

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER INTERVENTI RESIDENZIALI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E REALIZZAZIONE DI NUOVA UNITA' IMMOBILIARE E MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD – SISTEMA AMBIENTALE COLIGNOLA, VIA DELL'ARGINE .
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 con delibera del Consiglio Comunale n. 114 del 12.10.98, esecutiva ai sensi di Legge, ha approvato il Piano Strutturale ai sensi dell'art.24 della Legge Regionale Toscana n.5 del 16 gennaio 1995 ;
- 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’art.21 della Disciplina del PIT/PPR nonché dell’articolo 31 della legge regionale Toscana 65/2014;
- Con verbale del 16.07.2019 pervenuto in atti il 18.07.2019 prot. n.28557, 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;
- Con Delibera n°54 del 30/10/2019 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Operativo Comunale divenuto efficace a conclusione dell’iter di pubblicazione, ai sensi dell'art. 19 c.7 della Legge Regionale 65/2014, il giorno 6 febbraio 2020;

INQUADRAMENTO Progetto unitario Convenzionato

Il vigente Piano Operativo Comunale classifica gli immobili interessati dal Progetto Unitario all’interno del Sistema Ambientale – Colignola Via dell'Argine - Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati (E2) (art.26 NTA del POC);

Il fabbricato residenziale esistente risulta classificato nell'allegato 5 "registro degli edifici esterni alle UTOE" del POC vigente all'interno della tavola 36 dell'atlante tavole 5/a ed è disciplinato dalla scheda di registro (all.5/c) n. 413 che classifica l'immobile come di seguito: n. edificio 413 Tavola n.36 Tipologia: Viareggina Uso: Residenza Datazione: edifici presenti dopo il 1928 Categoria intervento E4/b "Ristrutturazione Urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione con possibilità di crescita in altezza (art.13 NTA del POC);

Gli annessi esistenti, pertinenti all'abitazione, privi di caratteri tipologici e formali significativi o di pregio, sono assoggettabili alla disciplina dell'art.29 delle NTA del POC pertanto per essi è ammessa la categoria d'intervento E2 - sostituzione edilizia – e poiché sono collocati all'interno della pertinenza dell'abitazione si rendono possibili Il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento una-tantum del 20% della S.U. esistente, fino ad un massimo di 20 m².

IL PROGETTO IN APPROVAZIONE

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";

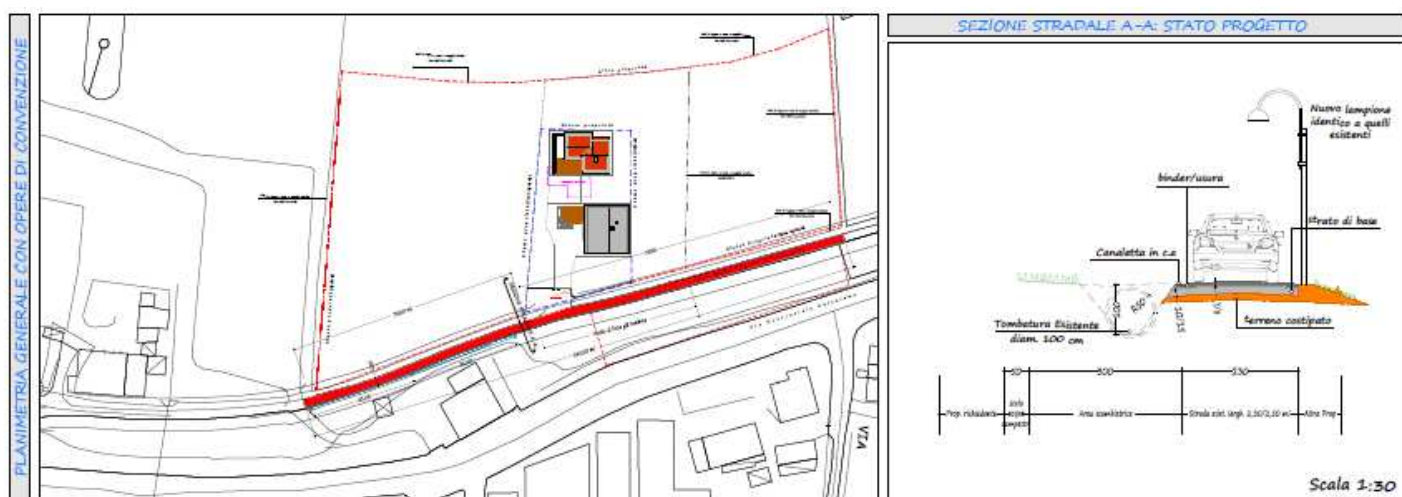
Le Norme di Attuazione del vigente Piano Operativo Comunale, in recepimento di quanto introdotto dalla Legge regionale hanno individuato il Progetto Unitario Convenzionato, di cui all'art.121 della L.R. 65/2014, tra gli strumenti di attuazione delle previsioni urbanistiche;

Il Soggetto Attuatore, sig. Cucco Cuono, ha presentato una proposta di Progetto Unitario Convenzionato per l'intervento di che trattasi, che prevede la realizzazione di opere private e pubbliche esterne al perimetro del Progetto Unitario, nonché la monetizzazione di aree a standard in luogo della cessione al comune, in data 03/04/2020 con prot. n.11809 Pratica Edilizia n°114/2020 e successive integrazioni, in ultimo in data 19/03/2021, composta dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

- 01/20 Relazione Tecnico/Illustrativa;
- 02/20 Relazione Copertura;
- 03/20 Relazione Opere di urbanizzazione;
- 04/20 Relazione geologica;
- 05/20 Documentazione Urbanistica-catastale;
- 06/20 Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione;
- 07/20 Documentazione fotografica;
- 08/20 Tav.1 – Fabbricati esistenti – Stato Attuale;
- 09/20 Tav.2 – Verifica Parametri Edilizi, Superfici, Volumi;
- 10/20 Tav.3 – Villetta Unifamiliare – Progetto;
- 11/20 Tav.4 – Intervento di Sopraelevazione – Stato di progetto;
- 12/20 Tav.5 – Stato sovrapposto – Piante, Prospetti, Sezioni;
- 13/20 Tav.6 – Legge 13/89 Requisiti di adattabilità;
- 14/20 Tav.7 - Legge 13/89 Requisiti di adattabilità;

2. la **realizzazione di opere di urbanizzazione esterne** al perimetro del Progetto Unitario connesse funzionalmente all'intervento consistenti in:

- sistemazione di un tratto stradale di Via dell'Argine dal Parcheggio del complesso denominato Resort Eden Park fino al termine della proprietà dell'Attuatore, per un tratto lineare di c.a m.165 attraverso il risanamento completo con rimozione dell'attuale strato di manto superficiale, rimodellazione della massiciata sottostante e nuova posa di asfalto e l'inserimento di n.2 pali di illuminazione pubblica simili a quelli esistenti. Il tutto come risulta individuato nell'elaborato grafico Tav. 12 - allegato alla presente con la lettera "A"



- Relativamente alle suddette opere di urbanizzazione, queste saranno realizzate dal soggetto Attuatore, a seguito dell'avvenuta acquisizione al patrimonio comunale "strade Pubbliche" della strada vicinale denominata "Via dell'Argine" oggetto di intervento, nei termini e con le modalità stabiliti dallo schema di convenzione che si va ad approvare;

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) ed in particolare:

- All.5 "registro degli edifici esterni alle UTOE" Scheda n.413 categoria E4/b "Ristrutturazione Urbanistica con possibilità di crescita in altezza" (art.13 NTA del POC) per l'abitazione esistente;
- Articolo 29 NTA del POC categoria d'intervento E2 - sostituzione edilizia con possibilità di cambio di destinazione d'uso ed ampliamento una-tantum del 20% della S.U. esistente, fino ad un massimo di 20 m² per gli annessi pertinenziali esistenti;

PARAMETRI URBANISTICI						
	PREVISTI DA SCHEDA di regesto	ESISTENTE		PROGETTO		NOTE
		S.U. mq.	S.U.L. mq.	S.U. mq.	S.U.L. mq.	
CIVILE ABITAZIONE PT Allegato 5c regesto edifici esterni alle UTOE n.413	E4b – crescita in altezza per civile abitazione			141,15	151,91	NB – L'intervento ammette il rialzamento della palazzina esistente per civile abitazione E4B (ammesso dal regesto n.413) e la sostituzione edilizia E2 per gli annessi privi di caratteri tipologici e formali art.29 NTA con cambio d'uso e possibilità di ampliamento una tantum fino al 20% della SU, fino ad un massimo di mq.20 L'intervento consiste nella realizzazione di n.2 U.I. In più rispetto all'esistente per cui si prevede l'attuazione attraverso PUC
				V mc.	458,73	
ANNESI Art.29 NTA su annessi privi di caratteri tipologici e formali di pregio	E2 su annessi cambio d'uso e incremento 20% della SU fino ad un max di mq.20	80,64	89,97	90,96	107,46	NB per quanto riguarda il calcolo degli standard occorre che venga eseguita la verifica ed in mancanza di realizzazione valutare la proposta di monetizzazione
				V mc.	322,38	
standard				Da calcolare in base all'incremento di carico urbanistico		

Verifica standard:

standard			Da calcolare in base all'incremento di carico urbanistico	NB per quanto riguarda il calcolo degli standard occorre che venga eseguita la verifica ed in mancanza di realizzazione valutare la proposta di monetizzazione
Mc incremento	458,73+322,38	V= 781,11/156=	5x 20,5=mq. 102,50	
		n.ab. 5	standard parch/verde	
Parcheggi privati L.122/89	781,11/10= mq	78,1 arrotondato a 80 mq		Verificato – tav.11
MONETIZZAZIONE STANDARD (EVENTUALE)				
Valore presunto della monetizzazione				
Mq 102,50	€ 72,00/mq	€ 7.380,00		

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

incremento Volume mc. 781,11 / 156 mc/ab = n. abitanti 5

5 x 20,5= **mq. 102,5** superficie a standard pubblico di cui si richiede la monetizzazione

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.781,11 corrispondono mq. 78,1 di superficie da destinare a parcheggi e spazi di manovra. Il progetto prevede la realizzazione di mq. 80>78,1 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, 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. 102,5 (parcheggio e sist. a verde) = €. **7.380,00** (settemilatrecentottanta/00);

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;

Gli Attuatori, con la firma della presente convenzione, riconoscono che l’importo è congruamente commisurato all’utilità da loro conseguita in virtù della mancata cessione delle aree a standard, e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

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:

-- i Pareri acquisiti negli “incontri tecnici per l’acquisizione dei pareri interni” del 21 gennaio 2021 e del 18 febbraio 2021;

-- il pre-esistente N.O. per l’allacciamento diretto in fognatura del 19/5/1993 e il Parere preventivo per l’estensione del suddetto allacciamento, rilasciato in data 15/12/2020, in atti dal 30/12/2020 con prot. 47478 al quale dovrà seguire N.O. definitivo;

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 sopra detto si propone pertanto l'approvazione del

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER INTERVENTI RESIDENZIALI
SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E REALIZZAZIONE DI NUOVA UNITA'
IMMOBILIARE E MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD – SISTEMA
AMBIENTALE COLIGNOLA, VIA DELL'ARGINE .
APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO
SCHEMA DI CONVENZIONE**

San Giuliano Terme, 30/03/2021

La Responsabile del Procedimento
P.O. Architetto Monica Luperi

*Il Tecnico Istruttore
Geometra Sabrina Valentini*