



## COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DELIBERA N° 199 del 22/10/2020

**OGGETTO: COMPARTO 6 UTOE 11 SAN MARTINO ULMIANO  
PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER RISTRUTTURAZIONE  
DI EDIFICIO ESISTENTE CON PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE  
D'USO E MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD  
APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E  
RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE**

L'anno duemilaventi il giorno ventidue del mese di Ottobre alle ore 15:00 presso questa sede comunale a seguito di apposito invito del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

In ossequio all'art.73, comma 1, del DL 18/2020 e alle relative disposizioni attuative di cui alla Delibera di G.C. n.68 in data 12.03.2020, i lavori della Giunta si sono svolti con collegamento da remoto in video conferenza, assumendo quale sede di svolgimento della seduta la sede comunale, essendo ivi presente il Sindaco Sergio Di Maio, il Vice Sindaco Lucia Scatena, l'Assessore Gabriele Meucci, l'Assessore Roberta Paolicchi, l'Assessore Lara Ceccarelli, l'Assessore Francesco Corucci e il Segretario Generale Dott.ssa Norida Di Maio.

**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	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, 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'ARTICOLO 21 DELLA DISCIPLINA DEL PIT/PPR NONCHÈ 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 106 del Sistema Ambientale – Asciano, Via dell'Alberaccio, 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 in data 26/03/2020 con prot. n.10866 Pratica Edilizia n°108/2020 successivamente integrata, in ultimo in data 23/09/2020 con prot.32980, la proprietà , rappresentata dai signori:

....., nato a ..... (.....) il ..... CF .....,

....., nato a ..... (.....) il ..... CF .....,

residenti entrambi a ..... (.....) frazione ....., Via .....,

in qualità di Legali rappresentanti della “.....” con sede in ....., Via .....,

..... ha presentato una proposta di Progetto Unitario Convenzionato per il Comparto 6 dell'UTOE 11 costituito dai seguenti elaborati, tutti conservati agli atti dell'Ufficio Piani Attuativi :

01/13 Relazione Illustrativa;

02/13 Relazione Agronomica Aziendale;

03/13 Relazione Agrituristica - DUA

04/13 Relazione Geologico – Tecnica ai sensi LR 41/2018;

05/13 Documentazione fotografica;

06/13 – TAVOLA 1 – Planimetria (Attuale, modificato, sovrapposto), Inquadramento (POC, estratto di mappa, Foto Aerea);

07/13 – TAVOLA 2 – Verifiche Standard urbanistici – Planimetria;

08/13 – TAVOLA 3 – Piante, Prospetti, Sezioni – Stato Attuale;

09/13 – TAVOLA 4 - Piante, Prospetti, Sezioni – Stato Modificato;

10/13 – TAVOLA 5 – Piante, Prospetti, Sezioni – Stato Sovrapposto;

11/13 – TAVOLA 6 – Piante Verifica L.13/89 – Accessibilità Adattabilità;

12/13 – TAVOLA 7 – Planimetria Schemi Smaltimenti e Fognature;

13/13 – TAVOLA 8 – Sistemazione esterna e pertinenziale.

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

riqualificazione del comparto attraverso interventi di ristrutturazione del fabbricato esistente comprendenti il frazionamento in tre unità immobiliari e il parziale cambio d'uso, oltre alla sistemazione esterna e la redistribuzione delle aree di pertinenza;

Visto:

–il punto 6 di detta Scheda Norma “standard urbanistici” il quale dispone che *“dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici secondo quanto previsto dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni”*;

–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 della frazione San Martino U., rendono impossibile il reperimento di tale aree;

Atteso che la cessione di aree a standard eventualmente derivanti dall'intervento in oggetto corrispondenti a mq. 61,5 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, oltre a rappresentare una quantità pressochè irrilevante per l'efficacia dello standard urbanistico stesso;

Stabilito pertanto di ricorrere alla monetizzazione delle aree individuate sulla base di un valore unitario di €/mq. 72 (settantadue/00), 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 € **4.428,00** (quattromilaquattrocentoventotto/00), per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all'interno dell'UTOE 11 e/o di aree limitrofe;

Visto:

- il parere favorevole del Servizio Ambiente in data 10 agosto 2020 in merito :
  - agli aspetti relativi al sistema di smaltimento reflui domestici, sulla base del parere favorevole di ACQUE spa in merito all'allacciamento diretto in fognatura, allegato al Progetto;
  - agli aspetti ambientali, verificata la coerenza dell'elaborato planimetrico relativo alle opere a verde con il contesto paesaggistico;
  - il parere del Servizio Ambiente in data 10 agosto 2020 favorevole a condizione che sia presentata la DUA agrituristica a conferma della principalit  dell'attivit  agricola in merito agli aspetti agronomici dell'intervento sulla base della relazione Agronomica presentata a corredo del Progetto;
- Vista la relazione Agrituristica (DUA) presentata in data 11.09.2020 prot.31309 da cui si evince la principalit  dell'attivit  agricola rispetto a quella agrituristica;

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 modalit  di attuazione delle opere oggetto di convenzionamento;

Visto:

- l'art.6 delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale
  - gli artt. 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
- Visto** il parere di regolarit  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 ristrutturazione e frazionamento di edificio esistente con parziale cambio di destinazione d'uso e monetizzazione di aree a standard" relativamente al COMPARTO 6 UTOE 11 SAN MARTINO ULMIANO (art.26 NTA del POC) , presentato in data 26/03/2020 con prot. n.10866 Pratica Edilizia n 108/2020 successivamente integrata, in ultimo in data 23/09/2020 con prot.32980 e cos  composta:

- 01/13 Relazione Illustrativa;
- 02/13 Relazione Agronomica Aziendale;
- 03/13 Relazione Agrituristica - DUA
- 04/13 Relazione Geologico – Tecnica ai sensi LR 41/2018;

05/13 Documentazione fotografica;  
06/13 – TAVOLA 1 – Planimetria (Attuale, modificato, sovrapposto), Inquadramento (POC, estratto di mappa, Foto Aerea);  
07/13 – TAVOLA 2 – Verifiche Standard urbanistici – Planimetria;  
08/13 – TAVOLA 3 – Piante, Prospetti, Sezioni – Stato Attuale;  
09/13 – TAVOLA 4 - Piante, Prospetti, Sezioni – Stato Modificato;  
10/13 – TAVOLA 5 – Piante, Prospetti, Sezioni – Stato Sovrapposto;  
11/13 – TAVOLA 6 – Piante Verifica L.13/89 – Accessibilità Adattabilità;  
12/13 – TAVOLA 7 – Planimetria Schemi Smaltimenti e Fognature;  
13/13 – TAVOLA 8 – Sistemazione esterna e pertinenziale.

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. 61,50;

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, oltre a rappresentare una quantità pressochè irrilevante 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 €/mq. 72,00 (settantadue/00), 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 Norida Di Maio  
(atto sottoscritto digitalmente)