



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DELIBERA N° 200 del 09/09/2021

**OGGETTO: COMPARTO 3 UTOE 10 LIMITI – COMPARTO A DESTINAZIONE MISTA
ART.22 NTA DEL POC - PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER
LA REALIZZAZIONE DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA E OPERE DI
URBANIZZAZIONE CONNESSE.
APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E
RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE**

L'anno duemilaventuno il giorno nove del mese di Settembre alle ore 15:00 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	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 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.;

Considerato che:

- la Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il Governo del Territorio) ha introdotto un nuovo strumento operativo in materia di edilizia denominato “Progetto Unitario Convenzionato” applicabile, ai sensi dell'art.121, nelle aree “già dotate di opere di urbanizzazione primaria” quando vi siano zone in cui le previsioni, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere e benefici pubblici finalizzati all'intervento”;
- le Norme di Attuazione del vigente Piano Operativo Comunale, in recepimento di quanto introdotto dalla Legge regionale hanno individuato il Progetto Unitario Convenzionato, di cui all'art.121 della L.R. 65/2014, tra gli strumenti di attuazione delle previsioni urbanistiche;

- la scheda norma del Comparto 3 dell'UTOE 10 – Limiti prevede quale strumento di Attuazione il Progetto Unitario Convenzionato;

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:

- la proposta di Progetto Unitario Convenzionato per l'attuazione del Comparto 3 dell'UTOE 10 Limiti presentata in data 03/11/2020 con protocollo n. 39419 e successivamente integrata, in ultimo in data 13/07/2021 con prot. 27085, dal Soggetto Attuatore rappresentato dalla “Soc. Eurospin Tirrenica spa con Sede in Magione (PG) nella persona di Filippo Piantamori nato a Cerneto di Spoleto (PG) il 05/11/1949 CF PNT FPP 49S05 C527A, committente per la presentazione delle pratiche per la realizzazione del complesso immobiliare in oggetto, in forza della stipula del Preliminare di compravendita registrato al n. 4323 del 30/10/2015 e successive scritture integrative, è composta dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:
 - 01/07 Schema Quadro elaborati in formato A3 contenente tavole grafiche da tav.1 a tav.16 D e composto dai seguenti argomenti:
 - Introduzione;
 - Inquadramento Urbanistico;
 - Individuazione catastale;
 - Stato Attuale dei luoghi;
 - Progetto;
 - Verifica permeabilità;
 - Verifica Parametri urbanistici e edilizi – standard;
 - Verifica rischio idraulico;
 - Opere di Urbanizzazione;
 - Regime giuridico dei suoli post intervento;
 - 02/07 Computo Metrico estimativo delle Opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto;
 - 03/07 Relazione Tecnica descrittiva – Documentazione fotografica e catastale – Allegato mitigazione Rischio idraulico;
 - 04/07 Norme Tecniche di Attuazione
 - 05/07 Relazione Illuminotecnica e allegato elaborato grafico;
 - 06/07 Analisi dei flussi di traffico;
 - 07/07 Relazione Geologica e Idraulica;
- il vigente Piano Operativo Comunale classifica gli immobili interessati dal Progetto Unitario, comparto 3'UTOE 10 Limiti - “ Comparto a destinazione mista – Media struttura di vendita” (art.22 NTA del POC);
- 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 3 e dell'art.121 della Legge regionale Toscana 65/2014 ;
- la suddetta proposta prevede sinteticamente l'attuazione del comparto 3 dell'Utoe 10 attraverso:
 - la realizzazione di una media struttura di vendita rappresentata da un fabbricato mono piano ad uso commerciale e relativa area pertinenziale in cui sono dislocati viabilità e parcheggi ad uso privato oltre al parcheggio e verde di uso pubblico corrispondente alla dotazione di standard urbanistico di cui al DM 1444/68;

- la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico quale dotazione di standard relativa all'UTOE 10 e la realizzazione di un tratto di viabilità di collegamento tra la Via Provinciale Di Vittorio e la Via Comunale Donizetti;
- al fine di migliorare l'accesso all'area in oggetto, riducendo la pericolosità di innesto nella nuova viabilità di penetrazione, è prevista la sistemazione della sede stradale di Via Di Vittorio mediante la realizzazione di una corsia canalizzata di arresto e la realizzazione di lavori di tombatura del fosso di guardia sulla Via Donizetti;

Visti :

- il Verbale dell'incontro tecnico per l'acquisizione dei pareri interni del giorno 01/04/2021;
- il Verbale dell'incontro tecnico per l'acquisizione dei pareri interni del giorno 05/07/2021, recante i pareri con relative prescrizioni e richieste di documentazione integrativa da parte dei servizi ed uffici comunali;
- il Parere del Servizio Polizia Municipale reso in data 08/06/2021;
- i Pareri rilasciati dagli Enti preposti:
 - Parere Vigili del Fuoco – comando di Pisa in atti dal 27/11/2019 ns. prot. 44569;
 - Parere Azienda USL Toscana Nord Ovest – in atti dal 06/02/2020 ns. prot. 4940;
 - Parere Acque SPA – Servizi Idrici- Acquedotto e Fognatura nera/depurazione del 20/03/2020 prot. 12208;
 - Parere Enel - Distribuzione del 12/05/2020 prot. 285381;
 - Parere Provincia di Pisa – Settore Viabilità del 10/08/2021 in atti dal 07/09/2021 prot. 33492;
- 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;
- 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;

Visti, infine:

- 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 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, così come modificato con Delibera di C.C.n.65/2021;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal competente responsabile del servizio, ai sensi dell'art. 49, c. 1, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

DELIBERA

- 1. di approvare**, ai sensi dell'art.121 della LR 65/2014, relativamente al Comparto 3 dell'UTOE 10 Limiti, (art.22 NTA del POC), il Progetto Unitario Convenzionato, per la "REALIZZAZIONE DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA E OPERE DI

URBANIZZAZIONE CONNESSE”, presentato in data 03/11/2020 con protocollo n. 39419 e successivamente integrato, in ultimo in data 13/07/2021 con prot. 27085 così composto:

- 01/07 Schema Quadro elaborati in formato A3 contenente tavole grafiche da tav.1 a tav.16 D e composto dai seguenti argomenti:
 - Introduzione;
 - Inquadramento Urbanistico;
 - Individuazione catastale;
 - Stato Attuale dei luoghi;
 - Progetto;
 - Verifica permeabilità;
 - Verifica Parametri urbanistici e edilizi – standard;
 - Verifica rischio idraulico;
 - Opere di Urbanizzazione;
 - Regime giuridico dei suoli post intervento;
 - 02/07 Computo Metrico estimativo delle Opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto;
 - 03/07 Relazione Tecnica descrittiva – Documentazione fotografica e catastale – Allegato mitigazione Rischio idraulico;
 - 04/07 Norme Tecniche di Attuazione
 - 05/07 Relazione Illuminotecnica e allegato elaborato grafico;
 - 06/07 Analisi dei flussi di traffico;
 - 07/07 Relazione Geologica e Idraulica;
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 deliberazione 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 s.m.i.;
 4. **di incaricare** il Dirigente del Settore Tecnico della stipula della Convenzione in oggetto, nonché dell'assunzione del relativo accertamento di entrata;
 5. **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)