

*alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale ad 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**

**RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DI COERENZA DEL RESPONSABILE DEL  
PROCEDIMENTO**

**STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE**

Premesso che:

- Il Comune di San Giuliano Terme ha approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 114 del 12.10.98, esecutiva ai sensi di Legge 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;

**INQUADRAMENTO Progetto unitario Convenzionato**

Le aree interessate dal comparto 6 UTOE 11 San Martino Ulminao, classificate dal vigente Piano Operativo Comunale come " Zona E3 – Agricole speciali" , sono disciplinate dall'art. 26 e segg. delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale e dalla Scheda Norma di dettaglio del comparto 6.

## IL PROGETTO IN APPROVAZIONE

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";

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 6 dell'UTOE 11 San Martino Ulmiano prevede quale strumento di Attuazione il "Progetto Unitario Convenzionato";

In data 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: Bocchiola Giorgio Elio, nato a Capriate San Gervasio (BG) il 07/08/1968 CF BCCGGL68M07B703S,

Wolny Yelena, nata a Celle (Germania) CF WLNYLN71C45Z112J,

residenti entrambi a San Giuliano Terme (PI) frazione Pontasserchio, Via San Francesco n.11, in qualità di Legali rappresentanti della "Società Agricola del Bambù" S.S.con sede in San Giuliano Terme, Via Carlo Marx - San Martino Ulmiano,

ha presentato una proposta di Progetto Unitario Convenzionato per il sub Comparto 6 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.

L'intervento proposto prevede la realizzazione di opere private consistenti in:

### **OPERE PRIVATE:**

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario consistono sommariamente nella ristrutturazione di un immobile in struttura metallica e copertura in lastre ondulate attualmente in pessimo stato di manutenzione in origine avente la funzione di serra. Successivamente l'immobile è stato trasformato in parte in edificio a destinazione commerciale per la vendita di prodotti agricoli aziendali ed in parte in edificio a destinazione magazzino con funzione agricola.

Il Progetto Unitario prevede l'attuazione della Scheda Norma n.6 dell'UTOE 11 attraverso la trasformazione dell'edificio in tre distinte unità immobiliari di cui una a destinazione residenziale attraverso il cambio di destinazione d'uso della porzione commerciale e due a

destinazione turistico-ricettiva legate all'attività agricola. Prevede inoltre la sistemazione esterna del verde e delle pertinenze.

#### CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO:

Punto 5 Scheda Norma: *"Interventi ammessi": Il comparto è collegato all'attività agricola. In tale area sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica ed ampliamento nel limite del raggiungimento di una SUL max. di 300 mq. h.max 7,50 (omissis)*

attraverso interventi di parziale demolizione e ampliamento si ottiene:

Edificio SUL mq. 299,80

Volume mc. 809,46

suddiviso in tre unità immobiliari di cui:

**1 appartamento per civile abitazione su due piani fuori terra:**

SUL mq. 150,36

Volume mc. 405,97

**2 appartamenti con destinazione agrituristica-** (funzione Turistico-ricettiva prevista da Scheda Norma)

Verifica standard: La funzione residenziale derivante dal cambio d'uso da commerciale a residenziale comporta la generazione delle seguenti superfici a standard

mc 405,97/156 mc/ab = n. abitanti 2,60 arrotondato. A n.3 abitanti

n.3 x 20,5 = mq. 61,5 mq. A standard

#### **OPERE PUBBLICHE :**

Il Progetto Unitario non prevede la realizzazione di opere pubbliche in quanto l'area risulta già dotata di Opere di urbanizzazione, in sostituzione della realizzazione di opere a standard generate dall'intervento è stata richiesta la monetizzazione delle aree corrispondenti, determinata come descritto in seguito.

#### **MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD**

Ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, le quantità di standard afferenti all'intervento in oggetto derivano dall'aumento di carico insediativo determinato dal cambio di destinazione d'uso a fini residenziali.

Lo standard relativo alla funzione residenziale all'interno del comparto, calcolato sulla base delle disposizioni dell'art. 3 del Decreto Ministeriale n° 1444/68 e dei regolamenti vigenti, corrisponde a mq. 61 (verde e parcheggi), derivante dai seguenti parametri:

numero di abitanti insediati: 1 ogni 156 mc

standard per abitante insediato: mq. 20,5

Secondo quanto previsto "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, le aree a standard che competono all'intervento possono non essere cedute al Comune ma monetizzate al prezzo unitario di € 72,00 (settantadue) al metro quadrato.

L'importo totale della monetizzazione da versare al Comune ammonta pertanto a:

€/mq. 72 x mq. 61,50 = € 4.428,00 (quattromilaquattrocentoventotto/00).

Il suddetto importo deve essere versato dagli Attuatori alla Tesoreria del Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire con le modalità previste dal Regolamento C.C. n.30/2017;

Gli Attuatori, con la firma della presente convenzione, riconoscono che l'importo è congruamente commisurato all'utilità da loro conseguita in virtù della mancata cessione delle aree a standard, e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

## **PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**

La proposta in oggetto, durante il suo iter istruttorio ha seguito quanto disposto dalla LR 65/2014 e smi ed ha acquisito i seguenti pareri:

- 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;

**Il progetto Unitario Convenzionato in oggetto rientra tra quelli individuati all'art.121 della LR 65/2018 e viene pertanto approvato con unico atto.**

Inoltre il suddetto progetto unitario non apporta modifiche ai profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati Piano Strutturale Piano Operativo Comunale.

## **ATTESTAZIONI E CERTIFICAZIONI**

La proposta di Progetto Unitario che si   formata nel rispetto e ai sensi della LRT del 10 novembre 2011, n.65 "Norme per il Governo del Territorio", dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essi correlate   pienamente coerente con:

- il Piano di Indirizzo Territoriale PIT;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTC;
- il Piano Strutturale del Comune PS;
- le disposizioni di cui al titolo I capo I della LRT 65/2014 con particolare riferimento alla tutela e alla riproduzione del patrimonio territoriale.

Si d  atto e si attesta inoltre che avviene nel rispetto:

Della Disciplina di Dettaglio SN 6 UTOE 11 San Martino U. stabilita dal Piano Operativo Comunale

Si d  atto inoltre che:

- secondo quanto disposto dal D. Lgs 42/2004 parte II e parte III , dal PIT approvato dal C.R. in data 2 luglio 2014 con delibera n. 58, nello specifico dall' elaborato 8B e relativi allegati, e dal POC conformato a seguito di verbale della Conferenza Paesaggistica del 16.07.2019 convocata ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR, la proposta di approvazione della presente Variante non ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico;

Per quanto sopradetto si propone pertanto l'approvazione del

**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**

San Giuliano Terme, 07/10/2020

La Responsabile del Procedimento

*P.O. Architetto Monica Luperi*

*Il Tecnico Istruttore  
Geometra Sabrina Valentini*

*S. Valentini*



*Monica Luperi*

