
4. Stato attuale dei luoghi ;
 - Planimetria Generale;
 - Piante, Prospetti, Sezioni dei fabbricati;
5. Progetto:
 - Assetto generale;
 - Piante dei fabbricati Stato Attuale e di Progetto – calcolo della SUL;
 - Individuazione del lotto di pertinenza e sovrapposizione catastale;

- Particolare degli accessi;
- Piante, prospetti e sezioni dei fabbricati;
- 6. Verifica degli standard;
- 7. Verifica Permeabilità;
- Verifica superficie permeabile;
- 8. Coerenza del progetto con i piani vigenti e programmi;
- 9. Verifica del rischio idraulico;
- 10. suddivisione in UMI;
- planimetria suddivisione in UMI;
- 11. Verifica della compatibilità ambientale;
- 02/09 Norme Tecniche di Attuazione;
- 03/09 Norme Tecniche di Attuazione relative agli interventi di restauro;
- 04/09 Computo metrico estimativo delle opere di miglioramento ambientale;
- 05/09 Documentazione fotografica;
- 06/09 Impianto di smaltimento ;
- 07/09 Rendering degli interventi;
- 08/09 Relazione geologica e allegati;
- 09/09 Relazione agronomica sulle sistemazioni a verde.

La proposta riguarda un complesso immobiliare rappresentato attualmente da due fabbricati principali, originariamente facenti parte di una più ampia azienda agricola per i quali è stata presentata istanza di deruralizzazione alla Provincia di Pisa in data 05/09/1992, e prevede la riqualificazione dell'intero complesso edilizio attraverso:

- interventi di ristrutturazione e frazionamento del fabbricato principale con la creazione di n. 3 unità immobiliari disposte su due piani;
- interventi di sostituzione edilizia del fabbricato accessorio con cambio d'uso a residenziale e creazione di un'abitazione unifamiliare;
- individuazione della pertinenza relativa al mutamento di destinazione d'uso da fabbricati agricoli a residenziali con realizzazione di opere di miglioramento ambientale.

Il PUC prevede l'attuazione dell'intervento secondo 2 Unità Minime di Intervento corrispondenti a:

UMI 1

- Recupero del fabbricato principale con creazione di n.3 unità immobiliari residenziali;
- Sistemazione dell'area di pertinenza comune alle due UMI e della viabilità di accesso;

UMI 2

- Demolizione e ricostruzione del fabbricato secondario con realizzazione di edificio residenziale unifamiliare;
- Realizzazione degli interventi di miglioramento ambientale riguardanti l'area di pertinenza e la viabilità di accesso;

L'intervento proposto prevede la realizzazione di OPERE PRIVATE consistenti in:

OPERE PRIVATE:

1. Individuazione del lotto di pertinenza dei fabbricati

Il resede originario dei due fabbricati, rappresentato catastalmente dalla particella 624 del F.55, è strettamente legato al fabbricato principale e alle sue pertinenze. Attraverso il PUC, attuando il cambio di destinazione d'uso del fabbricato accessorio, sulla base della disciplina urbanistica del regesto nel quale è individuato, si è provveduto a creare un lotto pertinenziale di entrambi i fabbricati derivanti dal progetto, ampliando l'originario resede attraverso lo sconfinamento su un limitrofo terreno agricolo di medesima proprietà.

E' stata pertanto interessata in parte la particella catastale n.197 del F.55 e si è creato un lotto di complessivi mq. 7.178,50, inferiore ad un ettaro.



Secondo quanto previsto dall'art.30 delle NTA del POC e dall'art.83 della LR 65/2014, riguardanti il mutamento di destinazione d'uso all'interno del patrimonio edilizio esistente, è stata individuata la relativa pertinenza degli immobili interessati al cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale.

Vista la presenza di alberature di pregio il Puc ha provveduto ad individuare gli interventi di sistemazione ambientale connessi al mutamento di destinazione d'uso benchè si operi su una pertinenza complessivamente inferiore ad un ettaro, redatti sulla base della relazione a cura dell'agronoma Pintaldi.

Il valore delle opere di sistemazione ambientale ammonta ad € 11.760,03 (undicimilasettecentosessanta/03) Secondo quanto previsto dal suddetto art.30 della NTA, la realizzazione delle sistemazioni ambientali, aventi carattere di pubblico interesse, saranno garantite da apposita fideiussione.



2. Interventi sui fabbricati

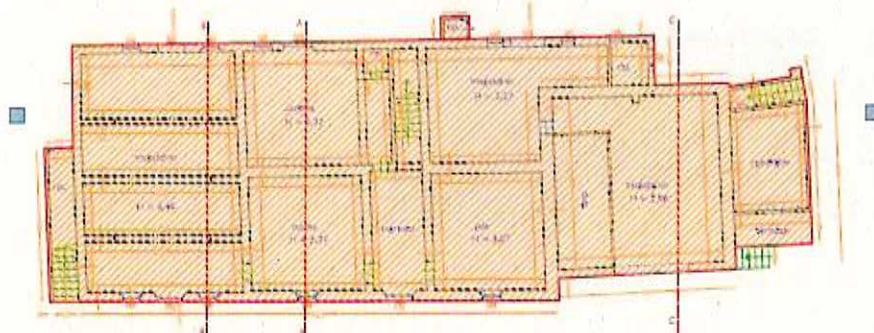
FABBRICATO PRINCIPALE – RISTRUTTURAZIONE D2.3

STATO ATTUALE Fabbricato principale individuato nel registro con il n.230 -
RESIDENZIALE

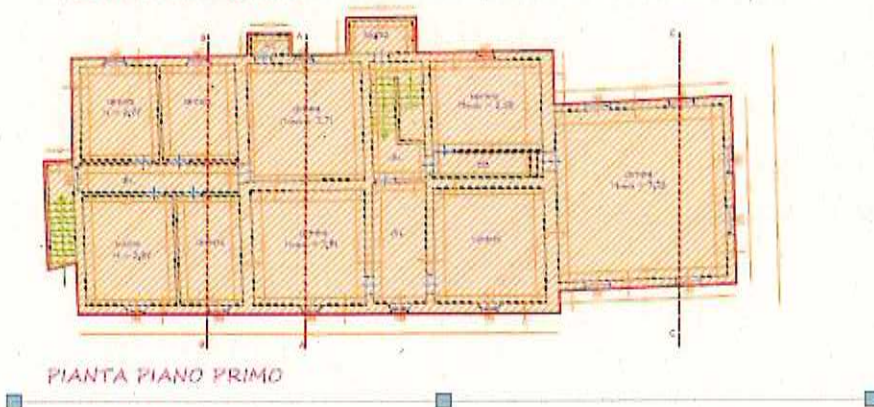
SUL = mq. 734,82

Volume mc. 2.398,84

SUL = *mq. 734,82* fabbricato n. 230



PIANTA PIANO TERRA

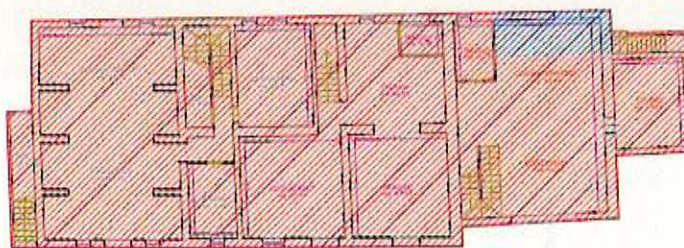


PIANTA PIANO PRIMO

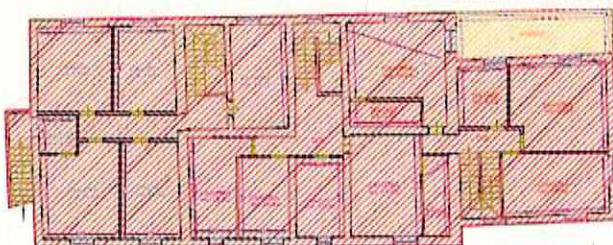
STATO DI PROGETTO Fabbricato principale individuato nel registro con il n.230 -
RESIDENZIALE

SUL = mq. 737,17

Volume mc. 2.403,17



PIANTA PIANO TERRA



FABBRICATO SECONDARIO – SOSTITUZIONE EDILIZIA

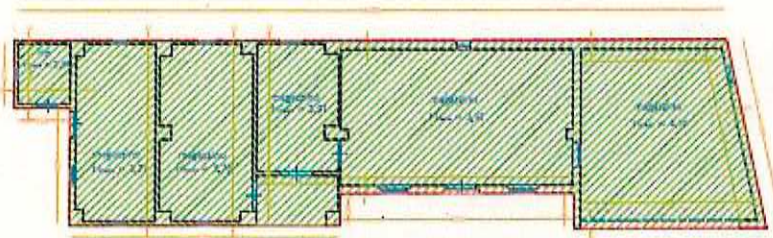
STATO ATTUALE: Fabbricato accessorio **individuato nel regesto con il n.230 - MAGAZZINO**

SUL = mq. 208,79

Volume mc. 889,79

dei fabbricati esistenti

SUL = *mq. 208,79* fabbricato n. 414



PIANTA PIANO TERRA

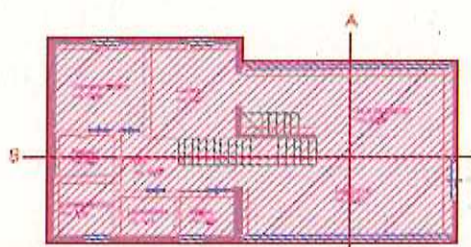
STATO DI PROGETTO: Fabbricato **SECONDARIO** individuato nel regesto con il n.414 - **RESIDENZIALE**

SUL = mq. 203,40

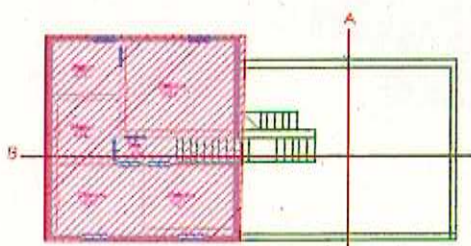
Volume mc. 667,84

SUL = *mq. 203,40*

edificio di nuova realizzazione



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

STATO ATTUALE:

volume complessivo, comprese le superfetazioni : mc 2398,84+ 889,79 = **mc 3.288,63**

STATO DI PROGETTO:

Volume complessivo **residenziale**: Mc.2.403,17 + 667,84= mc **3.071,01**

Il volume complessivo di progetto del complesso immobiliare, dal momento che vengono eliminate le superfetazioni, risulta inferiore al volume originario. Per il fabbricato principale, per il quale non è ammesso incremento volumetrico, nel rispetto del miglioramento tipologico e formale previsto dalla scheda di regesto, si interviene uniformando il prospetto nord attraverso la regolarizzazione della sagoma dell'edificio. Ciò comporta un lieve incremento volumetrico di mc 4,35, che si ritengono ininfluenti dal punto di vista dei parametri edilizi complessivi del complesso immobiliare stesso.

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO:

Determinazione degli Standard urbanistici

Standard pubblici DM 1444/68

Fabbricato principale

V Oggetto di cambio di destinazione d'uso
mc. 960,19

Fabbricato secondario

V derivante da sostituzione edilizia
mc. 667,84

Volume complessivo che genera il calcolo degli standard mc. 960,19 + mc. 667,84 =
mc. 1628,03 / 156 = n.abit 10,43

n. abit 10,5 x mq. 20,5 = standard **mq. 215,25** di cui si richiede la monetizzazione

Calcolo Monetizzazione delibera GC 24/2007

Zona urbanistica n.3

interventi asismilabili a zona B € 230/mq. € 230 x 215,25 = **€. 49.507,5**

Determinazione Oneri verdi per il mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali

Volume complessivo mc 3.071,01 x €/mq. 34,56 = **€. 106.134,1056**

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Progetto non prevede opere di urbanizzazione da realizzare e cedere gratuitamente all'A.C.

Pareri

Parere Servizio Ambiente del 23/02/2022 in merito a:

- sistema di smaltimento autonomo consistente nella FITODEPURAZIONE dimensionata per n.22 abitanti equivalenti per una vasca di mq. 44. da realizzare in are a privata;
- Sistemazioni a verde e sistemazioni ambientali soggette a scomputo di oneri di urbanizzazione per un importo di €. € 11.760,03 per la cui realizzazione si prevede polizza fideiussoria.

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:

- **Parere Servizio Ambiente** del 23/02/2022 in merito a:
 - sistema di smaltimento autonomo consistente nella FITODEPURAZIONE dimensionata per n.22 abitanti equivalenti per una vasca di mq. 44. da realizzare in are a privata;
 - Sistemazioni a verde e sistemazioni ambientali soggette a scomputo di oneri di urbanizzazione per un importo di €. € 11.760,03 per la cui realizzazione si prevede polizza fideiussoria.
- il N.O. della Azienda USL Toscana nord ovest del 02712/2021 in merito alla realizzazione dei nuovi spogliatoi;

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:

- i 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;
- i il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTC;
- i il Piano Strutturale del Comune PS;
- i 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:

Della Disciplina Sistema Ambientale di San Giuliano Terme, dettata dalle NTA del Piano Operativo Comunale relativamente alla zona E1.

Si dà atto inoltre 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;

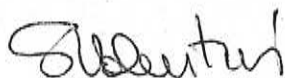
Per quanto sopradetto si propone pertanto l'approvazione del

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER RIQUALIFICAZIONE DI COMPLESSO IMMOBILIARE NEL SISTEMA AMBIENTALE – GELLO – VIA CAMPOLUNGO ZONA E1 - CON MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD

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

San Giuliano Terme, 23/02/2022

Il Tecnico Istruttore
Geometra Sabrina Valentini



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

