



## COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DELIBERA N° 281 del 07/11/2024

**OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DI COMPLESSO EDILIZIO E OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE – COMPARTO 1 SUB 2 UTOE 27 ASCIANO – (ZONA F2 ART.24 NTA) APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE**

L'anno duemilaventiquattro il giorno sette del mese di Novembre alle ore 14:00 presso questa sede comunale a seguito di apposito invito del Sindaco, si è riunita la Giunta 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	CECHELLI MATTEO		X
2	Vice Sindaco	CORUCCI FRANCESCO	X	
3	Assessore	BALATRESI MARCO	X	
4	Assessora	COLI FABIANA	X	
5	Assessore	PANCRAZZI FILIPPO	X	
6	Assessora	PAOLICCHI ROBERTA	X	
7	Assessora	PISANO ANGELA		X
8	Assessora	PUGLIESE CANDIDA	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, il Segretario Generale Dott.ssa Norida Di Maio, con funzioni di verbalizzante.

**Presiede il Sig. Francesco Corucci, Vice 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 le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020, n. 56 del 30/11/2020, n. 76 del 30/11/2021, n.13 del 16/03/2022 e n. 114 del 21/12/2023 sono stati approvati gli aggiornamenti rispettivamente al mese di maggio 2020, novembre 2020, novembre 2021, novembre 2022, dicembre 2023 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..

**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 con cui sono state apportate modifiche allo schema di convenzione tipo per i Progetti Unitari Convenzionati approvato con la suddetta deliberazione;

**Atteso**

- che la proposta di Progetto Unitario Convenzionato per l'attuazione del Comparto 1 sub comparto 2 dell'UTOE 27 "Asciano Centro" per **REALIZZAZIONE DI COMPLESSO EDILIZIO E OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE**" (Zona F2 art.24 delle NTA del vigente POC), presentata in data 26/02/2024 con protocollo n. 10400 e successivamente integrata in ultimo in data 05/11/2024 con prot. 52193, dal Soggetto Attuatore avente titolo, è composta dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

**1/6 QUADERNO ELABORATI GRAFICI** in formato A3 :

1. Introduzione;

- TAVOLA 01 : Vista aerea;

2. Inquadramento Urbanistico;

- TAVOLA 02: Estratto Piano Operativo Comunale;

- TAVOLA 03 : Estratto POC – individuazione comparto;

3. Individuazione catastale;

- TAVOLA 04: Scheda Norma di dettaglio;

4.Stato Attuale dei luoghi;

- TAVOLA 05: Individuazione catastale;

- TAVOLA 06.1 Planimetria Generale – Rilievo

- TAVOLA 06.2 Condoni edilizio annesso;

5. Progetto;

- TAVOLA 07 : Suddivisione Unità Minime di Intervento;

- TAVOLA 08 : Planivolumetrico – Inserimento Ambientale;

- TAVOLA 09 : Planimetria generale e Profilo ambientale;

- TAVOLA 10 : Planimetria dei Piani Terra;

- TAVOLA 10 bis : Planimetria Area verde Attrezzato;

- TAVOLA 11: Pianta tipologica del P.T. - UMI1 Residenziale;

- TAVOLA 12: Prospetti - UMI1 Residenziale;

- TAVOLA 12bis : Piano terra e Prospetti - UMI1 Annesso;

- TAVOLA 13: Pianta tipologica del P.T. - UMI2 Direzionale;

- TAVOLA 14: Prospetti - UMI2 Direzionale;

- TAVOLA 15: Sezioni 1-1 e 2-2 UMI 1 e UMI 2;

- TAVOLA 16: Verifica permeabilità;

- TAVOLA 17: Regime Giuridico dei suoli;

- TAVOLA 18: Verifica Standard Urbanistici;

- TAVOLA 19: Verifica Volume e Superficie edificabile – Dotazione di parcheggi pertinenziali;

- TAVOLA 20: Fognatura Nera;

- TAVOLA 21: Fognatura Nera - particolari;

- TAVOLA 22: Estratto PGRA – mappa pericolosità da alluvione;

- TAVOLA 23: Estratto PGRA – mappa rischio alluvione;

- TAVOLA 24: Estratto PGRA – mappa pericolosità fenomeni flash flood;

- TAVOLA 25: Estratto carta pericolosità idraulica;

**2/6** Relazione descrittiva con richiesta di monetizzazione e Documentazione Fotografica;

**3/6** Norme tecniche di Attuazione

**4/6** Computo metrico estimativo delle opere pubbliche

**5/6** Indagine geologica;

**6/6** Relazione Idraulica

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica gli immobili interessati dal Progetto Unitario, Comparto 1 sub comparto 2 UTOE 27 "Asciano Centro", all'interno del territorio urbanizzato, sistema funzionale, in Zona urbanistica omogenea F sottozona F2 disciplinata dall'art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente POC ;

- che l'attuazione del suddetto intervento avverrà attraverso un Progetto Unitario Convenzionato, ai sensi della Disciplina dello Strumento Urbanistico Generale vigente (POC) , della Disciplina di dettaglio contenuta nella Scheda Norma del comparto 1 sub 2 dell'UTOE 27 e dell'art.121 della Legge Regionale Toscana 65/2014 ;

- che la suddetta proposta prevede sinteticamente l'attuazione del Comparto 1 sub comparto 2 dell'UTOE 27 "Asciano Centro" attraverso:

- la suddivisione del sub comparto in 2 Unità Minime di Intervento (UMI) ;
- la realizzazione, all'interno della UMI 1 di fabbricato residenziale ad un piano con una Se di mq. 139,93;
- la realizzazione, all'interno della UMI 2 di fabbricato direzionale con Se di mq. 118,57;
- la realizzazione di Opere di urbanizzazione, consistenti in un' area a verde attrezzato, posizionata internamente alla UMI 1 da attuarsi contestualmente al primo intervento edilizio;

- che in particolare la proposta progettuale prevede la realizzazione con conseguente cessione all'Amministrazione Comunale delle seguenti Opere di Urbanizzazione:

- Realizzazione di area a verde attrezzato comprensiva di seminagione a prato e piantagione di alberature e siepi, vialetti pedonali, corpi illuminanti, arredo urbano, attrezzi ginnici per percorso fitness all'aperto, recinzioni, prevista in cessione completamente realizzata e dotata di sottoservizi per **mq. 315,00**

Visto:

- Il "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard" approvato con Deliberazione C.C. n.30 del 13/06/2017 e modificato, in ultimo con Deliberazione di C.C.n.79 del 29/09/2022 ed in particolare il capo III "Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici";

- Preso atto che per l'intervento in oggetto, viene fatta richiesta di monetizzare le aree a standard richieste dalla Scheda Norma di dettaglio consistenti in particolare in "Spazi a Parcheggio in misura non inferiore al 15% dell'area", corrispondenti a circa mq. 630;

- Considerato che nel caso di specie, la presenza di parcheggi pubblici e di uso pubblico nelle immediate vicinanze del comparto ed in particolare sul viale antistante l'area, garantisce la dotazione di standard richiesti, atti alla fruizione dell'area a verde attrezzato prevista in progetto;

- Considerato altresì che, pertanto, la realizzazione di ulteriori parcheggi, benchè inerbiti, non risultando strettamente necessaria, contribuirebbe ad aumentare l'impatto ambientale derivato dalla presenza di veicoli sulla zona interessata, a discapito della peculiarità verde dell'area stessa;

- Atteso che la cessione di aree a standard eventualmente derivanti dall'intervento in oggetto corrispondenti a mq. 626,16, non risulterebbe conveniente per l'A.C. proprio in relazione alla loro conformazione e alla localizzazione dell'area in oggetto poiché non rispondenti a specifici requisiti di funzionalità;

- Stabilito pertanto di ricorrere alla monetizzazione delle aree individuate sulla base di un valore unitario di €57,00 (cinquantasette/00) al metro quadrato, costo stabilito nella Delibera di G.C. n.24

del 07.02.2007 quale valore riferito alle aree fabbricabili della zona e comunque non inferiore a quello di acquisizione di altre aree simili in zona;

Stabilito altresì di utilizzare i proventi della monetizzazione in oggetto, ammontanti a complessivi € **35.691,12** (trentacinquemilaseicentonovantuno/12), per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all'interno dell'UTOE 27 Asciano Centro e/o di aree limitrofe;

Visti :

- il Verbale dell'incontro tecnico per l'acquisizione dei pareri interni del giorno 04/10/2024, recante il parere congiunto con relative prescrizioni e richieste di documentazione integrativa da parte dei servizi ed uffici comunali:
- Servizio Urbanistica;
- Servizio Protezione Civile e Ambiente ;
- Servizio Manutenzioni e servizi di facility - Ufficio Opere Pubbliche;
- Servizio Manutenzioni e servizi di facility - Ufficio Pubblica Illuminazione;
- Servizio Polizia Municipale.

- Il Parere Acque SPA – Servizi Idrici- Acquedotto e Fognatura nera/depurazione in atti dal 11/03/2024 con prot.12903;

Visti:

- la delibera di G.C. n. 103 del 26.05.2020 con cui è stato approvato lo schema tipo di Convenzione per i Progetti Unitari Convenzionati di cui all'art.121 della L.R.65/2014 modificato con delibera di G.C. n.323/2023 ;

- la relazione del Responsabile del Procedimento, **allegata sub lett. 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 il soggetto attuatore del Comparto in oggetto;

- lo Schema di Convenzione da stipulare tra il Comune e gli Attuatori dell'intervento, **allegato sub lett. 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;

Visto:

- l'art.6 delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale
- l'art.24 delle NTA 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 Comunale per la Determinazione e la Corresponsione del Contributo Concessorio e Monetizzazione aree a standard approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 13/06/2017, aggiornato in ultimo con deliberazione del Consiglio Comunale n.79 del 29/09/2022;

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

Con voti unanimi;

**DELIBERA**

1. Di approvare, ai sensi dell'art.121 della LR 65/2014, relativamente al Comparto 1 sub comparto 2 dell'UTOE 27 "Asciano Centro" – (Zona F2 art.24 delle NTA del vigente POC) , il Progetto Unitario Convenzionato, per la **"REALIZZAZIONE DI COMPLESSO EDILIZIO E OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE"**, presentato in data 26/02/2024 con protocollo n. 10400 e successivamente integrato, in ultimo in data 05/11/2024 con prot. 52193, così composto:

1/6 QUADERNO ELABORATI GRAFICI in formato A3 :

1. Introduzione;

- TAVOLA 01 : Vista aerea;

2. Inquadramento Urbanistico;

- TAVOLA 02: Estratto Piano Operativo Comunale;

- TAVOLA 03 : Estratto POC – individuazione comparto;

3. Individuazione catastale;

- TAVOLA 04: Scheda Norma di dettaglio;

4.Stato Attuale dei luoghi;

- TAVOLA 05: Individuazione catastale;

- TAVOLA 06.1 Planimetria Generale – Rilievo

- TAVOLA 06.2 Condoni edilizio annesso;

5. Progetto;

- TAVOLA 07 : Suddivisione Unità Minime di Intervento;

- TAVOLA 08 : Planivolumetrico – Inserimento Ambientale;

- TAVOLA 09 : Planimetria generale e Profilo ambientale;

- TAVOLA 10 : Planimetria dei Piani Terra;

- TAVOLA 10 bis : Planimetria Area verde Attrezzato;

- TAVOLA 11: Pianta tipologica del P.T. - UMI1 Residenziale;

- TAVOLA 12: Prospetti - UMI1 Residenziale;

- TAVOLA 12bis : Piano terra e Prospetti - UMI1 Annesso;

- TAVOLA 13: Pianta tipologica del P.T. - UMI2 Direzionale;

- TAVOLA 14: Prospetti - UMI2 Direzionale;

- TAVOLA 15: Sezioni 1-1 e 2-2 UMI 1 e UMI 2;

- TAVOLA 16: Verifica permeabilità;

- TAVOLA 17: Regime Giuridico dei suoli;

- TAVOLA 18: Verifica Standard Urbanistici;

- TAVOLA 19: Verifica Volume e Superficie edificabile – Dotazione di parcheggi pertinenziali;

- TAVOLA 20: Fognatura Nera;

- TAVOLA 21: Fognatura Nera - particolari;

- TAVOLA 22: Estratto PGRA – mappa pericolosità da alluvione;

- TAVOLA 23: Estratto PGRA – mappa rischio alluvione;

- TAVOLA 24: Estratto PGRA – mappa pericolosità fenomeni flash flood;

- TAVOLA 25: Estratto carta pericolosità idraulica;

2/6 Relazione descrittiva con richiesta di monetizzazione e Documentazione Fotografica;

3/6 Norme tecniche di Attuazione

4/6 Computo metrico estimativo delle opere pubbliche

5/6 Indagine geologica;

6/6 Relazione Idraulica

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

3. 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;

4. Di incaricare il Dirigente del Settore 1 della stipula della Convenzione in oggetto;

5. Dato atto della necessità di stipulare nel più breve tempo possibile la Convenzione Urbanistica a seguito del presente atto di approvazione del Progetto Unitario in oggetto, per la realizzazione di Opere Pubbliche previste in cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, oltre che per le disposizioni di cui all'art.93 della Legge Regionale 65/2014 relative al Piano Strutturale in fase di formazione, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 c.4 del Dlgs 18/08/2000 n.267, con separata votazione, con voti unanimi.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Vice Sindaco  
Francesco Corucci

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