



## COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DELIBERA N° 257 del 19/10/2023

**OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (ART.121 L.R. 65/2014) PER RIQUALIFICAZIONE DI COMPLESSO IMMOBILIARE COMPARTO 10 UTOE 6 MOLINA DI QUOSA CON MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD  
APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE**

L'anno duemilaventitre il giorno diciannove 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 Vice Sindaco Lucia Scatena è collegata 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 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 sono stati approvati gli aggiornamenti rispettivamente al mese di maggio 2020, novembre 2020, novembre 2021, novembre 2022 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;

### Atteso

- che in data 17/01/2022 con protocollo n. 1650 è pervenuta l'istanza, successivamente integrata, in ultimo in data 26/09/2023 con prot. 42286, da parte dei sig.ri:

- **Bianucci Luciana**, n.a San Giuliano T. (PI) il 22/10/1945 CF BNCLCN45R62A562A, residente a Molina di Quosa (PI), Via SS Abetone. 167;

- **Bianucci Luciano**, n.a San Giuliano T. (PI) il 25/06/1947 CF BNCLCN47H25A562P, residente a Molina di Quosa (PI), Via SS Abetone. 130;
- **Piegari Giandomenico**, n. a Pisa il 09/10/1974 CF PGRGDM74R09G702Q, residente a Pisa in Via Flamini, 10;
- **Piegari Alessia** n. a Pisa il 08/03/1977 CF PGRSS77C48G702I, residente a Molina di Quosa (PI) via Don Luigi Sturzo 37;
- **Castiglioni Alessia** n. a Pisa il 02/02/1982 CF CSTLSS82B42G702G e **Pardossi Daniele** n. a Pisa il 02/05/1981 CF PRDDNL81E02G702T , residenti entrambi a Molina di Quosa (PI) via SS Abetone, 161;

relativa alla proposta di “Progetto Unitario Convenzionato per Riqualficazione di complesso immobiliare nel Sistema Insediativo (zona omogenea “A” Nuclei storici consolidati, art. 18 NTA del POC), comparto 10 UTOE 6 Molina di Quosa, con monetizzazione di aree a standard”, composto dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

01/08 Quaderno completo degli Elaborati composto al suo interno da:

1. Introduzione e TAV.1 Vista Aerea
2. Inquadramento Urbanistico e Territoriale - estratti cartografici
3. Individuazione catastale;
  - identificazione delle Unità immobiliari esistenti;
  - Sovrapposizione con mappa catastale e carta dei vincoli;
4. Stato attuale dei luoghi:
  - Tav.4.1 Planimetria generale sc. 1/500;
  - Tav.4.2 Planimetria generale sc. 1/250;
  - Tav.4.3 Profili altimetrici;
  - Tav.4.4 Piante;
  - Tav.4.5 Prospetti;
  - Tav.4.6 Sezioni;
  - Tav.4.7 Dati planivolumetrici;
  - Tav.4.8 Analisi Fotografica;
5. Stato di Progetto:
  - 5.1. Assetto generale;
  - Tav.5.2 Planimetria di dettaglio;
  - Tav.5.3 Profili altimetrici;
  - Tav.5.4 Piante Piano terra;
  - Tav.5.5. Piante Piano Primo;
  - Tav.5.6. Prospetti;
  - Tav.5.7 Sezioni;
  - Tav.5.8 Dati Planivolumetrici;
  - Tav.5.9 Rendering;
6. Verifica standard;
  - Tav.6.1. Verifica standard;
- Tav.7.1 Verifica Permeabilità;
- Tav.8.1 Verifica parametri Urbanistici e edilizia;
- Tav.9 Verifica del rischio idraulico
  - Schema fognature

02/08 Relazione Descrittiva del progetto;

03/08 Relazione sugli aspetti ambientali;

04/08 Norme Tecniche di Attuazione;

05/08 Studio sulla fattibilità geologica, sismica, idraulica;

06/08 Attraversamento pedonale – planimetria;  
07/08 Attraversamento pedonale – particolari;  
08/08 Attraversamento pedonale – computo metrico;

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica i terreni e gli immobili interessati dal Progetto Unitario in oggetto, ricadenti nel Sistema Insediativo, in zona omogenea “A”, (Nuclei storici consolidati) disciplinata dall’art.18 delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale;

- che il complesso immobiliare in oggetto è assoggettato alla seguente disciplina di dettaglio contenuta nella scheda Norma del comparto 10 UTOE 6 – Molina di Quosa:

- Funzioni ammesse: Residenziale e servizi di interesse generale (tra cui farmacia e studi medici)
- Interventi ammessi: Fino alla completa demolizione e ricostruzione della sola Se esistente (E2) H max di 7,50 m
- Standard urbanistici: Dovranno essere ritrovati gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale in base alle nuove funzioni introdotte.

- che la suddetta Scheda Norma prevede che l’intervento sia subordinato, oltre che alle condizioni alla trasformazione di cui al titolo IV – Capo III delle NTA vigenti, alla realizzazione di un percorso pedonale ad uso pubblico che colleghi la viabilità principale di accesso al comparto (Srt 12 dell’Abetone e del Brennero) con le aree pubbliche a contorno, in previsione nello strumento urbanistico vigente.

- che l’attuazione del suddetto intervento avverrà attraverso un Progetto unitario Convenzionato, ai sensi della Disciplina dello Strumento Urbanistico Generale vigente (POC) e dell’art.121 della Legge regionale Toscana 65/2014 ;

- che la proposta riguarda la riqualificazione di un complesso immobiliare rappresentato attualmente da due unità immobiliari a destinazione residenziale ed una unità a destinazione commerciale dove un tempo aveva la sede la sala da ballo “Lo Sparviero”, oltre ad aree di pertinenza e piccoli locali deposito. Il tutto attraverso interventi di ristrutturazione e di parziale demolizione e ricostruzione, con l’obiettivo di andare a costituire le funzioni ammesse dalla Scheda Norma consistenti nella realizzazione di una farmacia ed annessi studi medici e contemporaneamente operare la riorganizzazione funzionale dell’intero comparto, all’interno del quale si trovano anche le due residenze.

- che il Progetto Unitario prevede l’attuazione dell’intervento secondo n.4 Unità Minime di Intervento corrispondenti a:

#### UMI 1 e UMI 2

- Le sue unità minime di intervento denominate 1 e 2 sono rappresentate da edifici con destinazione residenziale e dalle loro pertinenze.

Interventi relativi alla UMI 1: Il fabbricato residenziale non sarà interessato da interventi di natura edilizia poiché è stato oggetto di recente ristrutturazione, ma verrà realizzata la recinzione e accessi per la delimitazione del resede di pertinenza.

Interventi relativi alla UMI 2: Questa UMI sarà interessata da limitati interventi di riconfigurazione architettonica determinata da parziali demolizioni e ricostruzione di rampa di scala esterna con

tipologia a “profferlo”, oltre a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e realizzazione di recinzione e accessi per la delimitazione del resede di pertinenza.

### UMI 3

La UMI 3 è caratterizzata dal fabbricato che ospiterà la farmacia, realizzata all'interno di un esistente volume edilizio e la cui articolazione architettonica, in continuità con l'edificato esistente, ricalcherà connotati e stili architettonici della zona. La Galleria che unirà la farmacia ai retrostanti studi medici, assolverà, all'interno del comparto, anche il ruolo di percorso pedonale di uso pubblico tra l'abitato e i servizi di nuova costituzione. La UMI 3 comprende anche la realizzazione dei parcheggi privati derivanti dall'attuazione dell'intervento e dalla introduzione delle nuove funzioni.

### UMI 4

La UMI 4 riguarda la realizzazione di un fabbricato a due piani da adibire a studi medici posto sul retro della farmacia. L'edificio utilizzerà una parte della volumetria esistente non oggetto di demolizione; in parte invece sarà rappresentato da un edificio di nuova realizzazione.

- che il Progetto Unitario di che trattasi non prevede la realizzazione di opere pubbliche in cessione gratuita al Comune di San Giuliano Terme, ma esclusivamente la realizzazione di una viabilità pedonale privata di uso pubblico che dalla Srt 12 dell'Abetone e del Brennero, proseguirà nel tratto scoperto di fronte alla nuova farmacia, per articolarsi all'interno della galleria coperta, terminando con l'accesso agli studi medici, fino al confine di proprietà del comparto, quale “condizione alla trasformazione” prevista dalla Scheda Norma, oltre alla realizzazione di un attraversamento pedonale, su strada pubblica, Srt 12 dell'Abetone e del Brennero, il tutto come rappresentato negli elaborati grafici del Progetto Unitario;

- che per la realizzazione dell'attraversamento pedonale di cui sopra, dovrà essere acquisito il necessario N.O. della Provincia di Pisa;

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 derivanti dalle funzioni introdotte in quanto sia per le particolari caratteristiche dimensionali del l'area in oggetto che per la sua ubicazione all'interno di una zona saturata rappresentata da un contesto storico consolidato, 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. 360,00, non risulterebbe conveniente per l'A.C. proprio in relazione alla loro conformazione e localizzazione dell'area in oggetto 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;

Stabilito pertanto di ricorrere alla monetizzazione delle aree individuate sulla base di un valore unitario di €.108,00 (centootto/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 €. **38.880,00** (trentottomilaottocentoottanta/00), per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all'interno dell'UTOE 6 Molina di Quosa e/o di aree limitrofe;

**Visto:**

- il parere “favorevole” del Servizio Ambiente in data 17/10/2023 relativamente a :

□ l'impianto di smaltimento autonomo, che dovrà essere successivamente soggetto ad Autorizzazione Unica Ambientale per gli scarichi non domestici fuori fognatura.

- il NO della Provincia di Pisa in merito all'accesso carrabile da Srt 12 dell'Abetone e del Brennero, pratica n. 80432, a seguito di verbale del 30/11/2022

**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.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 la Riqualificazione di complesso immobiliare nel Sistema Insediativo (zona omogenea “A” Nuclei storici consolidati, art. 18 NTA del POC), comparto 10 UTOE 6 Molina di Quosa, con monetizzazione di aree a standard” presentato in data 17/01/2022 con protocollo n. 1650 e, successivamente integrato, in ultimo in data 26/09/2023 con prot. 42286, così composto:

01/08 Quaderno completo degli Elaborati composto al suo interno da:

1. Introduzione e TAV.1 Vista Aerea

2. Inquadramento Urbanistico e Territoriale - estratti cartografici

3. Individuazione catastale;

- identificazione delle Unità immobiliari esistenti;
- Sovrapposizione con mappa catastale e carta dei vincoli;
- 4. Stato attuale dei luoghi:
  - Tav.4.1 Planimetria generale sc. 1/500;
  - Tav.4.2 Planimetria generale sc. 1/250;
  - Tav.4.3 Profili altimetrici;
  - Tav.4.4 Piante;
  - Tav.4.5 Prospetti;
  - Tav.4.6 Sezioni;
  - Tav.4.7 Dati planivolumetrici;
  - Tav.4.8 Analisi Fotografica;
- 5. Stato di Progetto:
  - 5.1. Assetto generale;
  - Tav.5.2 Planimetria di dettaglio;
  - Tav.5.3 Profili altimetrici;
  - Tav.5.4 Piante Piano terra;
  - Tav.5.5. Piante Piano Primo;
  - Tav.5.6. Prospetti;
  - Tav.5.7 Sezioni;
  - Tav.5.8 Dati Planivolumetrici;
  
  - Tav.5.9 Rendering;
- 6. Verifica standard;
  - Tav.6.1. Verifica standard;
- Tav.7.1 Verifica Permeabilità;
- Tav.8.1 Verifica parametri Urbanistici e edilizia;
- Tav.9 Verifica del rischio idraulico
- Schema fognature

- 02/08 Relazione Descrittiva del progetto;
- 03/08 Relazione sugli aspetti ambientali;
- 04/08 Norme Tecniche di Attuazione;
- 05/08 Studio sulla fattibilità geologica, sismica, idraulica;
- 06/08 Attraversamento pedonale – planimetria;
- 07/08 Attraversamento pedonale – particolari;
- 08/08 Attraversamento pedonale – computo metrico;

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. 360,00;

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 in ultimo con con Deliberazione 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 €.108,00 (centootto/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 stabilire che i proventi della monetizzazione in oggetto, ammontanti a complessivi **€. 38.880,00** (trentottomilaottocentoottanta/00), vengano utilizzati per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all'interno dell'UTOE 6 Molina di Quosa e/o di 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,

## **D E L I B E R A**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.



Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
Sergio Di Maio

(atto sottoscritto digitalmente)

Il Il Segretario Generale  
Dott.ssa Norida Di Maio