



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DELIBERA N° 269 del 24/10/2024

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DI COMPLESSO EDILIZIO E OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE - COMPARTO 9 UTOE 35 COLIGNOLA/MEZZANA – COMPARTO A DESTINAZIONE MISTA (ART.22 NTA). 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:

o.	Qualifica	Nome	Presente	Assente
	Sindaco	CECHELLI MATTEO	X	
	Vice Sindaco	CORUCCI FRANCESCO	X	
	Assessore	BALATRESI MARCO	X	
	Assessora	COLI FABIANA	X	
	Assessore	PANCRAZZI FILIPPO	X	
	Assessora	PAOLICCHI ROBERTA	X	
	Assessora	PISANO ANGELA	X	
	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 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 9 dell'UTOE 35 "Colignola/Mezzana" presentata in data 09/07/2020 con protocollo n. 24306e successivamente integrata in data 10/04/2024, con prot. 18254 ed in ultimo in data 16/09/2024 prot. 43314, dai proprietari aventi titolo è composta dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

1/9 QUADERNO DEGLI ELABORATI in formato A3 secondo lo schema predisposto dagli uffici, contenente:

1. Introduzione;

- Estratti: : Vista aerea, Estratto POC, Scheda Norma del Comparto 9 UTOE 33, Individuazione catastale;
- TAVOLA 1 PUC: Inquadramento cartografico dell'intervento;
- TAVOLA 2 PUC: Inquadramento urbanistico con sistema di circolazione veicolare – Assi visuali paesaggistiche;
- TAVOLA 2 PUC: Particolare Assi visuali paesaggistiche;
- Planimetria inserimento paesaggistico Comparto 9;
- TAVOLA 3 PUC: Rilievo Plano-altimetrico; Documentazione fotografica; Sezioni ambientali quotate – Stato Attuale e Stato di Progetto;
- TAVOLA 3 PUC: Particolare rilievo;
- TAVOLA 3 PUC: Particolare sezioni ambientali;
- TAVOLA 4 PUC: Planimetria Generale di progetto:Indicazioni essenze arboree; segnaletica stradale;
- TAVOLA 5 PUC: Planivolumetrico; Distanze dai confini; Zonizzazione e Standard urbanistici;
- TAVOLA 5 PUC: Planimetria oggetto di cessione;
- TAVOLA 5 PUC: Particolare tabelle dati e parametri da scheda norma e da rilievo strumentale; Verifica standard DM 1444/68 e superfici permeabili;
- TAVOLA 5 PUC: Particolare tabelle dati urbanistici Opere pubbliche e Opere private; Dotazione parcheggi L.122/89;
- TAVOLA 6 PUC: Invarianza idraulica:Planimetria degli invasi, Dimensionamento e particolari costruttivi;
- TAVOLA 6 PUC: Invarianza idraulica: Particolari costruttivi trincee drenanti;
- TAVOLA 7 PUC: Fognatura bianca: Planimetria, profili longitudinali, Particolari costruttivi;
- TAVOLA 7 PUC: Fognatura bianca: Planimetria, Particolari;
- TAVOLA 8 PUC: Fognatura nera: Planimetria, Profili longitudinali, schemi smaltimento privati;
- TAVOLA 8 PUC: Fognatura nera: Planimetria;
- TAVOLA 9 PUC: Impianti tecnologici;
- TAVOLA 9 PUC: Acquedotto;
- TAVOLA 9 PUC: Gas metano;
- TAVOLA 9 PUC: Telecom;
- TAVOLA 9 PUC: Illuminazione pubblica;
- TAVOLA 9 PUC: Enel;
- TAVOLA 10 PUC: Particolari viabilità: sezioni stradali, Aree di riqualificazione esterna;
- TAVOLA 10 PUC: Particolari viabilità: Scavi e riporti, sezione Stradale tipo;
- TAVOLA 10 PUC: Particolari viabilità: sezioni stradali 1-1 E 2-2;
- TAVOLA 10 PUC: Particolari viabilità: Aree di riqualificazione esterna: sezione Stradale 3-3- Via Caboto, sezione Stradale 4-4- Via Mascagni.
- TAVOLA 11 PUC: Tipologie edilizie; UMI 2 Bifamiliare, UMI 3 Unifamiliare, UMI 4 ERS bifamiliare.

2/9- Relazione tecnica generale e delle Opere di Urbanizzazione;

3/9- Norme Tecniche di Attuazione;

4/9- Computo Metrico estimativo – Opere Interne;
5/9- Computo Metrico estimativo – Opere Esterne;
6/9- Analisi dei prezzi;
7/9- Relazione Idraulica;
8/9- Relazione Geologica;
9/9 – Relazione Illuminotecnica;

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica gli immobili interessati dal Progetto Unitario, comparto 9 - UTOE 35 “Colignola/Mezzana”, all’interno del sistema insediativo, in Zona urbanistica qualificata come “Comparti a destinazione mista” disciplinata dall’art.22 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 dettata dalla Scheda Norma del Comparto 9 e dell’art.121 della Legge Regionale Toscana 65/2014 ;

- che la suddetta proposta prevede sinteticamente l’attuazione del comparto 9 dell’Utoe 35 attraverso la realizzazione di un complesso abitativo formato da tipologie edilizie bifamiliari ed unifamiliari composte in totale da n.5 unità immobiliari residenziali con una quota parte di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) ed opere di urbanizzazione connesse.

- che in particolare la proposta progettuale prevede l’individuazione di n. 4 unità minime di intervento (UMI) così suddivise:

- UMI 1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE MQ. 1504 di Opere interne previste in cessione (strade, parcheggi, verde pubblico) + mq. 150 di opere esterne per la riqualificazione della viabilità circostante il comparto;

- UMI 2 – sup. mq. 963 – edificio bifamiliare residenziale mq. 200 Se;

- UMI 3 - sup. mq. 682 – edificio unifamiliare residenziale mq. 150 Se;

- UMI 4 - sup. mq. 859 - edificio bifamiliare ERS Se mq. 200.

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.

- i Pareri preventivi rilasciati dagli Enti preposti:

- Parere E-Distribuzione del 08/02/2024;
- Parere Acque SPA – Servizi Idrici- Acquedotto e Fognatura nera/depurazione del 06/11/2023;
- Parere TELECOM del 23/10/2020;
- parere Toscana Energia del 03/09/2020;

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.6572014 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.22 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 l'Edilizia Residenziale Sociale approvato 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 9 dell'UTOE 35 - Colignola/Mezzana - (Comparto a destinazione mista - art.22 delle NTA del POC), il Progetto Unitario Convenzionato, per la **“REALIZZAZIONE DI COMPLESSO EDILIZIO E OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE”**, presentato in data 09/07/2020 con protocollo n. 24306 e successivamente integrato in data 10/04/2024 con prot. 18254 ed in ultimo in data 16/09/2024 prot. 43314, così composto:

1/9 QUADERNO DEGLI ELABORATI in formato A3 secondo lo schema predisposto dagli uffici, contenente:

1. Introduzione;

- Estratti: : Vista aerea, Estratto POC, Scheda Norma del Comparto 9 UTOE 33, Individuazione catastale;

- TAVOLA 1 PUC: Inquadramento cartografico dell'intervento;

- TAVOLA 2 PUC: Inquadramento urbanistico con sistema di circolazione veicolare – Assi visuali paesaggistiche;

- TAVOLA 2 PUC: Particolare Assi visuali paesaggistiche;

- Planimetria inserimento paesaggistico Comparto 9;

- TAVOLA 3 PUC: Rilievo Plano-altimetrico; Documentazione fotografica; Sezioni ambientali quotate – Stato Attuale e Stato di Progetto;

- TAVOLA 3 PUC: Particolare rilievo;

- TAVOLA 3 PUC: Particolare sezioni ambientali;

- TAVOLA 4 PUC: Planimetria Generale di progetto:Indicazioni essenze arboree; segnaletica stradale;

- TAVOLA 5 PUC: Planivolumetrico; Distanze dai confini; Zonizzazione e Standard urbanistici;

- TAVOLA 5 PUC: Planimetria oggetto di cessione;

- TAVOLA 5 PUC: Particolare tabelle dati e parametri da scheda norma e da rilievo strumentale; Verifica standard DM 1444/68 e superfici permeabili;

- TAVOLA 5 PUC: Particolare tabelle dati urbanistici Opere pubbliche e Opere private; Dotazione parcheggi L.122/89;

- TAVOLA 6 PUC: Invarianza idraulica:Planimetria degli invasi, Dimensionamento e particolari costruttivi;

- TAVOLA 6 PUC: Invarianza idraulica: Particolari costruttivi trincee drenanti;

- TAVOLA 7 PUC: Fognatura bianca: Planimetria, profili longitudinali, Particolari costruttivi;

- TAVOLA 7 PUC: Fognatura bianca: Planimetria, Particolari;

- TAVOLA 8 PUC: Fognatura nera: Planimetria, Profili longitudinali, schemi smaltimento privati;

- TAVOLA 8 PUC: Fognatura nera: Planimetria;

- TAVOLA 9 PUC: Impianti tecnologici;

- TAVOLA 9 PUC: Acquedotto;

- TAVOLA 9 PUC: Gas metano;

- TAVOLA 9 PUC: Telecom;

- TAVOLA 9 PUC: Illuminazione pubblica;

- TAVOLA 9 PUC: Enel;

- TAVOLA 10 PUC: Particolari viabilità: sezioni stradali, Aree di riqualificazione esterna;

- TAVOLA 10 PUC: Particolari viabilità: Scavi e riporti, sezione Stradale tipo;

- TAVOLA 10 PUC: Particolari viabilità: sezioni stradali 1-1 E 2-2;

- TAVOLA 10 PUC: Particolari viabilità: Aree di riqualificazione esterna: sezione Stradale 3-3- Via Caboto, sezione Stradale 4-4- Via Mascagni.

- TAVOLA 11 PUC: Tipologie edilizie; UMI 2 Bifamiliare, UMI 3 Unifamiliare, UMI 4 ERS bifamiliare.

- 2/9- Relazione tecnica generale e delle Opere di Urbanizzazione;
- 3/9- Norme Tecniche di Attuazione;
- 4/9- Computo Metrico estimativo – Opere Interne;
- 5/9- Computo Metrico estimativo – Opere Esterne;
- 6/9- Analisi dei prezzi;
- 7/9- Relazione Idraulica;
- 8/9- Relazione Geologica;
- 9/9 – Relazione Illuminotecnica;

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 votazione unanime.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Il Sindaco
Matteo Cecchelli

Il Il Segretario Generale
Dott.ssa Norida Di Maio

(atto sottoscritto digitalmente)