



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia
"Medaglia d'Argento al Merito Civile"
Settore Front Office
U.O.C. Territorio e Sviluppo
Sportello Unico per le Attività Produttive

Prot. Int. n. 175

Monsummano Terme, 26/10/2017

Al Sindaco

Al Dirigente

All'Assessore all'Urbanistica

- sede -

Oggetto: Art. 5 D.P.R. 447/1998 ed art. 8 comma 1 D.P.R. 160/2010 – Società “Clinica Veterinaria Valdinievole S.r.l.” - Proposta di approvazione variante semplificata SUAP.

Col D.P.R. 447/1998 recante “Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi” in vigore fino al 30/09/2011, all'art. 5 si disciplinava l'ipotesi di progetto comportante la variazione di strumenti urbanistici.

Ad oggi il D.P.R. 160/2010 sostanzialmente conferma la normativa precedente, abbreviando il termine per l'approvazione della variante alla prima seduta utile del Consiglio Comunale (l'art. 8 comma 1).

La società “Clinica Veterinaria Valdinievole S.r.l.”, in data 24/06/2015 prot. n. 10976, ha presentato una richiesta di permesso a costruire finalizzata all'ampliamento della propria struttura sanitaria, da realizzarsi sul lato nord dell'attuale impianto, andando ad impegnare per parte terreni di proprietà dei Sig.ri Lotti Ugo e Baroni Massimo, per parte aree di proprietà della società “Ellepi Immobiliare S.r.l.”, e per parte terreni di proprietà del Comune di Monsummano Terme.

La domanda di permesso di costruire riguarda in particolare i mappali rappresentati sul foglio n. 8, di seguito indicati ed in carico alle sottoelencate proprietà:

- particella n. 604 subb. 6 – 7 – 3 di proprietà dei Sig.ri Lotti Ugo e Baroni Massimo;
- particella n. 2543, area di pertinenza alla p. 604;
- particella n. 2611, di proprietà della società “Ellepi Immobiliare S.r.l.”;
- particella n. 3274, di proprietà del Comune di Monsummano Terme;
- particella n. 3273, di proprietà del Comune di Monsummano Terme;
- particella n. 3271 di proprietà del Comune di Monsummano Terme.

La domanda di permesso di costruire, di cui al precedente punto, ha ottenuto parere contrario in data 7/10/2015 prot. n. 17544, per mancanza di conformità urbanistica, poiché l'intervento proposto andava

a realizzarsi, per gran parte, su un'area pubblica destinata a verde di arredo stradale, della quale i proponenti non avevano la disponibilità.

Successivamente, la società "Clinica Veterinaria Valdinievole S.r.l." ha presentato in data 20/05/2016 prot. n. 9989 una nuova istanza di permesso di costruire, per l'ampliamento della struttura, manifestando contestualmente la volontà di acquisire l'area comunale su cui realizzare gran parte dell'intervento, ed impegnandosi alla realizzazione di un parcheggio pubblico sull'area comunale posta in Via C. Nigra a suo completo carico e da cedere al Comune.

La Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 130/2016, ha disposto l'alienazione della porzione di terreno di proprietà comunale distinta al catasto sul foglio di mappa n. 2 mappale n. 865 e 2291 (oggi mappali nn. 3271 – 3273 – 3274), necessaria per l'ampliamento della clinica, da cedere mediante trattativa privata diretta, condizionata alla realizzazione del parcheggio pubblico posto nelle immediate vicinanze della struttura sanitaria su di un'area comunale (foglio 8 porzione del mappale n. 1418 per mq 872,75 circa).

Il progetto presentato, a seguito delle risultanze di cui sopra, è stato integrato il 31/05/2017 prot. n. 11639, ed in data 6/03/2017 prot. n. 4370 è stato presentato il progetto per la realizzazione del parcheggio pubblico su porzione del mappale n. 1418, ottenendo il parere favorevole dell'U.O.C. Lavori Pubblici in data 10/04/2017 (allegato "C").

Successivamente, con nota del 22/06/2017 prot. n. 13532, la società "Clinica Veterinaria Valdinievole S.r.l." ha richiesto la convocazione della conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, al fine di avviare le procedure relative alla variante urbanistica semplificata, poiché in effetti il progetto proposto comporta la variazione del R.U. vigente, poiché le aree pubbliche destinate a verde dovrebbero assumere la destinazione a zona B3 "Tessuti consolidati prevalentemente residenziali", mentre nell'area pubblica pertinenziale alla struttura scolastica verrà realizzato un parcheggio.

Il Responsabile del SUAP, con nota prot. n. 13890 del 27/06/2017 ha convocato la conferenza dei servizi in modalità semplificata (asincrona) – art. 14/bis L. 241/1990, allegando alla convocazione stessa tutta la documentazione progettuale necessaria e presente agli atti del Comune.

Le amministrazioni pubbliche destinatarie della convocazione (Regione Toscana e Provincia di Pistoia) hanno comunicato le proprie positive determinazioni in ordine alla proposta di variante urbanistica semplificata, specificando, che nel caso della Regione Toscana – Genio Civile, quanto indicato nel parere non apportava modifiche sostanziali alla decisione oggetto della conferenza.

Pertanto, con l'avvenuta convocazione della Conferenza dei Servizi di cui sopra, le amministrazioni pubbliche hanno preso atto, con la visione della documentazione inviata, che il progetto presentato dalla "Clinica Veterinaria Valdinievole S.r.l." comportava variazione allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

Con la determinazione dirigenziale n. 575 del 12/09/2017, in particolare:

- si approvavano le risultanze positive della conferenza dei servizi relativa al progetto di ampliamento della "Clinica Veterinaria Valdinievole S.r.l.", da realizzarsi in Via C. Nigra, convocata in forma semplificata e modalità asincrona ai sensi dell'art. 14/bis L. 241/1990, prendendo atto pertanto dei pareri favorevoli resi dalle Regione Toscana e dalla Provincia di Pistoia con note prot. n. 16190 del 31/07/2017 (Regione Toscana – allegato "A") e prot. n. 16878 del 10/08/2017 (Provincia di Pistoia – allegato "B");
- si precisava che il parere reso dalla Regione Toscana – Genio Civile, contenente alcune prescrizioni in materia geologico – tecnica ed idraulica, non apportava modifiche sostanziali alla decisione oggetto della conferenza;
- di disponeva che, ai sensi dell'art. 14 quater L. 241/90, la stessa determinazione di conclusione positiva dei lavori della conferenza, sostituiva ad ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni o servizi pubblici interessati;
- si dava atto che il progetto presentato ed approvato dalla Conferenza dei Servizi, costituiva variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010, e rinviava la documentazione al Consiglio Comunale per l'approvazione definitiva;
- si precisava che la variante urbanistica art. 8 D.P.R. 160/2010, avrebbe riguardato l'ampliamento dell'attuale sede della "Clinica Veterinaria Valdinievole S.r.l.", che sarà realizzato per parte sui terreni di proprietà dei Sig.ri Lotti Ugo e Baroni Massimo (foglio di mappa n. 8 particella n. 604 subb. 6 – 7 – 3, 2543), per parte sui terreni di proprietà della società "Ellepi Immobiliare S.r.l." (foglio di mappa n. 8 particella n. 2611) e per maggior porzione sulla proprietà del Comune di Monsummano Terme (foglio n. 8 particelle nn. 3271 – 3273 – 3274);

- si precisava altresì che la cessione delle aree di proprietà comunale sarebbe avvenuta, così come previsto dalla deliberazione G.C. n. 130/2016, mediante trattativa privata diretta, condizionata alla realizzazione del parcheggio pubblico, posto nelle immediate vicinanze sia della struttura veterinaria che dell'area scolastica, su porzione del mappale n. 1418 del foglio n. 8, per una superficie di circa mq 872,75-.

Tutta la documentazione progettuale è stata definitivamente integrata in data 12/10/2017 prot. n. 20388.

La determinazione di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi, n. 575 del 12/09/2017, è stata pubblicata sia all'albo pretorio in data 12/09/2017, che sul BURT n. 45 del 8/11/2017 parte II, così come previsto dall'art. 35 comma 2 L.R. 65/2014, e che nel termine di trenta giorni dall'avvenuta pubblicazione sul BURT non sono pervenute osservazioni.

L'area di proprietà comunale ove verrà realizzato l'ampliamento della clinica veterinaria, per la quale è prevista la cessione al privato, risulta inserita nel piano delle alienazioni approvato con deliberazione consiliare n. 24 del 9/04/2016 (area distinta al catasto sul foglio di mappa n. 8 mappali nn. 3271 – 3273 – 3274).

A fronte della potenzialità edificatoria massima ammissibile (mc 2.049,63) e per la destinazione insediabile (di servizio) nella zona urbanistica considerata (B3), è stato quantificato un importo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ammontante ad Euro 83.604,41- (applicando le tariffe attualmente in vigore per l'anno solare in corso):

Volume massimo ammissibile	Urbanizzazione primaria	Urbanizzazione secondaria
2049,63	€ 27,12/mcx2049,63mc=€ 55.585,97-	€ 13,67/mcx2049,63mc=€ 28.018,44-
Totale oneri dovuti € 83.604,41-		

L'importo degli oneri dovuti per la realizzazione dell'ampliamento della clinica veterinaria vengono calcolati sulla potenzialità massima realizzabile, e avvalendosi di quanto previsto dalla delibera di approvazione importi oneri relativamente all'anno 2017.

Le opere da realizzare e da cedere all'Amministrazione Comunale, comportanti una spesa complessivamente quantificata in € 131.628,68-, saranno scomutate completamente dal contributo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, derivando quindi la condizione di scemuto totale dal pagamento di tali contributi.

Le indagini geologiche allegare alla proposta di variante di che trattasi sono state depositate all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia in data 6/07/2017 numero di pratica 25, soggette a controllo obbligatorio, parere espresso in sede di convocazione conferenza dei servizi in modalità asincrona (allegato "A").

Alla luce pertanto di quanto sopra espresso, si propone di:

1) APPROVARE la variante semplificata ex art. 5 D.P.R. 447/1998 ed art. 8 comma 1 D.P.R. 160/2011, relativa al progetto presentato dalla società "Clinica Veterinaria Valdinevole S.r.l.", inerente l'area posta in Via C. Nigra, secondo il progetto per l'ampliamento dell'attuale sede della struttura veterinaria e contestuale realizzazione di parcheggio pubblico, redatto dal Dott. Arch. Sturlini Alessandro, iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Pistoia al n. 650, con studio in Piazza dei Martiri n. 159 località Cintoiese – Monsummano Terme, e composto dalla seguente documentazione:

Progetto di ampliamento clinica veterinaria

- relazione tecnica;
- documentazione fotografica;
- tav. 1 "Piante – prospetti – sezioni, Stato Attuale";
- tav. 2 "Piante – prospetti – sezioni, Stato di Progetto";
- tav. 3 "Piante – prospetti – sezioni, Stato Sovrapposto";
- tav. 4 "Calcolo analitico area interessata dall'intervento – Stato Attuale";
- tav. 4/a "Planimetria generale – dati tecnici, Stato Attuale";
- tav. 4/b "Planimetria generale – dati tecnici, Stato di Progetto";
- tav. 5 "Dimostrazione L. 13/89, Stato di Progetto";
- tav. 6 "Planimetria generale – Calcolo superficie permeabile, semipermeabile, impermeabile";
- tav. 7 "Elaborato tecnico della copertura, Stato di Progetto";
- tav. 8 "Planimetria generale – Schema stoccaggio e smaltimento acque meteoriche, Stato di Progetto";

- elaborato tecnico della copertura;
- relazione L. 13/89;
- relazione geologica e sismica e geotecnica;
- progetto impianto elettrico;
- requisiti acustici passivi dell'edificio;
- progetto impianti meccanici;

•
Progetto della variante al R.U.

- documento preliminare di verifica di assoggettabilità a V.A.S.;
- tav. Unica "Elaborato grafico per confronto fra R.U. vigente ed R.U. proposta a variante";
- relazione geologica di fattibilità;

2) APPROVARE il progetto relativo alla realizzazione del parcheggio pubblico posto nelle immediate vicinanze sia della struttura veterinaria che dell'area scolastica, su porzione del mappale n. 1418 del foglio n. 8, per una superficie di circa mq 872,75-, redatto anch'esso dal Dott. Arch. Sturlini Alessandro, e composto dalla seguente documentazione:

- relazione tecnica;
- relazione L. 13/89;
- computo metrico estimativo;
- relazione di fattibilità geologica ed idrogeologica;
- tav. 1 "Estratto catastale – R.U. - Aerofotogrammetrico";
- tav. 2 "Calcolo analitico area d'intervento";
- tav. 3 "Piano quotato – sezioni altimetriche, Stato Attuale";
- tav. 4 "Piano quotato – sezioni altimetriche, Stato di Progetto";
- tav. 5 "Piano quotato – sezioni altimetriche, Stato Sovrapposto";
- tav. 6 "Planimetria generale – Urbanizzazioni di progetto – Fognatura bianca ed illuminazione pubblica";
- tav. 7 "Calcolo superfici permeabili – semipermeabili – impermeabili, Stato di Progetto";
- tav. 8 "Planimetria generale – Dimostrazione legge 13/89";

3) STABILIRE che la realizzazione dell'opera pubblica potrà essere effettuata direttamente dal titolare del permesso di costruire ai sensi dell'art. 16 comma 2 e 2bis D.P.R. 380/2001 e s.m.i., attraverso idonea Ditta in possesso dei requisiti tecnico - economici necessari alla partecipazione a gare di appalto pubbliche per analoghi lavori ed importi, il cui nominativo e la documentazione di legge prevista dovrà essere comunicata e trasmessa preventivamente a questo Settore;

4) STABILIRE che il collaudo finale tecnico – amministrativo delle OO.UU. dovrà essere effettuato da Tecnico qualificato che sarà scelto dall'amministrazione in una terna di professionisti preventivamente individuati dal richiedente, e ad onere del titolare del permesso a costruire, da sottoporre alla verifica del Comune;

5) STABILIRE che tutte le pratiche catastali, le pratiche del Genio Civile per le opere in cemento armato, nonché gli oneri contrattuali circa l'atto di cessione delle aree al Comune sono a carico del richiedente, precisando che le aree dovranno pervenire al Comune già inserite al Catasto Terreni.

Il Responsabile
U.O.C. Territorio e Sviluppo
S.U.A.P.
 Geom. Maria Rosa Laiatici