



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DELIBERA N° 46 del 10/03/2022

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER INTERVENTI RESIDENZIALI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON REALIZZAZIONE DI NUOVA UNITA' IMMOBILIARE E MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD – COMPARTO 108 S.A. COLIGNOLA - ZONA E2. APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno duemilaventidue il giorno dieci del mese di Marzo 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	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.;
- 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 23/02/2018 con prot. n.8019 Pratica Edilizia n°116/2018 e successive integrazioni, in ultimo in data 16/12/2021 prot.48977, il Sig. RUSSO Roberto, CF R55RRT63A09G702U, nato a

Pisa (PI) il 09/01/1963 residente a Pisa, Via dell'Argine n.27/B, ha presentato una proposta di Progetto Unitario Convenzionato per l'intervento di che trattasi, che prevede la realizzazione di opere private sul patrimonio edilizio esistente, nonché la monetizzazione di aree a standard in luogo della cessione al comune, composta dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

01/06 Relazione Tecnico/Illustrativa;

02/06 Estratti Cartografici;

03/06 Documentazione fotografica;

04/06 Quaderno degli elaborati grafici contenente:

- Tav.1/3 Inquadramento e conteggi planovolumetrici;

- Tav.2/3 Stato di progetto Pianta Piano Terra e Piano Primo;

- Tav.3/3 Stato di progetto Prospetti e Sezione;

- Planimetria e sezioni del verde;

05/06 Progetto di massima e quantificazione delle opere per la sistemazione di un tratto di Via dell'Argine;

06/06 Relazione Geologica e nota integrativa sulla compensazione idraulica;

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica gli immobili interessati dal Progetto Unitario all'interno del Sistema Ambientale della frazione Colignola, comparto 108, Zona Agricola E2 "Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati (E2)" disciplinata dall' art.26 e segg. delle NTA del POC vigente e dalla Scheda Norma di Dettaglio del comparto;

- che l'attuazione dell' intervento in oggetto avverrà attraverso un Progetto unitario Convenzionato, ai sensi dell'art.121 della Legge Regionale 65/2014 e della Disciplina dettata dalla Scheda Norma del Comparto 108 ed in particolare in osservanza dei seguenti punti :

- *Punto 2. Strumento di Attuazione:* Progetto Unitario Convenzionato;
- *Punto 4. Funzioni ammesse:* Residenza e servizi di interesse generale a carattere privato;
- *Punto 5. Interventi ammessi:* Riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area con eliminazione dei manufatti in stato di degrado attraverso interventi di sostituzione edilizia E2 volti alla demolizione del manufatto esistente al margine sud del comparto contestuale ricostruzione in aggregazione all'edificio residenziale esistente lungo via dell'Argine, nel rispetto del volume legittimo esistente. Sull'edificio residenziale esistente sono possibili interventi di ampliamento utilizzando parte del volume oggetto di demolizione.Potrà essere realizzata una tettoia a collegamento tra edificio principale e edifici secondari per esigenze legate al fondo agricolo di pertinenza al comparto per una sup coperta massima pari a 80 mq.

- che il Progetto unitario Convenzionato ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area compresa all'interno del comparto 108 con la formazione di un unico complesso edilizio in aggregazione al fabbricato residenziale esistente e prevede opere private consistenti sommariamente in :

- Demolizione di un fatiscente capannone zootecnico e riutilizzazione del volume demolito in parte per l'ampliamento di fabbricato residenziale esistente ed in parte per la realizzazione di locali accessori;
- Ristrutturazione edilizia ed ampliamento dell'abitazione esistente attualmente costituita da una unità immobiliare ad un piano, attraverso interventi di sopraelevazione con la creazione di n.2 unità immobiliari per civile abitazione;
- Realizzazione di locali accessori a servizio delle due abitazioni;

- Realizzazione di tettoia a collegamento tra l'edificio principale ed i locali accessori;
- Sistemazione esterna del resede privato e creazione di spazi a verde ;

- che il Progetto Unitario di che trattasi non prevede la realizzazione di opere pubbliche di cui si preveda la cessione gratuita al Comune di san Giuliano Terme;

Dato atto:

- che la Scheda Norma del comparto 108, riporta al punto 3. la volumetria complessiva esistente di mc. 635 così suddivisa:

- mc. 205 a destinazione residenziale;
- mc. 430 a destinazione non residenziale;

- che la suddetta Scheda Norma prevede al punto 5 che in fase di definizione del Progetto Unitario dovranno comunque essere verificate le volumetrie esistenti;

- che durante la fase di definizione del Progetto Unitario di che trattasi, è stata determinata l'esatta consistenza delle volumetrie attuali stabilite in mc. 255,36 quella del fabbricato residenziale e in mc. 443,52 quella del capannone zootecnico per una volumetria complessiva di mc. 698,88;

Stabilito:

- che durante la fase di aggiornamento del Piano Operativo Comunale vigente, ai sensi dell'art.21 della legge regionale 65/2014, si provvederà alla modifica della Scheda Norma del comparto 108 attraverso il perfezionamento dei parametri urbanistici di cui al punto precedente;

Visto:

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 e modificato con con Deliberazione C.C. n.35 del 09/06/2021 ed in particolare il capo III "Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici";

Dato atto:

- che ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, le quantità di standard afferenti all'intervento in oggetto, sono determinati in "relazione alle funzioni introdotte e all'incremento di carico urbanistico";

- che la monetizzazione di aree a standard è attuabile ai sensi dell'art.10 del suddetto regolamento 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 dell'area in oggetto che per la sua ubicazione all'interno di una zona a vocazione prettamente agricola e relativamente distante da centri abitati, ne rendono 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. 58,22 come indicato negli elaborati di progetto, non risulterebbe conveniente per l'A.C. proprio in relazione alla loro conformazione e localizzazione dell'area in oggetto 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 € 72 (settantadue/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 € **4.191,84** (quattromilacentonovantuno/84), per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all'interno dell'UTOE 35 Colignola/Mezzana e/o in aree limitrofe;

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.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 modificato con con Delibera C.C. n.35 del 09/06/2021;

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 interventi residenziali sul patrimonio edilizio esistente con realizzazione di nuova unità immobiliare e monetizzazione di aree a standard”, nel Sistema Ambientale di Colignola, comparto 108, Zona Agricola E2 (art.26 NTA del POC), presentato in data 23/02/2018 con prot. n.8019 Pratica Edilizia n°116/2018 e successive integrazioni, in ultimo in data 16/12/2021 prot.48977, composto dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

01/06 Relazione Tecnico/Illustrativa;

02/06 Estratti Cartografici;

03/06 Documentazione fotografica;

04/06 Quaderno degli elaborati grafici contenente:

- Tav.1/3 Inquadramento e conteggi planovolumetrici;

- Tav.2/3 Stato di progetto Pianta Piano Terra e Piano Primo;

- Tav.3/3 Stato di progetto Prospetti e Sezione;

- Planimetria e sezioni del verde;

05/06 Progetto di massima e quantificazione delle opere per la sistemazione di un tratto di Via dell'Argine;

06/06 Relazione Geologica e nota integrativa sulla compensazione 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. 58,22;

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 consorzio e monetizzazione di aree a standard” approvato con Deliberazione C.C. n.30 del 13/06/2017, modificato con con Deliberazione C.C. n.35 del 09/06/2021 ed in particolare dal capo III “Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici” sulla base di un valore unitario di € 72 (settantadue/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 utilizzare i proventi della monetizzazione in oggetto, ammontanti a complessivi € **4.191,84** (quattromilacentonovantuno/84), per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all'interno dell'UTOE 35 Colignola/Mezzana e/o in 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, nonché dell'assunzione del relativo accertamento di entrata;
- del perfezionamento della Scheda Norma del comparto 108, così come indicato nel presente atto, durante la fase di aggiornamento del POC ai sensi dell'art.21 della Legge Regionale 65/2014;

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
Dott.ssa Paola Maria La Franca

(atto sottoscritto digitalmente)