



## COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DELIBERA N° 249 del 12/10/2023

**OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA FINALIZZATI ALLA DEMOLIZIONE DI ANNESSI E REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD. SCHEDE NORMA N. 13 – U.T.O.E. N. 34 GHEZZANO – ZONA B1. P.E. 1081/2022  
APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**

L'anno duemilaventitre il giorno dodici del mese di Ottobre 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
<u>1</u>	Sindaco	DI MAIO SERGIO	X	
<u>2</u>	Vice Sindaco	SCATENA LUCIA	X	
<u>3</u>	Assessore	PANCRAZZI FILIPPO		X
<u>4</u>	Assessore anziano	CECHELLI MATTEO	X	
<u>5</u>	Assessore	MEUCCI GABRIELE	X	
<u>6</u>	Assessore	PAOLICCHI ROBERTA	X	
<u>7</u>	Assessora	CECCARELLI LARA	X	
<u>8</u>	Assessore	CORUCCI FRANCESCO	X	

Si da atto che il Sindaco è collegato in videoconferenza.

**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. 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 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.;
- delibera di Consiglio Comunale n° 76 del 30 novembre 2021 è stato approvato l'aggiornamento del POC ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 s.m.i.;
- Con delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 16 marzo 2023 è stato approvato l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo e rettifica errori materiali degli elaborati costituenti il Piano

**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;

#### **Atteso**

- **Che** in data 10/10/2022 con prot. n. 42830 Pratica Edilizia n°1081/2022 e successive integrazioni, in ultimo in data 28/09/2023 prot. n. 42683, è stata presentata una proposta di Progetto Unitario Convenzionato per l'intervento di che trattasi, che prevede la realizzazione di opere private sul patrimonio edilizio esistente, nonché la monetizzazione di aree a standard in luogo della cessione al comune, composta dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

01/04 Schema Quaderno elaborati in formato A3 composto dai seguenti argomenti:

- Tav. 01 – Vista Aerea
- Tav. 02 – ESTRATTO P.O.C. - U.T.O.E. 34 – Ghezzano
- Tav. 03 – ESTRATTO P.O.C. - Carta della pericolosità idraulica
- Tav. 04 – ESTRATTO P.O.C. - Carta della pericolosità geologica
- Tav. 05 – ESTRATTO P.O.C. - Carta della pericolosità sismica
- Tav. 06 – Individuazione catastale
- Tav. 07 – Planimetria Generale – Rilievo strumentale
- Tav. 08 – Analisi fotografica
- Tav. 09 – Analisi della vegetazione
- Tav. 10 – Planimetria Generale
- Tav. 11 – Planivolumetria – inserimento ambientale
- Tav. 12 – Planimetria di progetto
- Tav. 13 – Pianta tipologica – Piano Terra
- Tav. 14 – Pianta tipologica – Copertura
- Tav. 15 – Prospetti tipologici
- Tav. 16 – Sezioni Tipologiche
- Tav. 17 – Vedute prospettiche
- Tav. 18 – Standard Privati (legge n. 122/1989)
- Tav. 19 – Verifica Permeabilità – Planimetria
- Tav. 20 – Verifica parametri urbanistici ed edilizi – Planimetria – Pianta Tipologica
- Tav. 21 – Schema sottoservizi rete acque reflue
- Tav. 22 – Calcolo volume compensativo (L.R. 41/2018)
- Tav. 23 – Suddivisione in UMI – Planimetria
- Tav. 23 – Regime giuridico dei suoli - planimetria
- Tav. 24 – Sezione Ambientale

02/04 Relazione Geologica;

03/04 Relazione Tecnica descrittiva – Relazione sugli aspetti ambientali – Prospetto per la determinazione oneri monetizzazione standard urbanistici;

04/04 Norme Tecniche di Attuazione.

Titolari della Pratica sono:

**Sig. Paoletti Aroli** nato a Pisa il 04/07/1938 e residente a San Giuliano Terme (PI) in Via Puccini n. 62, C.F. PLT RLA 38L04 G702 B;

**Sig. Paoletti Nicola** nato a Pisa il 30/12/1964 e residente a San Giuliano Terme (PI) in Via Puccini n. 62, C.F. PLT NCL 64T30 G702 S;

**Sig.ra Luperini Martina** nata a Pisa il 04/01/1970 e residente a San Giuliano Terme (PI) in Via Puccini n. 60 C.F. LPR MTN 70A44 G702 V

in qualità di proprietari dei terreni posti in località Ghezzano, via Puccini, individuati al Catasto Terreni al Foglio 82, Particella 200 (Paoletti Aroli, Paoletti Nicola, Luperini Martina) e Particella 302 (Paoletti Aroli e Paoletti Nicola)

- **che** il vigente Piano Operativo Comunale classifica gli immobili interessati dal Progetto Unitario all'interno dell'U.T.O.E. 34 Ghezzano, comparto 13, Zona B (Nuovi insediamenti residenziali) Sottozona B1 (Zone urbanizzate caratterizzate dalla presenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale) disciplinata dall'art. 19 delle N.T.A. del POC vigente e dalla Scheda Norma di Dettaglio del comparto;

- **che** l'attuazione dell'intervento in oggetto avverrà attraverso un Progetto Unitario Convenzionato, ai sensi dell'art.121 della Legge Regionale 65/2014 e della Disciplina dettata dalla Scheda Norma del Comparto 13 ed in particolare in osservanza dei seguenti punti :

- *Punto 2. Strumento di Attuazione:* Progetto Unitario Convenzionato;
- *Punto 5. Funzioni ammesse:* Destinazione residenziale e attività direzionali e artigianali di servizio alla residenza (esercizio di vicinato), purchè con essa compatibili;
- *Punto 6. Interventi ammessi:* Riqualficazione dell'area attraverso il recupero e la riorganizzazione funzionale degli edifici esistenti. Pertanto sono ammessi i seguenti interventi:
  - per l'edificio principale, già in parte destinato a residenza, interventi di tipo “D3 – ristrutturazione edilizia” (senza incrementi di volume) nel rispetto della struttura e della tipologia originaria con ripristino e rivalorizzazione delle caratteristiche architettoniche di pregio.
  - per i manufatti accessori interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla demolizione e ricostruzione di un fabbricato di civile abitazione posto in allineamento con il tessuto edilizio esistente, della **SUL complessiva di 208 mq**, pari a **4 abitanti insediati. H max 7,50 m.**

- **che** il Progetto unitario Convenzionato ha come obiettivo la riqualficazione urbanistica dell'area compresa all'interno del comparto 13 prevedendo la distinzione in 3 Unità Minime di Intervento (UMI):

- l'UMI 1 corrispondente all'area della part. 302 destinata alla realizzazione del nuovo edificio residenziale bifamiliare e relative pertinenze;
- l'UMI 2 corrispondente all'edificio residenziale esistente e relativa area di pertinenza, per il quale sono previsti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza incrementi volumetrici;
- l'UMI 3 dove sono presenti i manufatti accessori oggetto di demolizione finalizzata alla loro ricostruzione nell'ambito dell'UMI 1 con contestuale riqualficazione e risanamento del sedime originario.

- **che** il Progetto Unitario di che trattasi non prevede la realizzazione di opere pubbliche di cui si preveda la cessione gratuita al Comune di san Giuliano Terme;

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 con con Deliberazione C.C. n.35 del 09/06/2021 ed aggiornato con Delibera del C.C. n. 79 del 29/09/2022 ed in particolare il capo III “Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici”;

Dato atto:

- che ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici e in applicazione dei principi generali dell’ordinamento giuridico, le quantità di standard afferenti all’intervento in oggetto, sono determinati in “relazione alle funzioni introdotte e all’incremento di carico urbanistico”;

- che la monetizzazione di aree a standard è attuabile ai sensi dell’art.10 del suddetto regolamento a condizione che ricorrano le condizioni stabilite nel capo III, per aree con superficie non superiore a mq. 250;

Preso atto che per l’intervento in oggetto, viene fatta richiesta di monetizzare le aree a standard derivanti dalle funzioni introdotte in quanto sia per le particolari caratteristiche dimensionali dell’area in oggetto che per la sua ubicazione, ne rendono inopportuna l’integrazione con i servizi esistenti e le aree pubbliche al contorno;

Atteso che la cessione di aree a standard eventualmente derivanti dall’intervento in oggetto corrispondenti a **mq. 82** come indicato negli elaborati di progetto, non risulterebbe conveniente per l’A.C. proprio in relazione alla loro conformazione e localizzazione dell’area in oggetto non rispondenti a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione, di conseguenza non idonee per l’efficacia dello standard urbanistico stesso;

Stabilito pertanto di ricorrere alla monetizzazione delle aree individuate sulla base di un valore unitario di € 230 (duecentotrenta/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 **€ 18.860,00** (diciottomilaottocentosessanta/00), per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all’interno dell’UTOE 34 Ghezzano e/o in aree limitrofe in zona B2/3;

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;

Visto:

- l’art.6 delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale
- l’art.26 e segg. 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 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 modificato con con Delibera C.C. n.35 del 09/06/2021;

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 il “Progetto Unitario Convenzionato per interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla demolizione di annessi e realizzazione di un fabbricato di civile abitazione e monetizzazione di aree a standard. Scheda Norma n. 13 – U.T.O.E. n. 34 Ghezzano – zona B1”, presentato in data 10/10/2022 con prot. n. 42830 Pratica Edilizia n°1081/2022 e successive integrazioni, in ultimo in data 28/09/2023 prot. n. 42683, composto dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

01/04 Schema Quaderno elaborati in formato A3 composto dai seguenti argomenti:

- Tav. 01 – Vista Aerea
- Tav. 02 – ESTRATTO P.O.C. - U.T.O.E. 34 – Ghezzano
- Tav. 03 – ESTRATTO P.O.C. - Carta della pericolosità idraulica
- Tav. 04 – ESTRATTO P.O.C. - Carta della pericolosità geologica
- Tav. 05 – ESTRATTO P.O.C. - Carta della pericolosità sismica
- Tav. 06 – Individuazione catastale
- Tav. 07 – Planimetria Generale – Rilievo strumentale
- Tav. 08 – Analisi fotografica
- Tav. 09 – Analisi della vegetazione
- Tav. 10 – Planimetria Generale
- Tav. 11 – Planivolumetria – inserimento ambientale
- Tav. 12 – Planimetria di progetto
- Tav. 13 – Pianta tipologica – Piano Terra
- Tav. 14 – Pianta tipologica – Copertura
- Tav. 15 – Prospetti tipologici
- Tav. 16 – Sezioni Tipologiche
- Tav. 17 – Vedute prospettiche
- Tav. 18 – Standard Privati (legge n. 122/1989)
- Tav. 19 – Verifica Permeabilità – Planimetria
- Tav. 20 – Verifica parametri urbanistici ed edilizi – Planimetria – Pianta Tipologica
- Tav. 21 – Schema sottoservizi rete acque reflue
- Tav. 22 – Calcolo volume compensativo (L.R. 41/2018)
- Tav. 23 – Suddivisione in UMI – Planimetria
- Tav. 23 – Regime giuridico dei suoli - planimetria
- Tav. 24 – Sezione Ambientale

02/04 Relazione Geologica;

03/04 Relazione Tecnica descrittiva – Relazione sugli aspetti ambientali – Prospetto per la determinazione oneri monetizzazione standard urbanistici;

04/04 Norme Tecniche di Attuazione.

2. Di approvare lo Schema di Convenzione relativo all'oggetto del convenzionamento, **allegato 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 superficie complessiva delle aree a standard afferenti all'intervento in oggetto dimensionata secondo quanto riportato nella relazione del Responsabile del Procedimento, e ricavata dagli elaborati progettuali facenti parte della richiesta di Progetto Unitario Convenzionato, corrisponde a mq. 82;

4. Di dare atto non esserci la possibilità di reperire in loco gli spazi per la realizzazione delle opere suddette, in relazione alla conformazione e alla localizzazione di dette superfici poiché non rispondenti a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione, di conseguenza non idonee per l'efficacia dello standard urbanistico stesso;

5. Di ricorrere pertanto alla monetizzazione delle aree individuate, così come previsto dal "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, modificato con con Deliberazione C.C. n.35 del 09/06/2021 ed aggiornato con Delibera C.C. n. 79 del 29/09/2022 ed in particolare dal capo III "Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici" sulla base di un valore unitario di € 230 (duecentotrenta/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;

6. di utilizzare i proventi della monetizzazione in oggetto, ammontanti a complessivi **€ 18.860,00** (diciottomilaottocentosessanta/00), per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all'interno dell'UTOE 34 Ghezzeno e/o in aree limitrofe;

7. 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;

8. Di incaricare il Dirigente del Settore Tecnico:

- della stipula della Convenzione in oggetto, nonché dell'assunzione del relativo accertamento di entrata;

Inoltre, attesi i motivi di urgenza,

ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 267/2000 e ss.mm.ii.

A voti unanimi, palesemente resi,

## **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
Sergio Di Maio

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