

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (art.121 LR 65/2014) – COMPARTO 11
UTOE 1 SAN GIULIANO TERME – (ZONA F4) – COMPLESSO ALBERGHIERO
DENOMINATO EX HOTEL GRANDUCA
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

Le aree interessate dal comparto 11 UTOE 1 , classificate dal vigente Piano Operativo Comunale come “zona F4 - Servizi di interesse generale a carattere privato” - sono disciplinate dall'art. 24 punto 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale e dalla Scheda Norma di dettaglio del comparto 11.

STATO DI FATTO DEL COMPLESSO ALBERGHIERO

I fabbricati legittimi presenti nell'area sono i seguenti:

Primo blocco: si sviluppa su tre piani fuori terra, caratterizzato in pianta da una forma ad "L", destinato alle camere e spazi comuni dell'hotel. I corpi di fabbrica perpendicolari sono realizzati con struttura in cemento armato prefabbricato, mentre la parte centrale di snodo con struttura in cemento armato in opera giuntato dai precedenti.

Secondo blocco: si sviluppa su tre piani fuori terra destinato a ristorante al piano terra e camere ai piani superiori. Realizzato con struttura in cemento armato in opera.

Locale tecnico: posto sul lato ovest dell'area di pertinenza, destinato ad accogliere le macchine necessarie al condizionamento invernale ed estivo del complesso edilizio.

Cabina Elettrica: posta sul lato nord/est dell'area di pertinenza.

L'esterno del fabbricato presenta degli spazi adibiti a parcheggio e verde senza particolari caratteri di riconoscibilità: la vegetazione è per lo più spontanea e le alberature presenti sono a basso fusto e non necessariamente corrispondenti ad essenze locali.

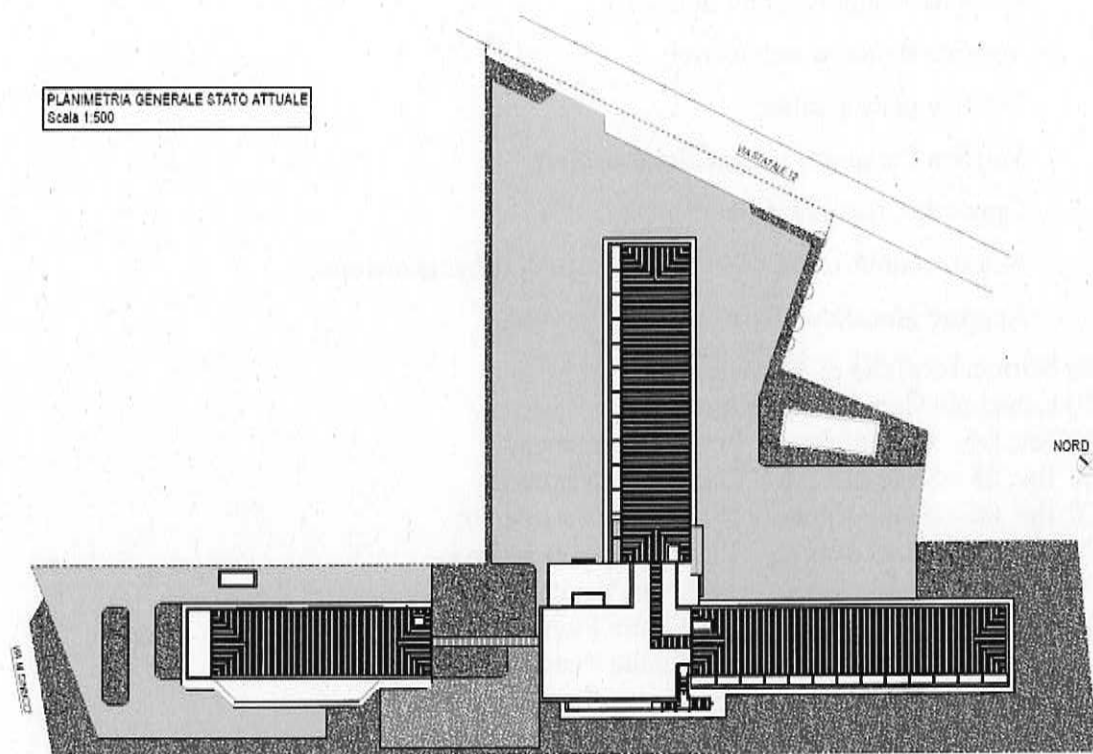
Il complesso immobiliare è stato oggetto nei decenni successivi alla sua realizzazione, avvenuta il 1990 ed il 1993, di alcuni interventi senza tuttavia alterazione dei volumi.

L'intervento più importante ha riguardato la realizzazione di un centro benessere all'interno della struttura alberghiera, realizzato in forza di DIA n.9381 del 09.03.2004.

Altro intervento di rilievo è rappresentato dalla autorizzazione edilizia n.172 del 04/11/2002 per la realizzazione di scala esterna antincendio.

Il complesso edilizio denominato Hotel Granduca è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 457 del 09/11/1990 e successiva Variante Concessione n. 224 del 16/06/1992, per la realizzazione primo blocco caratterizzato da due corpi edilizi posti perpendicolarmente uno all'altro a formare una "L".
- Concessione Edilizia n. 439 del 16/10/1991 e successiva Variante Concessione n. 343 del 16/09/1992, per la realizzazione del secondo blocco, disgiunto dal primo blocco, e destinato ad accogliere al piano terra il ristorante dell'Hotel.
- Concessione Edilizia n. 223 del 01/06/1992 per la realizzazione del locale tecnico, destinato ad ospitare le macchine per il riscaldamento ed il raffreddamento dell'Hotel.
- Concessione edilizia n. 164 del 13/05/1993 per la realizzazione della Cabina Enel necessaria per l'alimentazione elettrica del complesso edilizio.



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;

La scheda norma del comparto 11 dell'UTOE 1 San Giuliano Terme, prevede quale strumento di Attuazione il “Progetto Unitario Convenzionato”;

la proposta di Progetto Unitario Convenzionato per l'attuazione del Comparto 11 dell'Utoe 1 San Giuliano Terme è stata presentata in data 03/08/2020 con protocollo n. 27108 e successivamente integrata, in ultimo in data 10/08/2021 con prot. 30663 , dal Soggetto Attuatore rappresentato dalla “Società Immobiliare Ponte srl” PIVA 02269770505 – con sede in Pisa Via Malagoli n.12 nella persona di Andrea Bulgarella nato a Valderice (TP) il 18/03/21946 CF BLGNDR46C18G319I in qualità di legale Rappresentante della suddetta società,

Il Progetto è composto dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

01/20 Schema Quaderno elaborati in formato A3 contenente :

- Introduzione;
- Inquadramento Urbanistico;
- Individuazione catastale;

- Rilievo Stato Attuale dei luoghi;
- Progetto – suddivisione in UMI;
- Verifica standard urbanistici;
- Verifica permeabilità;
- Verifica Parametri urbanistici e edilizi;
- Opere di Urbanizzazione;
- Stima sommaria dei costi delle Opere di urbanizzazione;
- Regime giuridico dei suoli post intervento;

02/20 Norme Tecniche di Attuazione

03/20 Relazione Geologica e Idraulica;

04/20 Tav. 04 - Stato di fatto - Pianta Piano terra;

05/20 Tav. 05 - Stato di fatto - Pianta Piano primo;

06/20 Tav. 06 - Stato di fatto - Pianta Piano secondo;

07/20 Tav. 07 - Stato di fatto - Pianta Piano copertura;

08/20 Tav. 09 - Stato di fatto - Prospetti/Sezioni;

09/20 Tav. 10 - Stato di Progetto - Pianta Piano Terra;

10/20 Tav. 11 - Stato di Progetto - Pianta Piano Primo;

11/20 Tav. 12 - Stato di Progetto - Pianta Piano secondo;

12/20 Tav. 13 - Stato di Progetto - Pianta Piano copertura;

13/20 Tav. 14 - Stato di Progetto - Prospetti;

14/20 Tav. 15 - Stato di Progetto - Sezioni;

15/20 Tav. 16 - Stato Sovrapposto - Pianta Piano Terra;

16/20 Tav. 17 - Stato Sovrapposto - Pianta Piano Primo;

17/20 Tav. 18 - Stato Sovrapposto - Pianta Piano Secondo;

18/20 Tav. 19 - Stato Sovrapposto - Pianta copertura;

19/20 - Stima dei Costi Opere di urbanizzazione - Computo metrico estimativo;

20/20 - Stima dei Costi Opere di urbanizzazione – Analisi dei prezzi;

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

OPERE PRIVATE:

- la riorganizzazione della struttura alberghiera attraverso intervento di ristrutturazione urbanistica con un **aumento volumetrico inferiore al 30% rispetto al volume attuale**;
- **La riqualificazione degli spazi aperti** con realizzazione di spazi pubblici, verde attrezzato e percorsi pedonali da relazionare alle area urbane circostanti.
- **La riqualificazione delle urbanizzazioni esistenti**;

Suddivisione in UMI

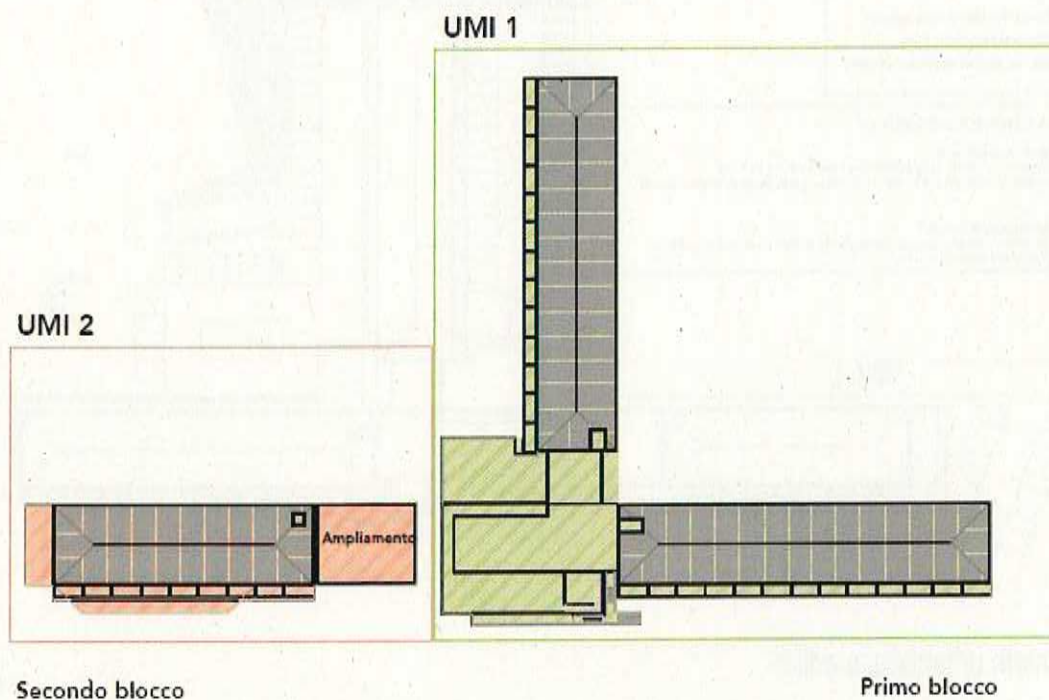
Il Progetto Unitario prevede l'attuazione del comparto 11 attraverso la suddivisione in due Unità Minime di Intervento (UMI 1 e UMI 2) allo scopo di intervenire con la riqualificazione della struttura separatamente ed in tempi diversi, sui differenti blocchi di cui è composta nonché sulla base delle diverse categorie d'intervento attuabili descritte nel progetto o che si renderanno attuabili nel corso di validità del Progetto Unitario Convenzionato;

L'attuazione delle UMI1 e UMI 2 potrà quindi realizzarsi attraverso fasi graduali dando priorità all'attuazione della UMI 1 rappresentante il blocco principale del complesso alberghiero.

In tal caso, alla presentazione del primo permesso di costruire, dovrà essere presentato specifico elaborato grafico indicante le varie fasi di attuazione dell'intervento complessivo.

Le opere di urbanizzazione sia private che pubbliche, dovranno essere contenute e realizzate con il primo titolo edilizio richiesto.

L'accessibilità al comparto è assicurata dall'accesso esistente sulla S.S.n.12.



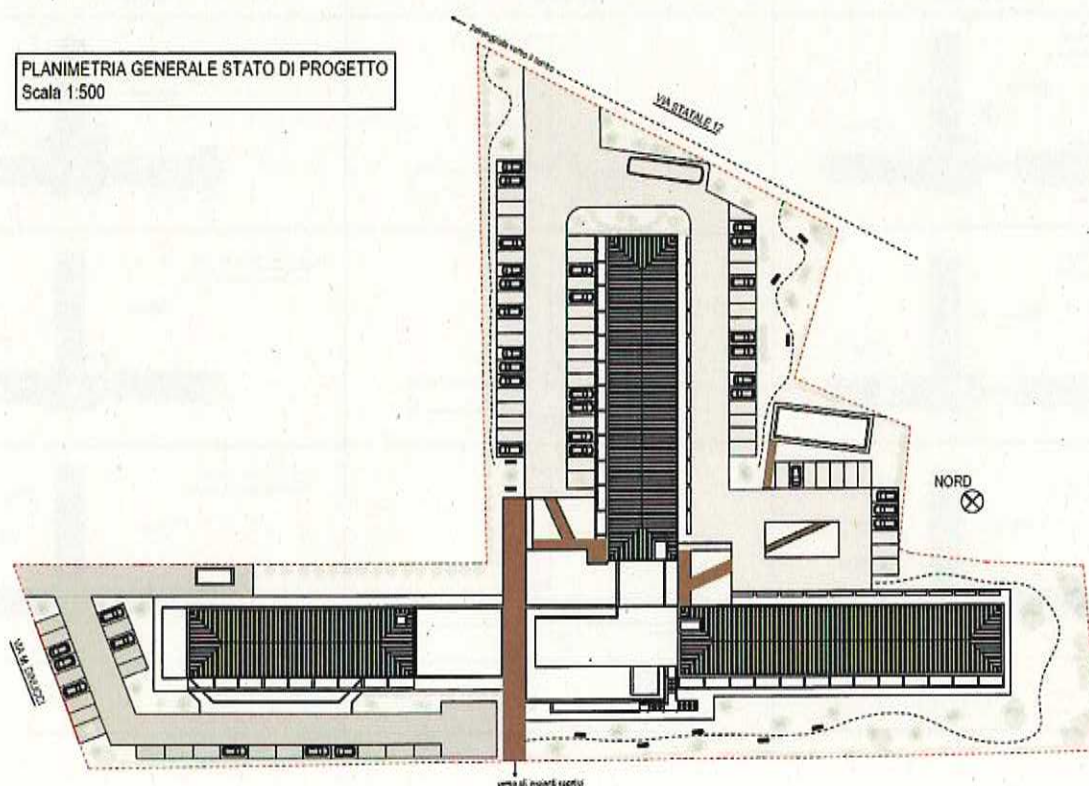
Verifiche urbanistico-edilizie

Volumetria del complesso edilizio

Volume esistente: 22.270,17 mc

Volume ampliamento previsto nell'ambito de PUC: 3.058,47 mc < 30% previsto da SN

PLANIMETRIA GENERALE STATO DI PROGETTO
Scala 1:500



verifica degli standard

7. VERIFICA STANDARD URBANISTICI

LEGENDA	
	Superficie area 11563 mq
	Area privata 10322,13 mq
STANDARD URBANISTICI in cessione	
	verde pubblico 647,12 mq
	viabilità e parcheggi pubblici 667,36 mq

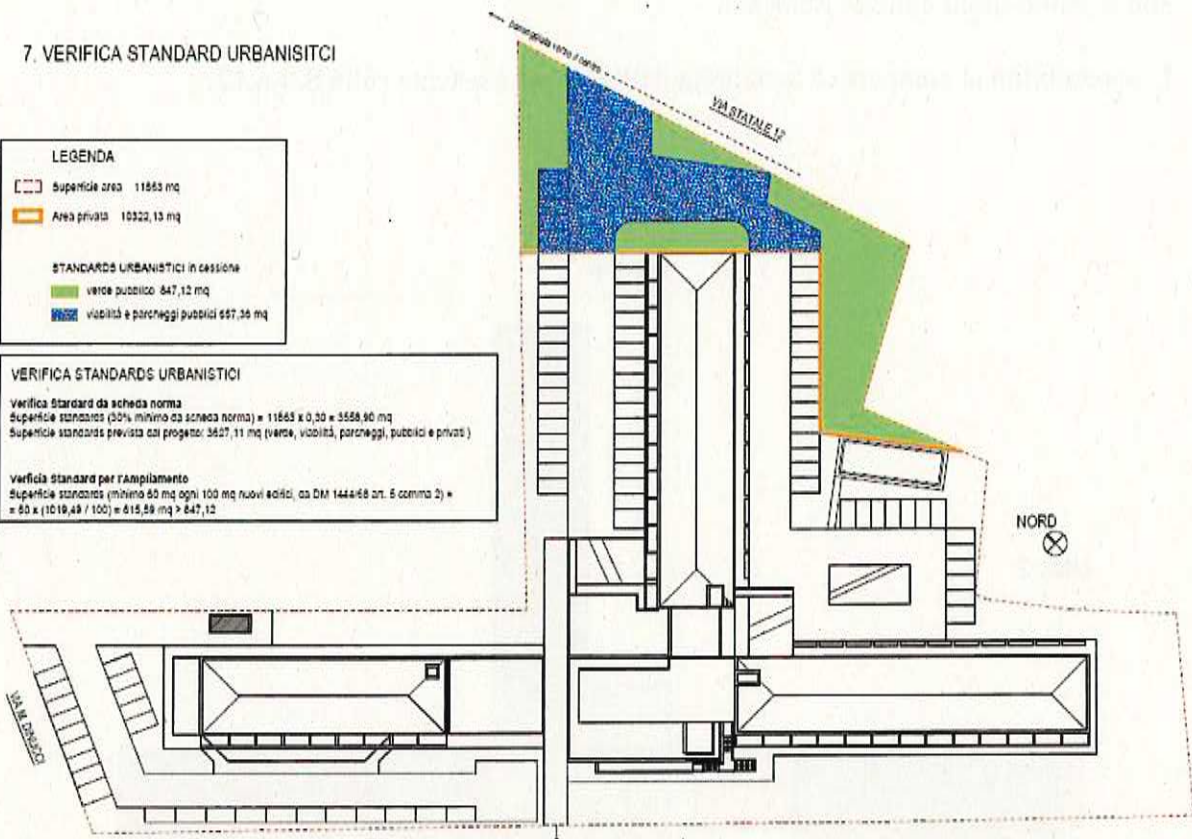
VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Verifica Standard da scheda norma

Superficie standard (30% minimo da scheda norma) = $11563 \times 0,30 = 3558,90$ mq
 Superficie standard prevista dal progetto: 3627,11 mq (verde, viabilità, parcheggi, pubblici e privati)

Verifica Standard per l'ampliamento

Superficie standard (minimo 60 mq ogni 100 mq nuovi edifici, da DM 1444/68 art. 5 comma 2) = $60 \times (1019,48 / 100) = 615,89$ mq > 647,12



9. Verifica parametri urbanistici e edilizi

Dal punto di vista urbanistico ed edilizio si prefigura un intervento di riqualificazione della struttura esistente attraverso una operazione di ristrutturazione urbanistica mirata al recupero funzionale del fabbricato per una migliore fruizione degli spazi interni ed esterni, coerentemente a quanto previsto dalla scheda Norma relativa al comparto 11 dell' Utote 1.

Gli standard urbanistici sono stati verificati e rappresentati al capitolo 7 (parcheggi e verde superiori al 30% come da scheda norma).

Per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi, la scheda norma prevedrebbe, nell'ambito della riqualificazione, un incremento volumetrico massimo del 30% rispetto al volume attuale.

Il presente progetto prevede un **incremento volumetrico** inferiore di quello consentito dalla scheda (segue schema di verifica).

	STATO DI FATTO	SOVRAPPOSTO	PROGETTO
PIANO TERRA	Superficie utile lorda (SUL) 24070,32 mq Volume attuale (Vol) 330,00 m³ Volume privato (Vol) 330,00 m³		Superficie utile lorda (SUL) 21222,00 mq Volume attuale (Vol) 330,00 m³ Volume privato (Vol) 330,00 m³
PIANO PRIMO	Superficie utile lorda (SUL) 24070,32 mq Volume attuale (Vol) 330,00 m³ Volume privato (Vol) 330,00 m³		Superficie utile lorda (SUL) 21222,00 mq Volume attuale (Vol) 330,00 m³ Volume privato (Vol) 330,00 m³
PIANO SECONDO	Superficie utile lorda (SUL) 24070,32 mq Volume attuale (Vol) 330,00 m³ Volume privato (Vol) 330,00 m³		Superficie utile lorda (SUL) 21222,00 mq Volume attuale (Vol) 330,00 m³ Volume privato (Vol) 330,00 m³
	STATO DI FATTO Superficie utile lorda (SUL) 1433,36 mq Volume attuale (Vol) 220,00 m³ Volume privato (Vol) 220,00 m³		STATO DI PROGETTO Superficie utile lorda (SUL) 1442,88 mq Volume attuale (Vol) 220,00 m³ Volume privato (Vol) 220,00 m³

AMPLIAMENTO

Superficie utile lorda (Sul) = $8442,88 - 7423,39 = 1019,49 \text{ mq}$

Volume virtuale (Vve) = $25328,64 - 22270,17 = 3058,47 \text{ mc}$

OPERE PUBBLICHE

11.2 DESCRIZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE INTERNE AL COMPARTO

Verde pubblico

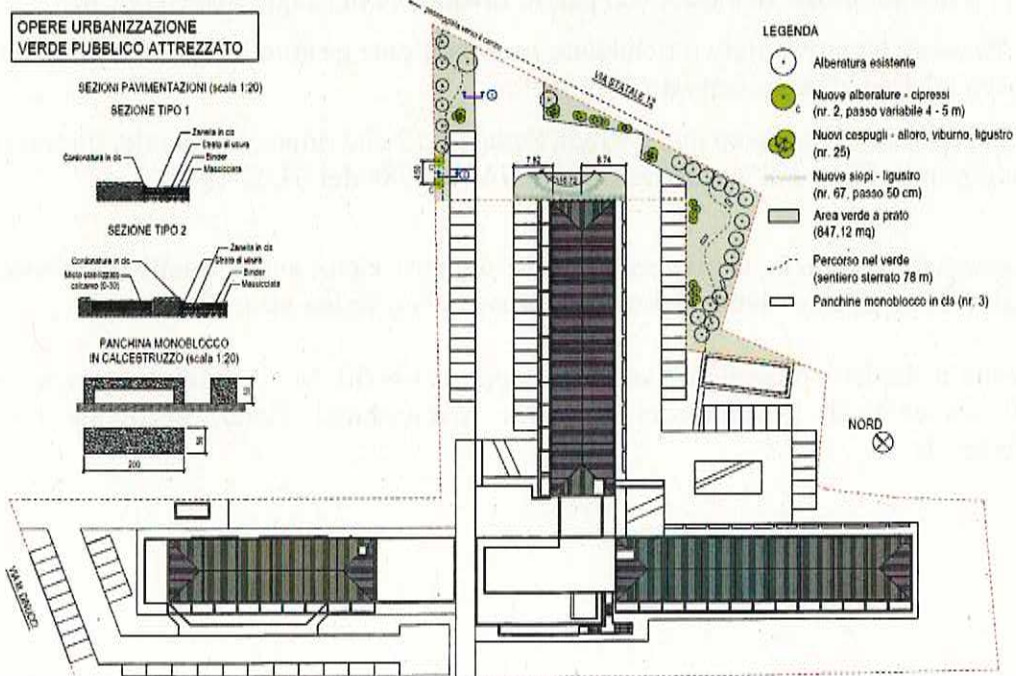
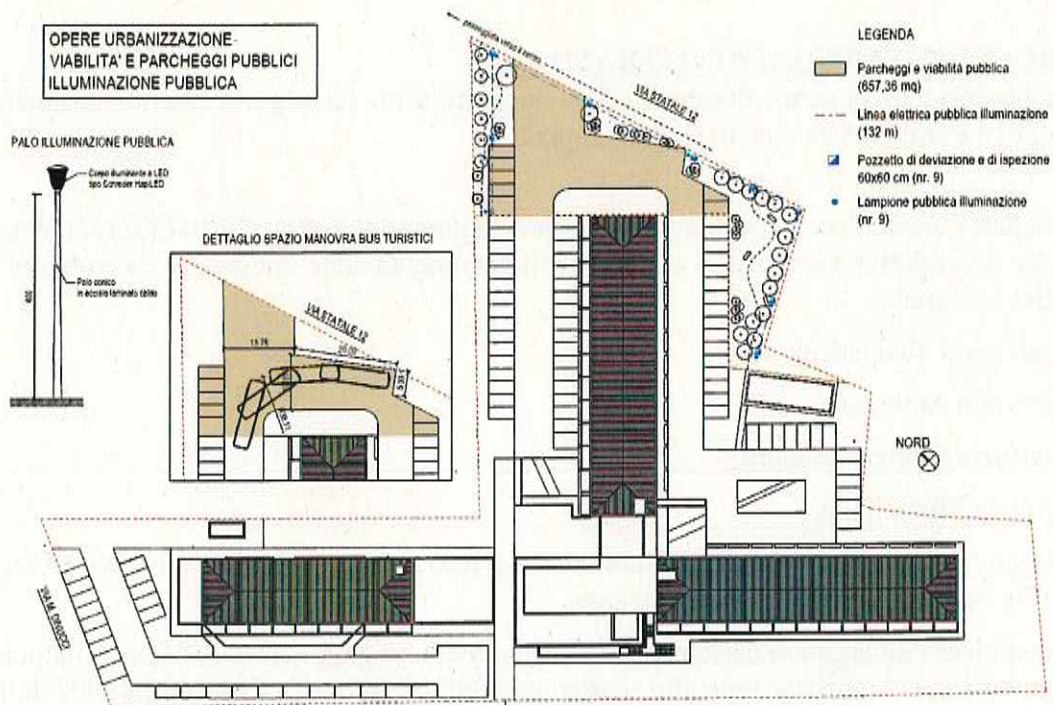
Le aree verdi saranno caratterizzate da sistemazione a prato con percorsi pedonali realizzati con pavimentazione in autobloccanti parzialmente permeabile. È prevista la piantumazione di nuova alberature con essenze locali e l'installazione di attrezzature per attività ginnica all'aperto in apposite aree ricavate all'interno del percorso pedonale nel verde.

Parcheggio e viabilità pubblica

È prevista la realizzazione di un'area a parcheggio e viabilità di accesso. La pavimentazione sarà del tipo bituminosa, come ripristino di quella esistente che risulta ammalata e con presenza di vegetazione spontanea. Sarà inoltre realizzato un marciapiede lungo la via del Brennero internamente al comparto.

Pubblica illuminazione

La pubblica illuminazione sarà ricondotta all'impianto di illuminazione pubblica già esistente, e sarà realizzata pali di illuminazioni dotati di pozzetti di opportuni di ispezioni e di derivazione. I nuovi lampioni andranno ad illuminare il percorso pedonale nel verde e le aree dotate di attrezzature per attività ginniche.



Le opere di urbanizzazione previste in cessione risultano dettagliate negli elaborati tecnici del Progetto Unitario Convenzionato che si va ad approvare.

Esse sono quantificate come di seguito:

- verde pubblico mq. 847,12
- viabilità e parcheggi pubblici mq. 657,36
- per una superficie complessiva di **mq. 1.504,48**

L'importo relativo alla Realizzazione di aree a verde pubblico attrezzato, parcheggio e viabilità pubblica da cedere all'amministrazione comunale, come quantificato nel computo metrico estimativo di cui al progetto approvato è pari a **€ 86.112,73 (ottantaseimilacentododici/73)** oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di legge;

La realizzazione delle suddette Opere di urbanizzazione interne al comparto è soggetta al regime degli scomputi di cui al Regolamento Oneri e Monetizzazione approvato con del.C.C.30/2017, così come modificato con del.C.C.n.35/2021;

La bozza di convenzione prevede all'art.9bis che la gestione e manutenzione ogni ad altra opera connessa spetti agli attuatori stessi, per tutta la durata della convenzione.

PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

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

- Incontro tecnico per l'acquisizione dei pareri interni del giorno 23/04/2021, contenente i pareri con relative prescrizioni e richieste di documentazione integrativa da parte dei servizi ed uffici comunali:

- Servizio Urbanistica;
- Servizio Ambiente;
- Servizio Opere Pubbliche;
- Polizia Municipale;

- il parere dell'Ufficio Pubblica Illuminazione, reso separatamente, in data 29/04/2021, sull'impianto di Pubblica Illuminazione;

Il complesso alberghiero esistente risulta attualmente regolarmente collegato alla pubblica fognatura con Autorizzazione allo scarico n.143/07 rilasciata in data 02/05/2007 dall'Autorità di Ambito n.2 basso Valdarno, con parere favorevole di Acque Spa ed Arpat;

L'Attuatore ha provveduto a richiedere parere all'ente gestore Acque Spa per l'incremento di carico relativo all'ampliamento in progetto;

Relativamente all'accesso dalla Strada Statale n.12 che rimane inalterato, questo risulta realizzato in forza dell'Autorizzazione ANAS n.1988 del 03.03.1994;

Il progetto Unitario Convenzionato in oggetto rientra tra quelli individuati all'art.121 della LR 65/2018 e viene 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 e si attesta inoltre che avviene nel rispetto:

Della Disciplina di Dettaglio SN 11 dell'UTOE 1, stabilita dal Piano Operativo Comunale

Si dà atto altresì 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 ricade nell'ambito del Vincolo paesaggistico "Zona lato sinistro del viale Pisa-San Giuliano Terme" (DM24/03/1958 GU91/1958) per una minima parte e che le NTA del PUC contengono in apposito articolo le Norme sulla rispondenza alle prescrizioni ed orientamenti del vincolo paesaggistico.

Per quanto sopradetto si propone pertanto l'approvazione del

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (art.121 LR 65/2014) – COMPARTO 11
UTOE 1 SAN GIULIANO TERME – (ZONA F4) – COMPLESSO ALBERGHIERO
DENOMINATO EX HOTEL GRANDUCA
APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO
SCHEMA DI CONVENZIONE**

San Giuliano Terme, 19/10/2021

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

Il Tecnico Istruttore
Geometra Sabrina Valentini

