



## COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DELIBERA N° 64 del 08/04/2021

**OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER INTERVENTI RESIDENZIALI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E REALIZZAZIONE DI NUOVA UNITA' IMMOBILIARE E MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD – SISTEMA AMBIENTALE COLIGNOLA, VIA DELL'ARGINE, ZONA E2. APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE**

L'anno duemilaventuno il giorno otto del mese di Aprile 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 Carlo Guelfi, l'Assessore Gabriele Meucci, l'Assessore Roberta Paolicchi, l'Assessore Lara Ceccarelli, l'Assessore Filippo Pancrazzi e il Segretario Generale Dott.ssa Paola Maria La Franca.

**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;

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 03/04/2020 con prot. n.11809 Pratica Edilizia n°114/2020 e successive integrazioni, in ultimo in data 19/03/2021 il Sig. CUCCO Cuono, CF CCC CNU 66M13 F839T, nato a Napoli (NA) il 13/08/1956 residente a Pisa, Via Domenico Sartori, 6 ha presentato una proposta di Progetto Unitario Convenzionato per l'intervento di che trattasi, che prevede la realizzazione di opere private e pubbliche esterne al perimetro del Progetto Unitario, 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:

01/20 Relazione Tecnico/Illustrativa;

02/20 Relazione Copertura;

03/20 Relazione Opere di urbanizzazione;

04/20 Relazione geologica;

05/20 Documentazione Urbanistica-catastale;

06/20 Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione;

07/20 Documentazione fotografica;

08/20 Tav.1 – Fabbricati esistenti – Stato Attuale;

09/20 Tav.2 – Verifica Parametri Edilizi, Superfici, Volumi;

10/20 Tav.3 – Villetta Unifamiliare – Progetto;

11/20 Tav.4 – Intervento di Sopraelevazione – Stato di progetto;

12/20 Tav.5 – Stato sovrapposto – Piante, Prospetti, Sezioni;

13/20 Tav.6 – Legge 13/89 Requisiti di adattabilità;

14/20 Tav.7 - Legge 13/89 Requisiti di adattabilità;

15/20 Tav.8 – Schema smaltimento liquami – Planimetria generale;

16/20 Tav.9 – Disposizione linee vita – Pianta Coperture;

17/20 Tav.10 – Planimetria generale – Sistemazioni a verde;

18/20 Tav.11 – Planimetria generale - Sistemazione Esterna delle pertinenze;

19/20 Tav.12 – Opere di urbanizzazione – oggetto del convenzionamento;

20/20 Tav.13 – Inquadramento Urbanistico - Estratti cartografici;

Visto:

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica gli immobili interessati dal Progetto Unitario all'interno del Sistema Ambientale – Colignola Via dell'Argine Zona Agricola E2 Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati (E2) (art.26 NTA del POC);

- Che il fabbricato residenziale esistente risulta classificato nell'allegato 5 “registro degli edifici esterni alle UTOE” del POC vigente all'interno della tavola 36 dell'atlante tavole 5/a ed è disciplinato dalla scheda di registro (all.5/c) n. 413 che classifica l'immobile come di seguito: n. edificio 413 Tavola n.36 Tipologia: Viareggina Uso: Residenza Datazione: edifici presenti dopo il 1928 Categoria intervento E4/b “Ristrutturazione Urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione con possibilità di crescita in altezza (art.13 NTA del POC);

- Che gli annessi esistenti, pertinenziali all'abitazione, privi di caratteri tipologici e formali significativi o di pregio, sono assoggettabili alla disciplina dell'art.29 delle NTA del POC pertanto per essi è ammessa la categoria d'intervento E2 - sostituzione edilizia – e poiché sono collocati all'interno della pertinenza dell'abitazione si rendono possibili il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento una-tantum del 20% della S.U. esistente, fino ad un massimo di 20 m<sup>2</sup>.

- Che l'attuazione del suddetto intervento avverrà attraverso un Progetto unitario Convenzionato, ai sensi della Disciplina dello Strumento Urbanistico Generale vigente POC (art. 26 e segg) ed in particolare:

- All.5 “registro degli edifici esterni alle UTOE” Scheda n.413 categoria E4/b “Ristrutturazione Urbanistica con possibilità di crescita in altezza” (art.13 NTA del POC) per l'abitazione esistente;
- Articolo 29 NTA del POC categoria d'intervento E2 - sostituzione edilizia con possibilità di cambio di destinazione d'uso ed ampliamento una-tantum del 20% della S.U. esistente, fino ad un massimo di 20 m<sup>2</sup> per gli annessi pertinenziali esistenti;

- che il Progetto unitario Convenzionato prevede sommariamente :

1. la realizzazione di opere private consistenti in :

- Ristrutturazione urbanistica 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 palazzina per civile abitazione, attraverso interventi di sostituzione edilizia ed ampliamento degli annessi pertinenziali esistenti;
- Sistemazione esterna del resede privato e redistribuzione delle aree di pertinenza ;

2. la realizzazione di opere di urbanizzazione esterne al perimetro del Progetto Unitario connesse funzionalmente all'intervento consistenti in:

- sistemazione di un tratto stradale di Via dell'Argine dal Parcheggio del complesso denominato Resort Eden Park fino al termine della proprietà dell'Attuatore, per un tratto lineare di c.a m.165 attraverso il risanamento completo con rimozione dell'attuale strato di manto superficiale, rimodellazione della massicciata sottostante e nuova posa di asfalto e l'inserimento di n.2 pali di illuminazione pubblica simili a quelli esistenti. Il tutto come risulta individuato nell'elaborato grafico Tav. 12 - allegato alla presente con la lettera “A”

- che per quanto riguarda le suddette opere di urbanizzazione, queste saranno realizzate dal soggetto Attuatore, a seguito dell'avvenuta acquisizione al patrimonio comunale “strade Pubbliche” della strada vicinale denominata “Via dell'Argine” oggetto di intervento, nei termini e con le modalità stabiliti dallo schema di convenzione che si va ad approvare;

Visto:

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

- 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 ”;

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 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. 102,50 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 idonea 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 € 7.380,00 (settemilatrecentottanta/00), per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all'interno dell'UTOE 35 Colignola/Mezzana e/o in aree limitrofe;

Visto:

- i Pareri acquisiti negli "incontri tecnici per l'acquisizione dei pareri interni" del 21 gennaio 2021 e del 18 febbraio 2021;

- il pre-esistente N.O. per l'allacciamento diretto in fognatura del 19/5/1993 e il Parere preventivo per l'estensione del suddetto allacciamento, rilasciato in data 15/12/2020, in atti dal 30/12/2020 con prot. 47478 al quale dovrà seguire N.O. definitivo;

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.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 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 e realizzazione di nuova unità immobiliare e monetizzazione di aree a standard”, nel Sistema Ambientale di Colignola, Via dell'Argine, Zona Agricola E2 Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati (art.26 NTA del POC), presentato in data 03/04/2020 con prot. n.11809 Pratica Edilizia n°114/2020 e successive integrazioni, in ultimo in data 19/03/2021 composta dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

01/20 Relazione Tecnico/Illustrativa;

02/20 Relazione Copertura;

03/20 Relazione Opere di urbanizzazione;

04/20 Relazione geologica;

05/20 Documentazione Urbanistica-catastale;

06/20 Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione;

07/20 Documentazione fotografica;

08/20 Tav.1 – Fabbricati esistenti – Stato Attuale;

09/20 Tav.2 – Verifica Parametri Edilizi, Superfici, Volumi;

10/20 Tav.3 – Villetta Unifamiliare – Progetto;

11/20 Tav.4 – Intervento di Sopraelevazione – Stato di progetto;

12/20 Tav.5 – Stato sovrapposto – Piante, Prospetti, Sezioni;

13/20 Tav.6 – Legge 13/89 Requisiti di adattabilità;

14/20 Tav.7 - Legge 13/89 Requisiti di adattabilità;

15/20 Tav.8 – Schema smaltimento liquami – Planimetria generale;

16/20 Tav.9 – Disposizione linee vita – Pianta Coperture;

17/20 Tav.10 – Planimetria generale – Sistemazioni a verde;

18/20 Tav.11 – Planimetria generale - Sistemazione Esterna delle pertinenze;

19/20 Tav.12 – Opere di urbanizzazione – oggetto del convenzionamento;

20/20 Tav.13 – Inquadramento Urbanistico - Estratti cartografici;

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 le opere di urbanizzazione esterne al perimetro del Progetto unitario Convenzionato, riguardanti la sistemazione dell'attuale strada vicinale denominata Via dell'Argine, saranno realizzate dal soggetto Attuatore a seguito dell'acquisizione al patrimonio comunale “strade Pubbliche” della strada oggetto di intervento, nei termini e con le modalità stabiliti dallo schema di convenzione che si va ad approvare;;

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. 102,50;

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, 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 € 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 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,

## **D E L I B E R A**

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)