



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DELIBERA N° 50 del 22/02/2024

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (ART.121 L.R. 65/2014) PER RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA E DELL'EDIFICATO ESISTENTE COMPARTO 8 UTOE 28 ASCIANO VALLE CON MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno duemilaventiquattro il giorno ventidue del mese di Febbraio 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
<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	

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 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;

Atteso

- che in data 26/04/2022 con protocollo n. 16904 è pervenuta l'istanza, successivamente integrata, in ultimo in data 31/01/2024 con prot. 5404, da parte dei sig.ri:

• **Pifferi Giuseppino**, nato a san Giuliano Terme, (PI) il 22/06/1947,
CF: PFFGPP47H22A562F;

• **Zacchi Grazia**, nata a San Giuliano Terme (PI) il 23/07/1949, C.F.:
ZCCGRZ49L23A562Y;

residenti ad Agnano Pisano (PI) Via dei Santi Vecchi n. 15,

relativa alla proposta di "Progetto Unitario Convenzionato per Riqualficazione urbanistica dell'area e dell'edificato esistente (zona omogenea "B1", art. 19 NTA del POC), comparto 8 UTOE 28 Asciano Valle, con monetizzazione di aree a standard", composto dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

01/05 Quaderno completo degli Elaborati composto al suo interno da:

1. Introduzione e TAV.01 Vista Aerea

2. Inquadramento Urbanistico e Territoriale - estratti cartografici – Scheda Norma – registro edifici

3. Individuazione catastale;

- visura;

- estratto di mappa catastale con individuazione dell'area di comparto;

4. Stato attuale dei luoghi:

Tav.07 Planimetria generale sc. 1/200;

Tav.08 Profili altimetrici e sezioni sc. 1/200;

Tav.09 Analisi Fotografica

5. Stato di Progetto:

5.1. Assetto generale;

Tav.11 Planimetria generale sc 1/200;

Tav.12 Planivolumetria – Inserimento ambientale sc. 1/500;

Tav.13 Pianta tipologica del Piano terra sc. 1/100;

Tav.14 Pianta tipologica del Piano Primo sc. 1/100;

Tav.15 Profili sc 1/200;

Tav. 16 Prospetti sc. 1/100;

Tav 17 Prospetti sc. 1/100;

Tav. 18 Sezioni sc. 1/100;

Tav. 19 Sezioni sc. 1/100;

Tav. 20 Verifica Permeabilità;;

Tav. 21 Verifica Volume edificabile e parcheggi pertinenziali sc. 1/200;

Tav. 22 Estratto carta della pericolosità idraulica;

Tav. 23 Estratto carta della pericolosità Flashflood;

Tav. 24 Estratto carta battente idraulico;

Opere di urbanizzazione – monetizzazione;

Tav. 25 Regime Giuridico dei suoli;

Tav. 26 Stato Attuale – Verifica Volume edificato;

Tav. 27 Stato di Progetto– Verifica Volume edificabile;

Tav. 28 Stato di progetto – Sezioni longitudinali – scavi e riporti;

Tav. 29 Stato di progetto – Scarico Acque meteoriche;

Tav. 30 Stato di progetto – Scarico Fognatura nera sc: 1/500;

Tav. 31 Stato di progetto – Scarico Fognatura nera sc: 1/200;

Tav. 32 Stato di progetto – Materiali utilizzati sc: 1/200;

02/05 Relazione Tecnico-descrittiva del progetto

03/05 Norme Tecniche di Attuazione;

04/05 Relazione Geologica Geotecnica e Sismica;

05/05 Relazione idraulica;

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica i terreni e gli immobili interessati dal Progetto Unitario in oggetto, ricadenti nel Sistema Insediativo, in zona omogena “B” sottozona “B1”, (Zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici di epoca storica, caratteristiche tipologiche e ambientali e modalità di relazione con la struttura territoriale) disciplinata dall’art.19 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 8 UTOE 28 – Asciano Valle:

- Funzioni ammesse: Residenziale
- Interventi ammessi: Riqualficazione urbanistica dell’area e del patrimonio edilizio esistente tramite interventi di ristrutturazione urbanistica E3 con riconfigurazione volumetrica e architettonica per la conversione a residenziale dei volumi incongrui e fatiscenti;
- Standard urbanistici: Dovranno essere realizzati standard urbanistici secondo quanto previsto dalla legislazione vigente e in particolare dallo strumento urbanistico comunale per la realizzazione di parcheggio pubblico funzionale alla frazione;

- che la suddetta Scheda Norma, modificata in fase di adeguamento del POC 2023 – Delibera C.C. n.114 del 21/12/2023, in fase di pubblicazione, 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 parcheggio pubblico in fregio alla via Ragnaia (lotto funzionale) o eventuale monetizzazione a seguito di verifica di fattibilità in sede di formazione del PUC.*

- 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 riqualficazione urbanistica dell’area e dell’edificato esistente per la conversione di un manufatto attualmente esistente sull’area in oggetto, a edificio residenziale;

- che il Progetto Unitario prevede la monetizzazione delle aree a standard in luogo della loro realizzazione e cessione al Comune, secondo quanto disposto 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 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”;

Visto:

il suddetto “Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard”;

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 all'interno di una zona satura rappresentata da un contesto urbanizzato, si rende non attuabile 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. 61,5, non risulterebbe conveniente per l'A.C. proprio in relazione alla conformazione e localizzazione del comparto in oggetto, in quanto non rispondenti a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione e pertanto 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 €.190,00 (centoottonovanta/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 €. **11.685,00** (undicimilaseicentottantacinque/00), per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all'interno delle 'UTOE 27 e 28 della frazione di Asciano e/o di aree limitrofe;

Visto:

- il parere “favorevole a condizione” di ACQUE Spa in atti dal 28/09/2023 prot. 42735, in merito allo smaltimento diretto in fognatura dei reflui domestici;

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 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, in ultimo, con Deliberazione di 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, palesemente resi,

DELIBERA

1. Di approvare, ai sensi dell'art.121 della LR 65/2014 il “Progetto Unitario Convenzionato per Riquilibratura urbanistica dell’area e dell’edificato esistente (zona omogenea “B1”, art. 19 NTA del POC), comparto 8 UTOE 28 Asciano Valle, con monetizzazione di aree a standard” presentato in data 26/04/2022 con protocollo n. 16904 e successivamente integrato, in ultimo in data 31/01/2024 con prot. 5404, così composto:

01/05 Quaderno completo degli Elaborati composto al suo interno da:

1. Introduzione e TAV.01 Vista Aerea

2. Inquadramento Urbanistico e Territoriale - estratti cartografici – Scheda Norma – registro edifici

3. Individuazione catastale;

- visura;

- estratto di mappa catastale con individuazione dell’area di comparto;

4. Stato attuale dei luoghi:

Tav.07 Planimetria generale sc. 1/200;

Tav.08 Profili altimetrici e sezioni sc. 1/200;

Tav.09 Analisi Fotografica

5. Stato di Progetto:

5.1. Assetto generale;

Tav.11 Planimetria generale sc 1/200;

Tav.12 Planivolumetria – Inserimento ambientale sc. 1/500;

Tav.13 Pianta tipologica del Piano terra sc. 1/100;

Tav.14 Pianta tipologica del Piano Primo sc. 1/100;

Tav.15 Profili sc 1/200;

Tav. 16 Prospetti sc. 1/100;

Tav 17 Prospetti sc. 1/100;

Tav. 18 Sezioni sc. 1/100;

Tav. 19 Sezioni sc. 1/100;

Tav. 20 Verifica Permeabilità;;

Tav. 21 Verifica Volume edificabile e parcheggi pertinenziali sc. 1/200;

Tav. 22 Estratto carta della pericolosità idraulica;

Tav. 23 Estratto carta della pericolosità Flashflood;

Tav. 24 Estratto carta battente idraulico;

Opere di urbanizzazione – monetizzazione;

Tav. 25 Regime Giuridico dei suoli;

Tav. 26 Stato Attuale – Verifica Volume edificato;

Tav. 27 Stato di Progetto– Verifica Volume edificabile;

Tav. 28 Stato di progetto – Sezioni longitudinali – scavi e riporti;

Tav. 29 Stato di progetto – Scarico Acque meteoriche;

Tav. 30 Stato di progetto – Scarico Fognatura nera sc: 1/500;

Tav. 31 Stato di progetto – Scarico Fognatura nera sc: 1/200;

Tav. 32 Stato di progetto – Materiali utilizzati sc: 1/200;

02/05 Relazione Tecnico-descrittiva del progetto

03/05 Norme Tecniche di Attuazione;

04/05 Relazione Geologica Geotecnica e Sismica;

05/05 Relazione idraulica;

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. 61,5;

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 €.190,00 (centonovanta/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 **€. 11.685,00** (undicimilaseicentoottantacinque/00), vengano utilizzati per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all'interno delle UTOE 27 e 28 - Asciano 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 e dell'assunzione dell'accertamento di entrata, relativamente alla monetizzazione delle aree a standard.

9. Dato atto della necessità di stipulare nel più breve tempo possibile la Convenzione Urbanistica a seguito del presente atto di approvazione del Progetto Unitario, per i proventi derivanti dalla Monetizzazione di Aree a standard afferenti all'intervento, utili per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all'interno delle UTOE 27 e 28 - Asciano e/o di aree limitrofe, di dichiarare il presente atto, con separata votazione a voti unanimi, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 c.4 del Dlgs 18/08/2000 n.267.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Sergio Di Maio

(atto sottoscritto digitalmente)

Il Il Segretario Generale
Dott.ssa Norida Di Maio