



# COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia  
Settore Territorio e Sviluppo  
U.O.C. Urbanistica

Prot. int. 141

Monsummano Terme, 03/08/2017

Al Dirigente  
- sede -

All'Assessore all'Urbanistica  
-sede -

Al Sindaco  
- sede -

Oggetto: "Progetto Unitario finalizzato alla realizzazione di un parcheggio pubblico e di un'area a verde pubblico in via del Catano e via Fosso Candalla – proprietà Diolaiuti Antonella, Porciani Elena, Mazzoncini Gabriella.- **Approvazione.**

In data 02/02/2017 prot.2207 le Sig.re Diolaiuti Antonella, Porciani Elena, Mazzoncini Gabriella in qualità di proprietarie presentavano al Comune istanza di Piano Unitario su area di proprietà individuato catastalmente al foglio di mappa n.8 mappale 125 dalla superficie di mq. 3.330.

Il Vigente Regolamento Urbanistico classifica tale area come zona IDC.R1, disciplinata dall'art.92 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al R.U. e dalla scheda allegata. La scheda indica la superficie territoriale i parametri edilizi ed urbanistici, le destinazioni d'uso, gli interventi ammessi e gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del piano:

- **IDC.R1 – Capoluogo. Via del Catano - via Fosso Candalla -**

St/mq	Sul /mq	Hmax/ml	R.C.	F3p Verde /mq	F4p Parcheggio/mq
2997	400	7,5	40,00%	1211	336

Destinazioni d'uso ammesse:

tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B ad eccezione di attività industriali ed artigianali produttive

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del piano

- localizzazione del parcheggio su via del catano;
- localizzazione verde pubblico lungo la via del Fosso Candalla

Modalità di attuazione

- intervento diretto convenzionato previa redazione di Progetto unitario.
- 

Il piano presentato redatto dal Dott. Ing. Carmine Parrillo risulta costituito:

- Relazione tecnica illustrativa;
- Documentazione fotografica;
- Visure catastali;
- Tav. 1 – Estratto piano strutturale – Estratto di R.U. - Foto aerea stato attuale – Estratto di mappa – Estratto di C.T.R. - Foto aerea di progetto;
- Tav. 2 – Planimetria generale stato attuale – Sezioni stato attuale – Calcolo superficie territoriale;
- Tav. 3 – Planimetria generale stato di progetto – Sezioni stato di progetto – Verifica parametri urbanistici;
- Tav. 4 – Planimetria generale stato sovrapposto – Sezioni stato sovrapposto;
- Tav. 5 – Opere di urbanizzazione – Parcheggio pubblico;
- Tav. 6 – Opere di urbanizzazione – Verde pubblico;

- Rendering.
- Relazione geologica/rischio idraulico;
- schema di convenzione ;
- Computo Metrico estimativo

a seguito di richiesta di integrazioni del 01/03/2017 prot.4063 è stato integrato in data 24/04/2017 prot. 8287 ed in data 24/07/2017 prot. 15776, in data 25/08/2017 prot. 17477.

Con l'intervento proposto si intende realizzare:

- due fabbricati unifamiliari destinati a civile abitazione indipendenti ognuno con il proprio accesso essendo la collocazione del lotto tra due vie, via del Catano e via del Fosso Candalla dalla SUL rispettivamente di mq. 230 e mq.170;
- un parcheggio pubblico di mq. 337,22
- un'area a verde pubblico di mq.1214,58

#### Verifica con le previsioni del piano

	Previsioni di piano R.U. -scheda - appendice 1	Proposta Progettuale (Piano Unitario)
<i>St/mq</i>	2997	3090,73
<i>Sul /mq</i>	400	400
<i>Hmax/ml</i>	7,5	7,5
<i>R.C.</i>	40,00%	40,00%
<i>F3p Verde /mq</i>	1211	1214,58
<i>F4p Parcheggio/mq</i>	336	337,22

#### Pareri acquisiti :

N.O. servizi tecnici del 29/06/2017 con le prescrizioni indicate nell'allegato (allegato A).

Il Piano Unitario è stato depositato all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Piatosia e Prato in data 11 maggio 2017 deposito n.14/2017. Il deposito soggetto a controllo a campione ai sensi degli artt. 6 e 8 del regolamento 53/R/2011, è stato sorteggiato e sono state richieste integrazioni. In data 21/07/2017 prot. 15696 è pervenuta comunicazione con esito positivo del controllo delle indagini ai sensi dell'art.9 del D.P.R.G.R. 53/R/201.

All'istanza risultano allegati sia il parere preliminare favorevole per la fornitura di energia elettrica, che parere preventivo favorevole all'idoneità della rete idrica e fognaria per l'intervento urbanistico proposto.

Opere di urbanizzazione da realizzare e da cedere al Comune : realizzazione di parcheggio pubblico ed verde pubblico per un importo di € 74.360,42 come da computo metrico allegato all'istanza.

Oneri di urbanizzazione dovuti in relazione all'intervento previsto: SUL 400mq (400 x 3,00= 1200,00mc.)

#### Residenziale

oo.uu. Primarie ® € 16,88 €/mc x 1.200,00 mc = € 20.256,00  
 oo.uu. Secondarie ® € 46,95 €/mc x 1.200,00 mc. = € 56.340,00  
**Totale residenziale = € 76.596,00**

Considerato che il P.I.U. prevede realizzazione per opere di urbanizzazione primarie per un importo di € 74.360,42 ovvero che l'intervento prevede esecuzione delle opere pubbliche previste dal R.U., andando a realizzare urbanizzazioni che sarebbero a carico dell'amministrazione, compreso l'esproprio delle aree stesse, si ritiene applicabile lo scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione, fino all'importo previsto per le urbanizzazioni stesse.

#### PARERE

La proposta del Piano risulta rispettare le previsioni ed i dettami del R.U., pertanto si esprime PARERE FAVOREVOLE.

**Il Responsabile U.O.C. Urbanistica**

Geom. Maria Rosa Laiatici