



CITTÀ DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

URBANISTICA

Via Berni 25 - 52011 BIBBIENA (AR) - Tel. 0575 530601 - P.IVA 00137130514

Variante al Piano di Recupero PR3D3 (ex Fiat) in Loc. Quattro Vie, adozione ai sensi dell'art. 111 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ai sensi dell'art. 33, comma 2, della legge regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65

La sottoscritta Samuela Ristori, responsabile del procedimento di adozione ed approvazione della variante al Piano di Recupero in oggetto, redatto ai sensi degli artt. 109, 110, 111 e 119 della Legge regionale 12 novembre 2014 n. 65;

PREMESSO che

- La variante interessa un atto di governo del territorio che ha per oggetto un "Piano di recupero del patrimonio edilizio" ai sensi dell'art. 119 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64 ed è da approvare con la procedura di cui all'art. 111 della medesima legge;
- Il "Piano di Recupero PR3D3 (ex Fiat) in località Quattro Vie" è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 dello 08/06/2020, ai sensi dell'art. 111 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 ed è divenuto efficace, ai sensi dell'art. 111, comma 5, della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, a seguito della pubblicazione sul Burt n. 35 del 26/08/2020 dell'avviso che dava atto del fatto che non era arrivata alcuna osservazione;
- La convenzione relativa al Piano di Recupero come sopra approvato, è stata rogata dal Notaio Dott. Francesco Pane in Poppi il 17 settembre 2020, Rep. n. 63.960, Racc. n. 18.983 (registrato ad Arezzo il 22/09/2020 al n. 8166/1T e trascritto ad Arezzo al n. 12492 del Reg. Gen. e al n. 9015 del Reg. Part.).

PRESO ATTO che

- In data 14/02/2021 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 38 per la "realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in attuazione del PR 3D3 approvato ed i relativi lavori sono iniziati in data 08/06/2022;
- In data 14/02/2021 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 39 inerente all'"Intervento di sostituzione edilizia per la realizzazione di un edificio commerciale e direzionale in attuazione del piano di recupero PR3D3 ex Fiat, approvato ed i relativi lavori sono iniziati in data 08/06/2022;
- Con Scia prot. 19000 del 14/10/2021 sono stati iniziati i lavori di "Demolizione del complesso commerciale direzionale denominato Ex-Fiat", lavori che sono terminati in data 31/05/2022;

VISTO

Il progetto di variante allegato al prot. n. 2952 dello 10/02/2024 come integrato con prot. 5618 del 20/03/2024 e 6739 dello 09/04/2024 a firma dall'arch. Roberto Renzetti costituito dai seguenti elaborati:

UNITÀ ORGANIZZATIVA N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

Responsabile dell'Unità Organizzativa

arch. Samuela Ristori

samuela.ristori@comunedibibbiena.gov.it

bibbiena@postacert.toscana.it

Responsabile del Procedimento

arch. Samuela Ristori

urbanistica@comunedibibbiena.gov.it

www.comunedibibbiena.gov.it

- Fascicolo R1 Relazione Tecnica - Norme Tecniche di Attuazione
- Fascicolo R2 Piano Particellare / Spazi pubblici - Spazi privati
- Fascicolo R3 Relazione Tecnica delle Opere di urbanizzazione
- Fascicolo R4 Computo metrico estimativo
- Tavola A6 Planimetria generale - Spazi pubblici - Spazi privati
- Tavola A9 Viabilità Fognature - Planimetria Particolari
- Tavola A10 Illuminazione pubblica - Planimetria Particolari
- Tavola A11 Impianto di irrigazione - Planimetria Particolari
- Tavola A12 Area verde attrezzata - Nucleo Casamicciola

RICHIAMATA

La convenzione rogata dal Notaio Dott. Francesco Pane in Poppi del 17 settembre 2020, Rep. n. 63.960, Racc. n. 18.983 (registrato ad Arezzo il 22/09/2020 al n. 8166/1T e trascritto ad Arezzo al n. 12492 del Reg. Gen. e al n. 9015 del Reg. Part.), fra il Comune di Bibbiena in persona della sua rappresentante Samuela Ristori e la società LO.CLA.IM spa in persona del legale rappresentante Lorenzo Lori, in attuazione del "Piano di Recupero PR3D3 (ex Fiat) in località Quattro Vie".

EVIDENZIA quanto segue:

- 1) Il nuovo computo metrico ammonta a 154.200,00 €, invece dell'originale computo di 272.419,33 €. Le motivazioni sono in parte riconducibili alla diminuzione delle opere da realizzare in relazione alla diminuzione degli spazi pubblici da cedere, in parte alla verifica di fatto della loro non necessaria esecuzione ed in parte dovuti a diverse scelte progettuali e architettoniche. Ai sensi dell'art. 3 e 4 della Convenzione, prima del rilascio dei permessi di costruire in variante e comunque prima del collaudo delle opere, dovranno essere corrisposti al comune di Bibbiena gli eventuali oneri di urbanizzazione primaria a conguaglio. Il versamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria è requisito essenziale per l'emissione del provvedimento di collaudo.
- 2) Dall'esame della variante si desumono i seguenti dati essenziali:

PARAMETRI DI PROGETTO		
ST	7615,00 mq	
SC MAX	3046,00 mq	
V ESISTENTE	9854,52 mc	
STANDARD DA REPERIRE	3038 mq	
DI CUI PARCHEGGI	1519 mq	
STANDARD REPERITI	PR APPROVATO	PR VARIANTE
PARCHEGGI	403 mq	0
V	611 mq	508,73
TOTALE	1014 mq	509 mq
DI CUI PARCHEGGI	1116 mq	1519 mq
DI CUI VERDE PUBBLICO	908 mq	1010 mq

MONETIZZAZIONE	PR APPROVATO	€/mq	Importo
PARCHEGGI	1116 mq	60,00 €	66.960,00 €
VERDE PUBBLICO	908 mq	43,50 €	39.498,00 €
MONETIZZATI 14/09/2020	2024 mq	TOTALE	106.458,00 €
MONETIZZAZIONE	PR VARIANTE	€/mq	Importo
PARCHEGGI	403 mq	60,00 €	24.180,00 €
VERDE PUBBLICO	102 mq	43,50 €	4.448,75 €
DA MONETIZZARE	505 mq		28.628,75 €

- 3) Pertanto, tenuto conto che a fronte della superficie di 403 mq per parcheggi e 611 mq per verde pubblico per un totale di 1014 mq di standard reperiti, la variante comporta il reperimento in loco dei soli spazi per verde pubblico pari a 509 mq, è prevista la monetizzazione di un'ulteriore porzione residua di standard, pari a complessivi 505 mq, per un importo di 28.629,00 € stabilito ai sensi dell'art. 3 della Convenzione nel seguente modo: 43,5 euro al mq per quelli destinati a verde pubblico pari a 102 mq e 60,00 euro al mq per quelli destinati a parcheggi pari a 403 mq.
- 4) La somma di 28.629,00 €, prevista per la monetizzazione di un'ulteriore porzione di standard pari 505 mq, sarà corrisposta al Comune di Bibbiena prima del rilascio dei permessi di costruire in variante e comunque prima del collaudo delle opere, il versamento di tale somma è requisito essenziale per l'emissione del provvedimento di collaudo.
- 5) Ai sensi dell'art. 6 della Convenzione, poiché la variante non prevede modificazioni che incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti, che la diversa articolazione degli spazi pubblici non altera la natura e qualità delle opere e che il quadro tecnico economico rimane comunque invariato in conseguenza dell'applicazione della compensazione monetaria secondo le regole stabilite negli artt. 3, 4 e 6, si ritiene che non sia necessario modificare la Convenzione stessa confermandone tutti gli obblighi e gli effetti;
- 6) Ai sensi dell'art. 6 della Convenzione la variante non comporta, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione previsti nella convenzione stessa.
- 7) Nel progetto in Variante l'isola ecologica è posizionata negli spazi privati, tale area è evidenziata nella "Tavola A6 Planimetria generale spazi pubblici e spazi privati" facente parte integrante del Piano ed individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena come parte del fg. 79, part. 69.
Pertanto, prima del collaudo delle opere o contestualmente all'atto di cessione delle aree di cui all'art. 8 dovrà essere costituito l'asservimento all'uso pubblico della porzione di terreno utile al posizionamento dell'isola ecologica, oltre alla servitù di passaggio tale da consentire l'accesso e le manovre dei mezzi meccanizzati di raccolta dei rifiuti. In ogni caso le spese per costituire l'asservimento resteranno interamente a carico del promotore.

DÀ ATTO

ai sensi dell'art.33 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65 che il presente Piano di Recupero:

- Rispetta le disposizioni legislative e regolamentari vigenti;

- È coerente con il Piano Strutturale vigente del comune di Bibbiena e con il Piano Strutturale Intercomunale del Casentino adottato;
- È conforme al Regolamento urbanistico vigente, come modificato con la delibera del Consiglio Comunale n. 71 dell'11/10/2019 e il relativo avviso di efficacia pubblicato sul BURT n. 49 del 04/12/2019.

Bibbiena lì, 16 aprile 2024

Il Responsabile dell'Unità Organizzativa n. 5
Urbanistica e edilizia
(Arch. Samuela Ristori)