



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DELIBERA N° 57 del 25/03/2021

**OGGETTO: COMPARTO 98 SISTEMA AMBIENTALE SAN GIULIANO TERME -
PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER REALIZZAZIONE DI
IMPIANTO SPORTIVO E MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD
APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E
RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE**

L'anno duemilaventuno il giorno venticinque del mese di Marzo alle ore 17:00 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	GUELFY CARLO	X	
<u>4</u>	Assessore	MEUCCI GABRIELE	X	
<u>5</u>	Assessore	PAOLICCHI ROBERTA	X	
<u>6</u>	Assessora	CECCARELLI LARA	X	
<u>7</u>	Assessore	PANCRAZZI FILIPPO	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 Comunale 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:

- Il Comune di San Giuliano Terme con delibera del Consiglio Comunale n. 114 del 12.10.98, esecutiva ai sensi di Legge, ha approvato il Piano Strutturale ai sensi dell'art.24 della Legge Regionale Toscana n.5 del 16 gennaio 1995 ;
- Con delibera n. 63 del 30.03.2017, esecutiva, la Giunta Municipale ha dato Avvio al procedimento del Piano Operativo ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale 10 novembre 2014 , n° 65 "norme per il governo del territorio" con definizione del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224 della medesima legge ed avvio del procedimento ai sensi dell'articolo 21 della disciplina di piano PIT/PPR di cui alla delibera C.R. N° 37/2015 ;
- In data 26/7/2018 con delibera di Consiglio Comunale n° 36 “Adozione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell’articolo 19 della Legge regionale 10 novembre 2014 n.65 "NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO" è stato adottato il Piano Operativo Comunale;
- Con Delibera n.13 del 04/04/2019 il Consiglio Comunale ha provveduto all'approvazione delle Controdeduzioni alle Osservazioni pervenute alla Delibera Consiliare n. 36 del 26.07.2018 di Adozione del Piano Operativo Comunale e contestuale avvio del procedimento di conformazione al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico ai sensi dell’art.21 della Disciplina del PIT/PPR nonché dell’articolo 31 della legge regionale Toscana 65/2014;
- Con verbale del 16.07.2019 pervenuto in atti il 18.07.2019 prot. n.28557, la Conferenza Paesaggistica convocata ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR relativa alla conformazione del Piano Operativo Comunale, ha ritenuto il POC del Comune di San Giuliano Terme conforme al PIT/PPR;
- Con Delibera n°54 del 30/10/2019 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Operativo Comunale divenuto efficace a conclusione dell'iter di pubblicazione, ai sensi dell'art. 19 c.7 della Legge Regionale 65/2014, il giorno 6 febbraio 2020;

Visto:

- 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”;
- che 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 98 del Sistema Ambientale – San Giuliano Terme, che 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 alla pratica originaria del 24/03/2013 in atti con prot. 18831, la quale non ha avuto esito

conclusivo, è seguita una nuova soluzione in data 26/06/2020 prot. 21021 successivamente integrata, in ultimo in data 16/03/2021 con prot.9903, con cui il Soggetto Attuatore rappresentato dalla Soc. “Centro Sportivo 2009” S.s.d.r.l., con sede in via SS dell'Abetone e del Brennero n.31, San Giuliano Terme (PI) P.IVA 0192931 050 4, nella persona di Schiariti Chiara nata a Empoli (FI) il 14.10.1967. C.F. SCH CHR 67R54 D403A, residente in Via Bonistallo n.54 – Empoli (FI) in qualità di Legale Rappresentante, ha presentato proposta di Progetto Unitario Convenzionato per il Comparto 98 del S.A. di San Giuliano Terme, composta dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

- 01/17 Relazione Tecnico Illustrativa;
- 02/17 Relazione Geologico – Tecnica ai sensi LR 41/2018;
- 03/17 Documentazione fotografica;
- 04/17 Relazione Illuminotecnica;
- 05/17 Calcolo illuminotecnico;
- 06/17 – TAVOLA 0 – Inquadramento Urbanistico cartografico;
- 07/17 - TAVOLA 1 – Rilievo plano-altimetrico;
- 08/17 – TAVOLA 2 – Planimetria Generale;
- 09/17 – TAVOLA 3 – Zonizzazione e verifiche urbanistiche;
- 10/17 – TAVOLA 4 – Tipologie edilizie – Fabbricati “A” e “B”;
- 11/17 – TAVOLA 5 – Particolari costruttivi campo di calcetto;
- 12/17 – TAVOLA 5/a – Particolari costruttivi viabilità;
- 13/17 – TAVOLA 5/b – Particolari costruttivi area parcheggio interno;
- 14/17 – TAVOLA 6 – Impianto smaltimento acque reflue;
- 15/17 - TAVOLA 7 – Impianto di Illuminazione;
- 16/17 - TAVOLA 7 bis- Schema di smaltimento acque meteoriche;
- 17/17 - TAVOLA 8 – Schema sicurezza e vie di esodo;

- che detta proposta prevede la realizzazione di opere private consistenti in: “realizzazione di due campi di calcetto, polivalenti per altre attività sportive, oltre alle infrastrutture necessarie all’utilizzo degli impianti”. Il progetto prevede altresì la realizzazione di opere di urbanizzazione esterne al comparto consistenti nella realizzazione di viabilità privata di accesso e relativi parcheggi laterali.

- che la suddetta proposta è corredata da scrittura privata con cui la Sig.ra Schiaffino Raffaella nata a Genova il 25/08/1968, C.F. SCH RFL 68M65 D969B, presidente della Soc. “4S.R.L.” Società a Responsabilità Limitata con sede in Genova (GE) Via C.Roccatagliata Ceccardi 2/11, C.F. E P.IVA 02145200990, presta il proprio consenso alla realizzazione, da parte del soggetto attuatore, della viabilità di accesso al comparto 98 e relativi parcheggi laterali, insistenti su terreno di sua proprietà, al fine di garantire l’accessibilità al comparto stesso, quale condizione alla trasformazione contenuta nella Scheda Norma di Dettaglio del comparto 98.

- che prima della stipula della Convenzione Urbanistica tra il soggetto Attuatore ed il Comune di San Giuliano Terme, la suddetta scrittura privata sarà formalizzata in apposito atto;

Visto:

–il punto 6 della Scheda Norma del comparto 98 “standard urbanistici” il quale dispone che *“dovranno essere previsti parcheggi in relazione alla potenziale utenza dell’area, eventualmente inerbiti o opportunamente sistemati a verde”*;

–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 ed in particolare il capo III “Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici”;

Dato atto che la monetizzazione di aree a standard, per interventi all'interno di comparti edificatori e di Zone di recupero, è attuabile ai sensi dell'art.10 a condizione che ricorrano le condizioni stabilite nel capo III, per aree con superficie non superiore a mq. 250;

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 comparto che per la sua ubicazione e marginalità rispetto al nucleo abitato di San Giuliano Terme rendono ne 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. 477 come indicato negli elaborati di progetto, non risulterebbe conveniente per l'A.C. proprio in relazione alla loro conformazione, localizzazione e marginalità del comparto 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 € 57,00 (cinquantasette) 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 € **27.189,00** (ventisettemilacentoottanove/00), per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all’interno dell'UTOE 1 San Giuliano Terme e/o di aree limitrofe;

Visto:

– il parere “favorevole con prescrizioni” congiunto del Servizio Ambiente e dell’U.O. Opere Pubbliche in data 20 novembre 2020 merito a:

- smaltimento reflui proveniente dai servizi igienici;
- Opere a verde;
- Recinzione;
- Impianto di illuminazione

– il Parere “favorevole con prescrizioni” in seguito agli incontri tecnici nelle sedute del 21/01/2021 e 04/02/2021;

Visti:

- 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 i soggetti Attuatori 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.24 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

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 LR 65/2014 il “Progetto Unitario Convenzionato per la realizzazione di impianto sportivo e monetizzazione di aree a standard” relativamente al Comparto 98 del Sistema Ambientale di San Giuliano Terme (art.24 NTA del POC) , presentato in data 26/06/2020 prot. 21021 successivamente integrata, in ultimo in data 16/03/2021 con prot.9903 e così composta:

01/17 Relazione Tecnico Illustrativa;

02/17 Relazione Geologico – Tecnica ai sensi LR 41/2018;

03/17 Documentazione fotografica;

04/17 Relazione Illuminotecnica;

05/17 Calcolo illuminotecnico;

06/17 – TAVOLA 0 – Inquadramento Urbanistico cartografico;

07/17 - TAVOLA 1 – Rilievo plano-altimetrico;

08/17 – TAVOLA 2 – Planimetria Generale;
09/17 – TAVOLA 3 – Zonizzazione e verifiche urbanistiche;
10/17 – TAVOLA 4 – Tipologie edilizie – Fabbricati “A” e “B”;
11/17 – TAVOLA 5 – Particolari costruttivi campo di calcetto;
12/17 – TAVOLA 5/a – Particolari costruttivi viabilità;
13/17 – TAVOLA 5/b – Particolari costruttivi area parcheggio interno;
14/17 – TAVOLA 6 – Impianto smaltimento acque reflue;
15/17 - TAVOLA 7 – Impianto di Illuminazione;
16/17 - TAVOLA 7 bis- Schema di smaltimento acque meteoriche;
17/17 - TAVOLA 8 – Schema sicurezza e vie di esodo;

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 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.477;

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 ed in particolare dal capo III “Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici” sulla base di un valore unitario di € 57,00 (cinquantasette) 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 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;

7. Di incaricare il Dirigente del Settore 1 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,

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Sergio Di Maio

Il Segretario Generale
Il Segretario Comunaleott.ssa Paola Maria La
Franca

(atto sottoscritto digitalmente)