



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DELIBERA N° 97 del 20/04/2023

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER REALIZZAZIONE DI EDIFICI A CARATTERE RESIDENZIALE E CONNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE SUB COMPARTO 2A UTOE 32 LA FONTINA – PRATICELLI (COMPARTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE B3) APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno duemilaventitre il giorno venti del mese di Aprile 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 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	

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 31/03/2022 con protocollo n. 13253 Pratica Edilizia n° 331/2022, successivamente integrata, in ultimo in data 01/03/2023 prot. 10151, i sottoelencati attuali proprietari :

Berti Mantellassi Giovanni nato a Pisa (PI) il 23/10/1948 C.F. BRTGNN48R23G702C, residente in San Giuliano Terme, Frazione Ghezzano, Via Provinciale Calcesana n.133/A;

Berti Mantellassi Francesco nato a Pisa (PI) il 06/04/1951 C.F. BRTFNC51D06G702S, residente in San Giuliano Terme, Frazione Ghezzano, Via Provinciale Calcesana n.133, comproprietari del terreno posto in località La Fontina-Praticelli, Via Giovanni Berchet, individuato nel catasto terreni del comune di San Giuliano Terme, nel Foglio di mappa 90 particella 1030;

Mauceli Salvatore, nato a Camporeale (PA) il 28 maggio 1954 in qualità di Amministratore e Rappresentante della Società : MAUCELI COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Pisa (PI), frazione ospedaletto, Via Marmicciolo n.27 C.F. 01744420504, proprietaria del terreno posto in località La Fontina-Praticelli, Via Giovanni Berchet, individuato nel catasto terreni del Comune di San Giuliano Terme, nel Foglio di mappa 90 particella 1135;

hanno presentato una proposta di Progetto Unitario Convenzionato per il Sub Comparto 2a, UTOE 32 La Fontina-Praticelli costituito dai seguenti 17 elaborati, conservati agli atti dell'Ufficio Piani Attuativi :

01/17 “Quaderno elaborati grafici” così composto :

- Tav. 0 Planimetria generale;
- TAV.1 Rilievo dello stato dei luoghi con individuazione delle quote altimetriche dello stato attuale
- TAV.1/A Perimetrazione del comparto, Destinazione delle aree e verifica standard urbanistici;
- Tav.1/B Perimetrazione area esterna al comparto (viabilità) e sezioni stradali;
- Tav.1/C Schema smaltimento reflui domestici;
- TAV.2 Progettazione strada pubblica interna al comparto, resti servizi e sezione stradale;
- TAV.3 Progettazione Parcheggio Pubblico e segnaletica stradale;
- Tav. 3/A Planimetria generale Parcheggio Pubblico – Sezione;
- Tav.4 Suddivisione in UMI;
- Tav.4/A Vista e Sezione prospettica dalla via pubblica di nuova realizzazione;
- Tav.4/B Progetto UMI 1 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/C Progetto UMI 2 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/D Progetto UMI 3 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/E Progetto UMI 4 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/F Progetto UMI 5 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/G Progetto UMI 6 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/H Progetto UMI 7 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.5 Progettazione area a Verde Pubblico;
- Tav.6 Tipologia fabbricato UMI 1;
- Tav.7 Tipologia fabbricati UMI 2,3,4,5,6,7;
- Tav.8 Verifica della compensazione idraulica;

02/17 Estratti cartografici;

03/17 Documentazione Fotografica;

04/17 Computo Metrico Estimativo Opere di urbanizzazione interne al comparto;

05/17 Computo Metrico Estimativo Opere di urbanizzazione esterne al comparto;

06/17 Elenco prezzi Opere di urbanizzazione interne al comparto;

07/17 Elenco prezzi Opere di urbanizzazione esterne al comparto;

08/17 Relazione Tecnica del progetto Unitario;

09/17 Relazione Tecnica relativa ai fabbricati;

10/17 Relazione tecnica Opere di Urbanizzazione;

11/17 Norme tecniche di Attuazione;

12/17 Relazione di fattibilità Geologica;
13/17 Relazione di fattibilità Idraulica;
14/17 Relazione sulla capacità idraulica del fosso ricettore;
15/17 Relazione Agronomica;
16/17 Relazione smaltimento reflui domestici;
17/17 Pareri preventivi Enti Gestori

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

OPERE PRIVATE:

- Individuazione di n. 7 UMI 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, per complessive n.8 unità immobiliari;
- Realizzazione di opere di urbanizzazione private rappresentate da viabilità privata di penetrazione all'interno del comparto edificato, della larghezza di m.6,00 per l'accesso alle singole UMI, e con possibilità di inversione di marcia attraverso apposita area di manovra nella parte terminale della strada.

OPERE PUBBLICHE:

a) Opere di Urbanizzazione interne al comparto

Il progetto prevede la realizzazione di Opere di Urbanizzazione interne al comparto oggetto di cessione gratuita al Comune, per un totale di mq.2.284, così suddivise:

– realizzazione di Viabilità pubblica posta lungo l'asse nord-est del sub comparto 2a, a futura separazione con il sub comparto 2c e relativi servizi e sottoservizi, per mq. 1.374;
– realizzazione di parcheggio pubblico collocato sul lato sud del sub comparto 2^a, collegato funzionalmente con l'area prevista a verde pubblico, per mq. 415;
– realizzazione di aree a verde attrezzato di uso collettivo quale elemento connettivo dell'insediamento, filtro e protezione nei confronti sia del tessuto edificato esistente, sia della viabilità di scorrimento, per mq. 495;

b) Opere di Urbanizzazione esterne al comparto:

– In osservanza alle previsioni del Piano Operativo vigente, il progetto prevede il prolungamento della via pubblica G. Berchet attualmente interrotta in corrispondenza della fine del tessuto edificato, per una lunghezza di c.a m.115. E per complessivi mq.825. Il nuovo tratto di strada avrà le medesime caratteristiche del tratto esistente e sarà percorribile in entrambi i sensi di marcia.

Visti:

- i pareri rilasciati dai vari servizi ed uffici comunali in seguito agli incontri tecnici del 24 novembre 2022 e del 01 dicembre 2022, di seguito riportati:

- **Servizio Manutenzioni e facility:**

Ufficio Opere Pubbliche PARERE FAVOREVOLE DEL 16/03/2023 PROT. 12598;

Ufficio Illuminazione Pubblica PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI DEL 23/02/2023 PROT. 9192

- **Servizio Ambiente:** PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI DEL 23/02/2023 PROT. 9126

- **Comando Polizia Municipale:** PARERE FAVOREVOLE del 28/02/2023

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. 19 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 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 e ss.mm.ii. 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 E CONNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE. SUB COMPARTO 2a UTOE 32 LA FONTINA - PRATICELLI (ZONA B3 art.19 NTA del P.O.C.), presentato in data 31/03/2022 con protocollo n. 13253 Pratica Edilizia n° 331/2022, successivamente integrato, in ultimo in data 01/03/2023 prot. 10151, dagli attuali proprietari :

Berti Mantellassi Giovanni nato a Pisa (PI) il 23/10/1948 C.F. BRTGNN48R23G702C, residente in San Giuliano Terme, Frazione Ghezzano, Via Provinciale Calcesana n.133/A;

Berti Mantellassi Francesco nato a Pisa (PI) il 06/04/1951 C.F. BRTFNC51D06G702S, residente in San Giuliano Terme, Frazione Ghezzano, Via Provinciale Calcesana n.133,

Mauceli Salvatore, nato a Camporeale (PA) il 28 maggio 1954 in qualità di Amministratore e Rappresentante della Società : MAUCELI COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Pisa (PI), frazione ospedaletto, Via Marmicciolo n.27 C.F. 01744420504, composto dai seguenti 17 elaborati, conservati agli atti dell'Ufficio Piani Attuativi :

01/17 "**Quaderno elaborati grafici**" così composto :

- Tav. 0 Planimetria generale;
- TAV.1 Rilievo dello stato dei luoghi con individuazione delle quote altimetriche dello stato attuale
- TAV.1/A Perimetrazione del comparto, Destinazione delle aree e verifica standard urbanistici;
- Tav.1/B Perimetrazione area esterna al comparto (viabilità) e sezioni stradali;
- Tav.1/C Schema smaltimento reflui domestici;
- TAV.2 Progettazione strada pubblica interna al comparto, resti servizi e sezione stradale;
- TAV.3 Progettazione Parcheggio Pubblico e segnaletica stradale;
- Tav. 3/A Planimetria generale Parcheggio Pubblico – Sezione;

- Tav.4 Suddivisione in UMI;
- Tav.4/A Vista e Sezione prospettica dalla via pubblica di nuova realizzazione;
- Tav.4/B Progetto UMI 1 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/C Progetto UMI 2 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/D Progetto UMI 3 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/E Progetto UMI 4 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/F Progetto UMI 5 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/G Progetto UMI 6 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/H Progetto UMI 7 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.5 Progettazione area a Verde Pubblico;
- Tav.6 Tipologia fabbricato UMI 1;
- Tav.7 Tipologia fabbricati UMI 2,3,4,5,6,7;
- Tav.8 Verifica della compensazione idraulica;
- 02/17 Estratti cartografici;
- 03/17 Documentazione Fotografica;
- 04/17 Computo Metrico Estimativo Opere di urbanizzazione interne al comparto;
- 05/17 Computo Metrico Estimativo Opere di urbanizzazione esterne al comparto;
- 06/17 Elenco prezzi Opere di urbanizzazione interne al comparto;
- 07/17 Elenco prezzi Opere di urbanizzazione esterne al comparto;
- 08/17 Relazione Tecnica del progetto Unitario;
- 09/17 Relazione Tecnica relativa ai fabbricati;
- 10/17 Relazione tecnica Opere di Urbanizzazione;
- 11/17 Norme tecniche di Attuazione;
- 12/17 Relazione di fattibilità Geologica;
- 13/17 Relazione di fattibilità Idraulica;
- 14/17 Relazione sulla capacità idraulica del fosso ricettore;
- 15/17 Relazione Agronomica;
- 16/17 Relazione smaltimento reflui domestici;
- 17/17 Pareri preventivi Enti Gestori

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 per un totale di mq.2.284, così suddivise:

- realizzazione di Viabilità pubblica posta lungo l'asse nord-est del sub comparto 2a, a futura separazione con il sub comparto 2c e relativi servizi e sottoservizi, per mq. 1.374;
- realizzazione di parcheggio pubblico collocato sul lato sud del sub comparto 2^a, collegato funzionalmente con l'area prevista a verde pubblico, per mq. 415;
- realizzazione di aree a verde attrezzato di uso collettivo quale elemento connettivo dell'insediamento, filtro e protezione nei confronti sia del tessuto edificato esistente, sia della viabilità di scorrimento, per mq. 495;

b) Opere di Urbanizzazione esterne al comparto per complessivi mq.825, rappresentate da:

- prolungamento della via pubblica G. Berchet attualmente interrotta in corrispondenza della fine del tessuto edificato, per una lunghezza di c.a m.115.

Sulla base di quanto indicato nelle tavole progettuali ed in particolare nelle TAV. 1/A "Perimetrazione del comparto, Destinazione delle aree e verifica standard urbanistici" e TAV. 1/B "Perimetrazione area esterna al comparto (viabilità) e sezioni stradali;

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 e ss.mm.ii.

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)