



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DELIBERA N° 270 del 24/10/2024

**OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER REALIZZAZIONE DI EDIFICIO PLURIFAMILIARE CON N.1 ALLOGGIO PER EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (E.R.S.) E CESSIONE DI AREE A STANDARD. UTOE 34 – GHEZZANO, ZONA B4/A . P.E. 227/2023
APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE**

L'anno duemilaventiquattro il giorno ventiquattro 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.

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. Matteo Cecchelli, 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 14/07/2023 con protocolli n. 31460, N. 31462, N. 31463, Pratica Edilizia n° 227/2023, successivamente ed integrata in ultimo in data 17/05/2024 con protocolli n. 24421, 24442, i sottoelencati attuali proprietari dei terreni posti in località Ghezzano, Strada Provinciale Vicarese, così individuati al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 88, particella 45:

Gli aventi titolo hanno presentato una proposta di Progetto Unitario Convenzionato per l'area individuata all'interno dell'UTOE 34 – Ghezzano, e classificata come area B4/a costituito dai seguenti 18 elaborati, conservati agli atti dell'Ufficio Piani Attuativi :

- 01/18 **Relazione Tecnico-illustrativa**
- 02/18 **Relazione geologica;**
- 03/14 **Relazione idraulica;**
- 04/18 **Relazione agronomica;**
- 05/18 **Tav. 01: Inquadramento e rilievo celerimetrico;**
- 06/18 **Tav. 02: Planimetria urbana;**
- 07/18 **Tav. 03: Piante, prospetti e sezioni;**
- 08/18 **Tav. 04: Conteggi urbanistici;**
- 09/18 **Tav. 05: Smaltimento acque meteoriche;**
- 10/18 **Tav. 06: Smaltimento acque reflue;**
- 11/18 **Tav. 07: Abbattimento barriere architettoniche;**
- 12/18 **Tav. 08: Opere di Urbanizzazione;**
- 13/18 **Tav. 09: Segnaletica e cancelli;**
- 14/18 **Tav. 10: Schemi triangoli di visibilità;**
- 15/18 **Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione;**
- 16/18 **Norme Tecniche di Attuazione;**
- 17/18 **Nulla Osta Provincia di Pisa_81342**
- 18/18 **Nulla Osta Provincia di Pisa_81343**

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

OPERE PRIVATE:

- Realizzazione di un edificio residenziale plurifamiliare costituito da cinque nuove unità abitative di cui due terra-tetto accessibili dal parcheggio, un terra-tetto accessibile dalla strada privata così come i due appartamenti posti al piano terra e il quinto al piano primo raggiungibile da una scala esterna.
- di cui realizzazione di una unità immobiliare da destinarsi ad ERS (Edilizia Residenziale Sociale).
- Realizzazione di viabilità privata e parcheggi privati a servizio delle nuove unità immobiliari attestante sulla Strada Provinciale Vicarese.

OPERE PUBBLICHE:

Il progetto prevede la realizzazione di Opere di Urbanizzazione interne al comparto per un totale di mq. 479 oggetto di cessione gratuita al Comune, così suddivise:

- Marciapiedi e percorsi: mq. 46,00
- Strade: mq. 224,00
- Verde Pubblico: mq. 136,00
- Parcheggi: mq. 67,00

- Cabina ENEL: _____ mq. 6,00
TOTALE: mq. 479,00

Visti:

- i pareri rilasciati dai vari servizi ed uffici comunali in seguito all'incontro tecnico del 16/02/2024 e alle successive comunicazioni interne, di seguito riportati :

- **Servizio Polizia Municipale**
PARERE FAVOREVOLE. Prot. 24057 del 15/05/2024
- **Servizio Manutenzioni e Facility – Pubblica Illuminazione:**
PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI. Prot. 24286 del 16/05/2024
- **Servizio Manutenzioni e Facility**
PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI. Prot. 24489 del 17/05/2024
- **Servizio Protezione Civile ed Ambiente**
PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI. Prot. 24286 del 16/05/2024

- il parere rilasciato dal gestore del servizio idrico Acque S.p.a. in merito all'allaccio all'acquedotto pubblico e alla pubblica fognatura, trasmesso con Prot. 14884 del 21/03/2024;

- i Nulla Osta rilasciati dalla Provincia di Pisa per lavori di:

- “Accesso privato con passo carrabile richiesta occupazione suolo pubblico permanente per innesto nuova viabilità per intervento di nuova edificazione” (Pratica Atto n. 81343) su Strada Provinciale Vicarese al Km 17 metri 490 e metri 510 Lato Destro;
- “Accesso a parcheggi pubblici richiesta occupazione di suolo pubblico permanente per innesto nuova viabilità per intervento di nuova edificazione” (Pratica Atto n. 81342) su Strada Provinciale Vicarese al Km 17 metri 580 e metri 600 Lato Destro;

con prescrizioni particolari di seguito riportate:

- Il palo di illuminazione dovrà essere spostato seguendo le disposizioni del Comune di San Giuliano Terme e comunque in posizione da non creare intralcio possibilmente in adiacenza al muro di recinzione.
- Dovrà essere predisposto su tutto il fronte del lotto un marciapiede rispettando le misure della sezione stradale per strade di tipo E”, in modo da non rendere possibile la sosta/fermata incontrollata dei veicoli. Dovrà essere realizzata la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla carreggiata stradale attraverso appositi pozzetti con griglie e convogliata per il regolare deflusso attraverso un collettore fognario di adeguate dimensioni. Le opere realizzate dovranno essere mantenute dal richiedente e dal Comune competente tramite apposita convenzione o accordo formale. Dall'esame della documentazione appare necessario alla fine dei lavori il passaggio dell'ingresso del parcheggio al comune per la trasformazione in accesso pubblico.
- La recinzione dovrà essere posta sul confine di proprietà che per il caso di specie risulta essere il piede della scarpata e secondo le disposizioni impartite dal Comune competente

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;

Visto:

- 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 e ss.mm.ii. risultante dal prospetto allegato al presente atto;

Con voti unanimi;

DELIBERA

1. Di approvare, ai sensi dell'art.121 della L.R. 65/2014 il "PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER REALIZZAZIONE DI EDIFICIO PLURIFAMILIARE CON N.1 ALLOGGIO PER EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (E.R.S.) E CESSIONE DI AREE A STANDARD. UTOE 34 – GHEZZANO, ZONA B4/a . P.E. 227/2023", presentato in data 14/07/2023 con protocolli n. 31460, n. 31462, n. 31463, Pratica Edilizia n° 227/2023, successivamente ed integrata in ultimo in data 17/05/2024 con protocolli n. 24421, 24442, dagli attuali proprietari aventi titolo, composto dai seguenti 18 elaborati, conservati agli atti dell'Ufficio Piani Attuativi :

- 01/18 Relazione Tecnico-illustrativa
- 02/ 18 Relazione geologica;
- 03/14 Relazione idraulica;
- 04/ 18 Relazione agronomica;
- 05/18 Tav. 01: Inquadramento e rilievo celerimetrico;
- 06/18 Tav. 02: Planimetria urbana;
- 07/18 Tav. 03: Piante, prospetti e sezioni;
- 08/18 Tav. 04: Conteggi urbanistici;
- 09/18 Tav. 05: Smaltimento acque meteoriche;
- 10/18 Tav. 06: Smaltimento acque reflue;
- 11/18 Tav. 07: Abbattimento barriere architettoniche;
- 12/18 Tav. 08: Opere di Urbanizzazione;
- 13/18 Tav. 09: Segnaletica e cancelli;
- 14/18 Tav. 10: Schemi triangoli di visibilità;

15/18 **Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione;**

16/18 **Norme Tecniche di Attuazione;**

17/18 **Nulla Osta Provincia di Pisa_81342**

18/18 **Nulla Osta Provincia di Pisa_81343**

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 al comparto e successiva cessione gratuita di aree all'Amministrazione Comunale, come di seguito indicato:

Opere di Urbanizzazione interne al comparto per un totale di mq. 479 oggetto di cessione gratuita al Comune, così suddivise:

| | |
|---------------------------|-----------------|
| - Marciapiedi e percorsi: | mq. 46,00 |
| - Strade: | mq. 224,00 |
| - Verde Pubblico: | mq. 136,00 |
| - Parcheggi: | mq. 67,00 |
| - <u>Cabina ENEL:</u> | <u>mq. 6,00</u> |
| TOTALE: | mq. 479,00 |

Sulla base di quanto indicato nelle tavole progettuali ed in particolare nelle TAV. 08 "Opere di Urbanizzazione"; TAV. 09 "Segnaletica e cancelli";;

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 Il Sindaco
Matteo Cecchelli

Il Il Segretario Generale
Dott.ssa Norida Di Maio

(atto sottoscritto digitalmente)