



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DELIBERA N° 25 del 01/02/2024

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA FINALIZZATI ALLA DEMOLIZIONE DI ANNESSI E REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E CESSIONE DI AREE A STANDARD. SCHEDE NORMA N. 115 – SISTEMA AMBIENTALE - METATO – ZONA B1. P.E. 003/2023
APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno duemilaventiquattro il giorno uno del mese di Febbraio alle ore 14:00, presso questa sede comunale, a seguito di apposito invito del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

In ossequio alla Delibera di Giunta comunale n. 83 del 7/04/2022 ad oggetto "Regolamento per lo svolgimento della Giunta comunale in modalità in videoconferenza. Approvazione", i lavori della Giunta si sono svolti anche con collegamento da remoto in video conferenza, assumendo quale sede di svolgimento della seduta la sede comunale.

Al momento della trattazione del presente argomento (la cui votazione viene verbalizzata in calce) risultano presenti i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
1	Sindaco	DI MAIO SERGIO	X	
2	Vice Sindaco	SCATENA LUCIA		X
3	Assessore	PANCRAZZI FILIPPO	X	
4	Assessore anziano	CECHELLI MATTEO	X	
5	Assessore	MEUCCI GABRIELE	X	
6	Assessore	PAOLICCHI ROBERTA	X	
7	Assessora	CECCARELLI LARA	X	
8	Assessore	CORUCCI FRANCESCO	X	

Partecipa alla riunione, ai sensi dell'art. 97 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL. approvato dal D.lgs. 18/08/2000 n°267, Dott.ssa Norida Di Maio, con funzioni di verbalizzante.

Si dà atto che il Segretario Generale, dott.ssa Norida Di Maio, è collegata in videoconferenza.

Presiede il Sig. Sergio Di Maio, Sindaco

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 114 del 12/10/1998, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), ai sensi dell'art. 24 della L.R. 5/1995;
con deliberazione di Giunta Comunale n. 250 del 25/11/2019 è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano strutturale comunale (PSC) ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e dell'art. 21 del PIT/PPR con contestuale avvio del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;

Premesso, altresì, che:

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019 è stato approvato, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e s.m.i., il Piano operativo comunale (POC), con contestuale adozione delle nuove previsioni conseguenti l'esito delle controdeduzioni e conclusione del processo di Valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;
l'avviso relativo alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019 è stato pubblicato sul BURT n. 2 del 08/01/2020 e dalla data del 06/02/2020 le previsioni sono divenute efficaci ad esclusione delle parti poste in nuova adozione;
in data 18/12/2019 si è conclusa la Conferenza Paesaggistica, tenutasi ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR presso la Regione Toscana, ritenendo il POC conforme al PIT-PPR con le integrazioni e le modifiche riportate nei pareri allegati alla suddetta Conferenza e depositati in atti;
con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020, sono state approvate, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e s.m.i., le previsioni poste in adozione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019;
l'avviso relativo alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020 è stato pubblicato sul BURT n. 25 del 17/06/2020 e alla data del 10/06/2020 le previsioni approvate ma non sottoposte all'esame della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR sono divenute efficaci;
in data 30/06/2020 si è svolta e conclusa con esito positivo la Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR per l'esame delle sopra dette previsioni;
in data 02/09/2020, con pubblicazione sul BURT n. 36, a seguito dell'esito favorevole della Conferenza Paesaggistica, si è conclusa la pubblicazione relativa alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020;

Premesso, infine, che:

con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020 e n. 56 del 30/11/2020 sono stati approvati l'aggiornamento rispettivamente ai mesi di maggio e novembre 2020 del quadro conoscitivo con rettifica di errori materiali degli elaborati costituenti il POC, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;

con delibera di Consiglio Comunale n° 76 del 30 novembre 2021 è stato approvato l'ultimo aggiornamento del POC ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 s.m.i.;

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 103 del 26/05/2020 avente ad oggetto: “Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.) di cui all'art.121 della Legge Regionale Toscana n.65/2014 – Approvazione Procedimento e modulistica. Integrazione alla Delibera G.C. N. 339 DEL 23/11/2011 Revisione delle tariffe dei diritti di segreteria per pratiche edilizie, urbanistiche e di tipo ambientale” con cui è stato approvato il procedimento per l'approvazione dei PUC e relativa modulistica;

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 323 del 21/12/2023 avente ad oggetto: “ Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.) di cui all'art.121 della Legge Regionale Toscana n.65/2014 – Modifica schema di convenzione tipo, approvato con deliberazione G.C. 103 del 26/05/2020”;

Atteso

- Che in data 10/01/2023 con protocolli n. 1191, n. 1193, n. 1194 Pratica Edilizia n° 3/2023, successivamente ed integrata in ultimo in data 12/12/2023 con protocolli n. 54457, 54460, 54461, 54462, 54464, i sottoelencati attuali proprietari dei terreni posti in località Arena Metato, via Brunelleschi, così individuati al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 35 Particelle 376, 821 sub 1 e sub 2, 884, 886, 299 e 883 e al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 35, particelle 185, 188 e 724:

Sig.ra Ilaria Marchetti nata a Pisa il 19/11/1969 e residente a San Giuliano Terme (PI) in E. De Amicis n. 55A, C.F. MRC LRI 69S59 G702 B;

Sig.ra Serena Marchetti nata a Pisa il 21/04/1967 e residente a San Giuliano Terme (PI) in Via Brunelleschi n. 29, C.F. MRC SRN 67D61 G702 M;

Sig.ra Elisa Nolè nata a Pisa il 02/06/1989 e residente a San Giuliano Terme (PI) in Brunelleschi n. 29, C.F. NLO LSE 89H42 G702 V;

Sig.ra Nara Marchetti nata a San Giuliano Terme (PI) il 10/08/1934 e residente a San Giuliano Terme (PI) in Via Brunelleschi n. 27, C.F. MRC NRA 34M50 A562 Q (deceduta a San Giuliano Terme in data 14/02/2023);

Sig.ra Mirella Sbrana nata a Pisa il 26/07/1961 e residente a San Giuliano Terme (PI) in Via Brunelleschi n. 27, C.F. SBR MLL 61L66 G702 N (in qualità anche di unica erede della Sig.ra Nara Marchetti).

hanno presentato una proposta di Progetto Unitario Convenzionato per il comparto 115 del Sistema Ambientale Loc. Arena Metato costituito dai seguenti 8 elaborati, conservati agli atti dell'Ufficio Piani Attuativi :

01/08 Schema Quaderno elaborati in formato A3 composto dai seguenti argomenti:

Tav. 01 – Vista Aerea

Tav. 02 – Inquadramento urbanistico – estratto POC

Tav. 03 – Inquadramento urbanistico – Estratto All. 5b- carta dei vincoli

Tav. 04 – Inquadramento urbanistico – Estratto All. 4 – carta pericolosità idraulica

Tav. 05 – Inquadramento urbanistico – Estratto All. 4 – carta pericolosità geologica

Tav. 06 – Inquadramento urbanistico – Estratto All. 4 – carta pericolosità sismica

Tav. 07 – Individuazione Catastale – perimetrazione area progetto unitario

Tav. 08 – Individuazione Catastale – perimetrazione area opere urbanizzazione primaria

Tav. 09 – Individuazione Catastale – individuazione edifici oggetto recupero e demolizione

Tav. 10 – Stato attuale dei luoghi – Planimetria generale

Tav. 11 – Stato attuale dei luoghi – Analisi fotografica

Tav. 12 – Stato attuale dei luoghi – Analisi della vegetazione

Tav. 13 – Stato di progetto – Planimetria generale

Tav. 14 – Stato di progetto – Planivolumetria – Inserimento ambientale

Tav. 15 – Stato di progetto – Planimetria

Tav. 16/a – Stato di progetto – Piante e prospetti tipologia

Tav. 16/b – Stato di progetto – Piante e prospetti tipologia

Tav. 17/a – Verifica Standard – Planimetrie

Tav. 17/b – Verifica Standard – Planimetrie
Tav. 17/c – Verifica Standard – Planimetria di progetto (Legge 122/1989)
Tav. 18 – Verifica Permeabilità – Planimetria di progetto
Tav. 19/a – Verifica parametri urbanistici ed edilizi – Planimetria
Tav. 19/b – Verifica parametri urbanistici ed edilizi – Planimetria posizionamento
Tav. 20 – Verifica rischio idraulico
Tav. 21 – Suddivisione in UMI – Planimetria
Tav. 22 – Regime giuridico dei suoli - planimetria
Tav. 23 – Sezione Ambientale
Tav. 24/a – Progetto Opere di Urbanizzazione – Planimetria stato attuale
Tav. 24/b – Progetto Opere di Urbanizzazione – Planimetria stato di progetto
Tav. 24/c – Progetto Opere di Urbanizzazione – Stato progetto – opere intere al comparto
Tav. 24/d – Progetto Opere di Urbanizzazione – Stato progetto – opere esterne al comparto
Tav. 24/e – Progetto Opere di Urbanizzazione – Schemi sistemazione via Brunelleschi
Tav. 24/f – Progetto Opere di Urbanizzazione – Schemi nuovi pozzetti via Brunelleschi
Tav. 24/g – Progetto Opere di Urbanizzazione – Segnaletica verticale

02/08 Relazione Tecnica;

03/08 Relazione Tecnica – Sistema smaltimento-allaccio F.N.;

04/08 Relazione Tecnica - Smaltimento acque meteoriche;

05/08 Relazione Geologica;

06/08 Parere preventivo Acque SpA per collegamento fognatura nera;

07/08 Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione

08/08 Norme Tecniche di Attuazione

- che detta proposta prevede la realizzazione di opere private e pubbliche consistenti in:

OPERE PRIVATE:

- Riqualficazione e riorganizzazione funzionale dei manufatti accessori esistenti mediante loro demolizione e ricostruzione come nuovo edificio di civile abitazione a due piani fuori terra, per complessive 2 unità immobiliari, posto a fianco degli edifici esistenti e con accesso indipendente dalla Via Brunelleschi;

OPERE PUBBLICHE:

a) Opere di Urbanizzazione interne al comparto

Il progetto prevede la realizzazione di Opere di Urbanizzazione interne al comparto per un totale di mq. 171, di cui mq. 103 oggetto di cessione gratuita al Comune, così suddivise:

– realizzazione di una piazzola di scambio che si attesta su Via Brunelleschi, per mq. 96

– sistemazione del tratto stradale prospiciente le abitazioni esistenti consistente in scarifica del manto stradale e nuova stesura di binder e usura, per mq. 75, di cui mq. 7 oggetto di cessione gratuita al Comune;

- installazione di un nuovo corpo illuminante a servizio della piazzola di scambio;
- adeguamento del sistema di raccolta delle acque meteoriche;
- segnaletica stradale.

b) Opere di Urbanizzazione esterne al comparto: per complessivi mq. 240 consistenti in:

- sistemazione dell'intera carreggiata del tratto di via Brunelleschi che fronteggia l'intervento: scarifica dell'area e l'asfaltatura con binder ed usura per quanto riguarda la banchina stradale sul lato della strada opposta all'intervento, e la posa del manto di usura per quanto riguarda la sede stradale centrale

Visti:

- i pareri rilasciati dai vari servizi ed uffici comunali in seguito all'incontro tecnico del 16/03/2023 con la partecipazione del Servizio Manutenzione e Facility, del Servizio Protezione Civile ed Ambiente e della Polizia Municipale, di seguito riportati:

Servizio Manutenzioni e facility:

Ufficio Illuminazione Pubblica PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI DEL 23/10/2023 PROT. 47518

Servizio Protezione Civile ed Ambiente PARERE FAVOREVOLE rilasciato all'interno dell'incontro tecnico

Servizio Polizia Municipale PARERE FAVOREVOLE rilasciato all'interno dell'incontro tecnico

Visti:

- la relazione del Responsabile del Procedimento, **Allegato A)** al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, nella quale vengono descritti nello specifico gli interventi oggetto di convenzionamento tra l'Amministrazione Comunale e i soggetti Attuatori del Comparto in oggetto;
- lo Schema di Convenzione da stipulare tra il Comune e gli Attuatori dell'intervento, **Allegato B)** al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, nel quale sono contenuti gli obblighi reciproci assunti dalle parti e le modalità di attuazione delle opere oggetto di convenzionamento;

Visti:

- l'art.6 delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale;
- l'art. 19 del vigente Piano Operativo Comunale;
- l'art. 121, Titolo V, Capo II, della L.R.Toscana n° 65/2014 e s.m.i.;
- L'art.134, Titolo VI, Capo II della L.R.Toscana n° 65/2014 e s.m.i.;
- il "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 aggiornato con la Delibera C.C. n. 79 del 29/09/2022;

Visto il parere di regolarità tecnica di cui all'art. 49 del d.lgs 267/2000 risultante dal prospetto allegato al presente atto;

con voti unanimi e palesemente resi,

DELIBERA

1. Di approvare, ai sensi dell'art.121 della L.R. 65/2014 il "PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA FINALIZZATI ALLA DEMOLIZIONE DI ANNESSI E REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E CESSIONE DI AREE A STANDARD. SCHEDA NORMA N. 115 –

SISTEMA AMBIENTALE - METATO – ZONA B1. P.E. 003/2023”, presentato in data 10/01/2023 con protocolli n. 1191, n. 1193, n. 1194 Pratica Edilizia n° 3/2023, successivamente ed integrata in ultimo in data 12/12/2023 con protocolli n. 54457, 54460, 54461, 54462, 54464, dagli attuali proprietari:

Sig.ra Ilaria Marchetti nata a Pisa il 19/11/1969 e residente a San Giuliano Terme (PI) in E. De Amicis n. 55A, C.F. MRC LRI 69S59 G702 B;

Sig.ra Serena Marchetti nata a Pisa il 21/04/1967 e residente a San Giuliano Terme (PI) in Via Brunelleschi n. 29, C.F. MRC SRN 67D61 G702 M;

Sig.ra Elisa Nolè nata a Pisa il 02/06/1989 e residente a San Giuliano Terme (PI) in Brunelleschi n. 29, C.F. NLO LSE 89H42 G702 V;

Sig.ra Nara Marchetti nata a San Giuliano Terme (PI) il 10/08/1934 e residente a San Giuliano Terme (PI) in Via Brunelleschi n. 27, C.F. MRC NRA 34M50 A562 Q (deceduta a San Giuliano terme in data 14/02/2023);

Sig.ra Mirella Sbrana nata a Pisa il 26/07/1961 e residente a San Giuliano Terme (PI) in Via Brunelleschi n. 27, C.F. SBR MLL 61L66 G702 N (in qualità anche di unica erede della Sig.ra Nara Marchetti).

composto dai seguenti 8 elaborati, conservati agli atti dell'Ufficio Piani Attuativi :

01/08 Schema Quaderno elaborati in formato A3 composto dai seguenti argomenti:

Tav. 01 – Vista Aerea

Tav. 02 – Inquadramento urbanistico – estratto POC

Tav. 03 – Inquadramento urbanistico – Estratto All. 5b- carta dei vincoli

Tav. 04 – Inquadramento urbanistico – Estratto All. 4 – carta pericolosità idraulica

Tav. 05 – Inquadramento urbanistico – Estratto All. 4 – carta pericolosità geologica

Tav. 06 – Inquadramento urbanistico – Estratto All. 4 – carta pericolosità sismica

Tav. 07 – Individuazione Catastale – perimetrazione area progetto unitario

Tav. 08 – Individuazione Catastale – perimetrazione area opere urbanizzazione primaria

Tav. 09 – Individuazione Catastale – individuazione edifici oggetto recupero e demolizione

Tav. 10 – Stato attuale dei luoghi – Planimetria generale

Tav. 11 – Stato attuale dei luoghi – Analisi fotografica

Tav. 12 – Stato attuale dei luoghi – Analisi della vegetazione

Tav. 13 – Stato di progetto – Planimetria generale

Tav. 14 – Stato di progetto – Planivolumetria – Inserimento ambientale

Tav. 15 – Stato di progetto – Planimetria

Tav. 16/a – Stato di progetto – Piante e prospetti tipologia

Tav. 16/b – Stato di progetto – Piante e prospetti tipologia

Tav. 17/a – Verifica Standard – Planimetrie

Tav. 17/b – Verifica Standard – Planimetrie

Tav. 17/c – Verifica Standard – Planimetria di progetto (Legge 122/1989)

Tav. 18 – Verifica Permeabilità – Planimetria di progetto

Tav. 19/a – Verifica parametri urbanistici ed edilizi – Planimetria

Tav. 19/b – Verifica parametri urbanistici ed edilizi – Planimetria posizionamento
Tav. 20 – Verifica rischio idraulico
Tav. 21 – Suddivisione in UMI – Planimetria
Tav. 22 – Regime giuridico dei suoli - planimetria
Tav. 23 – Sezione Ambientale
Tav. 24/a – Progetto Opere di Urbanizzazione – Planimetria stato attuale
Tav. 24/b – Progetto Opere di Urbanizzazione – Planimetria stato di progetto
Tav. 24/c – Progetto Opere di Urbanizzazione – Stato progetto – opere intere al comparto
Tav. 24/d – Progetto Opere di Urbanizzazione – Stato progetto – opere esterne al comparto
Tav. 24/e – Progetto Opere di Urbanizzazione – Schemi sistemazione via Brunelleschi
Tav. 24/f – Progetto Opere di Urbanizzazione – Schemi nuovi pozzetti via Brunelleschi
Tav. 24/g – Progetto Opere di Urbanizzazione – Segnaletica verticale

02/08 Relazione Tecnica;

03/08 Relazione Tecnica – Sistema smaltimento-allaccio F.N.;

04/08 Relazione Tecnica - Smaltimento acque meteoriche;

05/08 Relazione Geologica;

06/08 Parere preventivo Acque SpA per collegamento fognatura nera;

07/08 Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione

08/08 Norme Tecniche di Attuazione

2. Di dare atto che l'oggetto del convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, così come previsto negli elaborati progettuali è rappresentato dalla realizzazione di Opere di Urbanizzazione interne ed esterne al comparto e successiva cessione gratuita di aree all'Amministrazione Comunale, come di seguito indicato:

a) Opere di Urbanizzazione interne al comparto per un totale di mq. 171, di cui mq. 103 oggetto di cessione gratuita al Comune, così suddivise:

- realizzazione di una piazzola di scambio che si attesta su Via Brunelleschi, per mq. 96
- sistemazione del tratto stradale prospiciente le abitazioni esistenti consistente in scarifica del manto stradale e nuova stesura di binder e usura, per mq. 75, di cui mq. 7 oggetto di cessione gratuita al Comune;
- installazione di un nuovo corpo illuminante a servizio della piazzola di scambio;
- adeguamento del sistema di raccolta delle acque meteoriche;
- segnaletica stradale;

b) Opere di Urbanizzazione esterne al comparto: per complessivi mq. 240 consistenti in:

- sistemazione dell'intera carreggiata del tratto di via Brunelleschi che fronteggia l'intervento: scarifica dell'area e l'asfaltatura con binder ed usura per quanto riguarda la banchina stradale sul lato della strada opposta all'intervento, e la posa del manto di usura per quanto riguarda la sede stradale centrale.

Sulla base di quanto indicato nelle tavole progettuali ed in particolare nelle TAV. 22 “Regime giuridico dei suoli”; TAV. 24c “Planimetria stato di progetto-opere interne comparto”; TAV. 24d “Planimetria stato di progetto-opere esterne comparto”;

3. Di approvare lo Schema di Convenzione relativo all'oggetto del convenzionamento di cui al precedente punto, **Allegato B)** al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, nel quale sono contenuti gli obblighi reciproci assunti dalle parti.

4. Di dare atto che la presente Delibera non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata, nè riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente pertanto non è richiesto parere di regolarità contabile ai sensi dell'art.49 D.lgs . 267/2000 e smi;

5. Di incaricare il Dirigente del Settore Tecnico e Governo del Territorio della stipula della Convenzione in oggetto, nonché dell'assunzione del relativo accertamento di entrata.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Sergio Di Maio

Il Il Segretario Generale
Dott.ssa Norida Di Maio
(atto sottoscritto digitalmente)