



## COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DELIBERA N° 335 del 20/12/2022

**OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER REALIZZAZIONE DI EDIFICI A CARATTERE RESIDENZIALE/DIREZIONALE E CONNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE. COMPARTO 8 SUB COMPARTO 8B UTOE 35 COLIGNOLA VIA PAGANINI APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE**

L'anno duemilaventidue il giorno venti del mese di Dicembre 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 gli Assessori Lara Ceccarelli e Francesco Corucci scollegato 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 Paola Maria La Franca, 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 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;

## **Atteso**

- Che in data 03/04/2020 prot. n.11873 Pratica Edilizia n° 109/2020 successivamente integrata, in data 09/03/2022 con prot. 9661Ed in ultimo in data 06/12/2022 con prot.51811, i sottoelencati proprietari :

[OMISSIS...]

[OMISSIS...]

[OMISSIS...]

[OMISSIS...] [OMISSIS...] [OMISSIS...]

[OMISSIS...]

[OMISSIS...]

[OMISSIS...]

[OMISSIS...]

hanno presentato una proposta di Progetto Unitario Convenzionato per il Comparto 8, sub Comparto 8B costituito dai seguenti 22 elaborati, conservati agli atti dell'Ufficio Piani Attuativi :

### **1. “Quaderno elaborati” così composto :**

01/22 Estratti cartografici e Scheda Norma di dettaglio;

02/22 TAV.1 Inquadramento cartografico, estratto P.O.C., estratto di mappa catastale; indicazione della proprietà, Carta della fattibilità idrogeologica, Carta della pericolosità idraulica;

03/22 TAV.2 Rilievo piano altimetrico, Documentazione fotografica, Sezioni ambientali quotate zona d'intervento (Stato Attuale e di Progetto);

04/22 TAV.2A Invarianza idraulica; Planimetria degli invasi (fosse) di invarianza idraulica, dimensionamento e particolari costruttivi;

05/22 TAV.3 Planivolumetrico, distanze dai confini, individuazione UMI, zonizzazione e standard urbanistici;

06/22 TAV.4 Planimetria generale di progetto, indicazione delle essenze arboree, segnaletica stradale;

07/22 TAV.5 Particolari Viabilità, Sezioni stradali;

08/22 TAV.6 Fognatura Bianca – Planimetria, Particolari costruttivi;

09/22 TAV.7 Fognatura Bianca – Profili longitudinali Stato di Progetto;

10/22 TAV.8 Fognatura Nera – Planimetria di progetto, profili longitudinali, schemi smaltimento privati;

11/22 TAV.9 Impianti Tecnologici: Acquedotto, Telecom, Gas metano, Illuminazione Pubblica, Enel;

12/22 TAV.10 Planimetria generale di progetto, Tipologie edifici;

13/22 Relazione Tecnica

14/22 Relazione Idraulica e appendici;

15/22 Relazione sulle Opere di Urbanizzazione;

16/22 Relazione integrativa sulle Opere di Urbanizzazione e pareri uffici;

17/22 Norme Tecniche di Attuazione;

18/22 Computo Metrico Estimativo Opere Interne;

19/22 Computo Metrico Estimativo Opere Esterne;

20/22 Analisi dei prezzi – Riferimenti Esterni;

### **2. Relazioni Allegate**

21/22 Relazione Illuminotecnica;

22/22 Relazione Geologica;

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

#### OPERE PRIVATE:

- individuazione di n. 5 UMI di cui le UMI 4b e 5b risultano non oggetto di nuova edificazione, ma ospitano al loro interno n. 2 manufatti regolarmente dotati di titolo edilizio; rispettivamente C.E. 29/1988 e Variante C.E. 479/1990, e C.E. 350/1989. La restante superficie delle suddette UMI conserva la destinazione a verde privato.
- interventi di nuova costruzione per la realizzazione di fabbricati unifamiliari e/o bifamiliari su uno o due piani fuori terra, fino ad una altezza massima di m.7,50, a destinazione residenziale e/o direzionale e/o ERS, da realizzarsi sulle restanti UMI 1b, 2b, 3b UMI , per complessive n.5 nuove unità immobiliari;

#### OPERE PUBBLICHE:

- a) Il progetto individua la UMI 6b destinata alla realizzazione di Opere di Urbanizzazione interne al comparto oggetto di cessione gratuita al Comune, per un totale di mq.1845, così suddivise:
- realizzazione di Viabilità principale pressochè baricentrica al comparto, posta lungo l'asse sud est-nord ovest, quale prolungamento della viabilità già esistente nel sub comparto 8 a e relativi servizi e sottoservizi;
  - realizzazione di parcheggio pubblico collocato lungo il tratto a nord della viabilità principale;
  - realizzazione di aree a verde con funzione connettiva e di valorizzazione delle aree agricole adiacenti al comparto, concentrate lungo il margine ovest e nord del subcomparto 8b, a confine con il territorio agricolo;
- b) Opere di Urbanizzazione esterne al comparto:
- In osservanza alle condizioni alla trasformazione della Scheda Norma del comparto, il progetto prevede la riqualificazione della Via Paganini nel tratto prospiciente il sub comparto 8b con allargamento della carreggiata dagli attuali m.3,70 fino a 6 m. c.a. La carreggiata sarà ampliata attraverso il tombamento dell'attuale fossetta laterale di scolo a cielo aperto;

#### Visto:

- che nell' incontro tecnico per l'acquisizione dei pareri interni del 06/10/2022 tra gli Uffici Urbanistica, Piani Attuativi, Opere Pubbliche, Polizia Municipale e Tutela Ambientale, i soggetti riuniti hanno espresso PARERE FAVOREVOLE con prescrizioni;
- che le suddette prescrizioni sono state rispettate con le integrazioni pervenute in data 06/12/2022 prot. 51811;

#### 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 Regolamento Urbanistico
- l'art. 22 del vigente Regolamento Urbanistico
- 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 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 EDIFICI A CARATTERE RESIDENZIALE/ERS/DIREZIONALE E CONNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE. COMPARTO 8 SUB COMPARTO 8b UTOE 35 COLIGNOLA VIA PAGANINI (art.22 NTA del R.U.), presentato in data 03/04/2020 con prot. n.11873- Pratica Edilizia n° 109/2020 e successivamente integrato, in ultimo in data 06/12/2022 con prot.51811, dai proprietari dei terreni interessati sig.ri: [OMISSIS...] [OMISSIS...] [OMISSIS...], e così composto:

**1. "Quaderno elaborati" contenente i seguenti documenti:**

01/22 Estratti cartografici e Scheda Norma di dettaglio;

02/22 TAV.1 Inquadramento cartografico, estratto P.O.C., estratto di mappa catastale; indicazione della proprietà, Carta della fattibilità idrogeologica, Carta della pericolosità idraulica;

03/22 TAV.2 Rilievo piano altimetrico, Documentazione fotografica, Sezioni ambientali quotate zona d'intervento (Stato Attuale e di Progetto);

04/22 TAV.2A Invarianza idraulica; Planimetria degli invasi (fosse) di invarianza idraulica, dimensionamento e particolari costruttivi;

05/22 TAV.3 Planivolumetrico, distanze dai confini, individuazione UMI, zonizzazione e standard urbanistici;

06/22 TAV.4 Planimetria generale di progetto, indicazione delle essenze arboree, segnaletica stradale;

07/22 TAV.5 Particolari Viabilità, Sezioni stradali;

08/22 TAV.6 Fognatura Bianca – Planimetria, Particolari costruttivi;

09/22 TAV.7 Fognatura Bianca – Profili longitudinali Stato di Progetto;

10/22 TAV.8 Fognatura Nera – Planimetria di progetto, profili longitudinali, schemi smaltimento privati;

11/22 TAV.9 Impianti Tecnologici: Acquedotto, Telecom, Gas metano, Illuminazione Pubblica, Enel;

12/22 TAV.10 Planimetria generale di progetto, Tipologie edifici;

13/22 Relazione Tecnica

14/22 Relazione Idraulica e appendici;

15/22 Relazione sulle Opere di Urbanizzazione;

16/22 Relazione integrativa sulle Opere di Urbanizzazione e pareri uffici;

17/22 Norme Tecniche di Attuazione;

18/22 Computo Metrico Estimativo Opere Interne;

19/22 Computo Metrico Estimativo Opere Esterne;

20/22 Analisi dei prezzi – Riferimenti Esterni;

**2. Relazioni Allegate**

21/22 Relazione Illuminotecnica;

22/22 Relazione Geologica;

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

a) Opere di Urbanizzazione interne al comparto:

– realizzazione di Viabilità principale pressochè baricentrica al comparto, posta lungo l'asse sud est-nord ovest, quale prolungamento della viabilità già esistente nel sub comparto 8 a e relativi servizi e sottoservizi;

– realizzazione di parcheggio pubblico collocato lungo il tratto a nord della viabilità principale;

– realizzazione di aree a verde con funzione connettiva e di valorizzazione delle aree agricole adiacenti al comparto, concentrate lungo il margine ovest e nord del subcomparto 8b, a confine con il territorio agricolo;

b) Opere di Urbanizzazione esterne al comparto:

– riqualificazione della Via Paganini nel tratto prospiciente il sub comparto 8b con allargamento della carreggiata dagli attuali m.3,70 fino a 6 m. c.a. La carreggiata sarà ampliata attraverso il tombamento dell'attuale fossetta laterale di scolo a cielo aperto;

Sulla base di quanto indicato nelle tavole progettuali ed in particolare nella tav.03/20 "Planivolumetrico, distanze dai confini, individuazione UMI, zonizzazione e standard urbanistici" ;

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.

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 Tecnico e Governo del Territorio 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

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

Il Segretario Generale  
Dott.ssa Paola Maria La Franca

(atto sottoscritto digitalmente)