

*alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale ad oggetto:*

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER INTERVENTO AMBIENTALE  
NEL COMPARTO 120 - SISTEMA AMBIENTALE SAN GIULIANO TERME (comparto  
a destinazione F6 "Parchi e ambiti di riqualificazione ambientale")  
APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO  
SCHEMA DI CONVENZIONE**

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

**STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE**

**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 le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020, n. 56 del 30/11/2020, n. 76 del 30/11/2021, n.13 del 16/03/2022 sono stati approvati gli aggiornamenti rispettivamente al mese di maggio 2020, novembre 2020, novembre 2021, novembre 2022 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..

**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;

### **INQUADRAMENTO Progetto unitario Convenzionato**

La destinazione urbanistica del comparto 120 del capoluogo quale Comparto a destinazione F6 “Parchi e ambiti di riqualificazione ambientale” è disciplinata dall’ art. 24 delle NTA del P.O.C.

- Le funzioni ammesse per tale comparto contenute nella Scheda Norma sono le seguenti: “Attività di volo da diporto o sportive ed aree attrezzate per la sosta e la fruizione pubblica, punto ristoro per la somministrazione di alimenti e bevande collegate all’attività di volo e alla fruizione turistica ambientale del monte”.

- Lo strumento di Attuazione dell’intervento consiste in un “progetto Unitario Convenzionato “ ai sensi dell’art.121 della L.R.65/2014 e s.m.i.;

### **IL PROGETTO IN APPROVAZIONE**

Il Progetto Unitario di che trattasi è stato presentato in data 29/07/2022 con protocollo n. 31023, Pratica Edilizia n° 929/2022, successivamente integrata, in ultimo in data 15/03/2023 prot. 12322, i sottoelencati attuali proprietari :

**Paolo Ori**, n.a Campiglia Marittima (LI) il 08/08/1966 CF ROIPLA66M09B509X, residente a Castagneto Carducci - Donoratico (LI), Via Aldo Moro,31;

**Maria Teresa Pedocchi**, n.a Occhiobello (RO) il 08/02/1949 CF PDCMTR49B48F994J, residente a San Giuliano Terme (PI), Via SS Abetone e del Brennero, 10 ;

in qualità di proprietari degli immobili compresi all’interno del perimetro del comparto 120 interessato dal progetto unitario, individuati al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme, nel Foglio 44, particelle 107 e 54, hanno presentato una proposta di Progetto Unitario Convenzionato per il Comparto 120, nel Sistema Ambientale di San Giuliano Terme, costituita dai seguenti elaborati, conservati agli atti dell'Ufficio Piani Attuativi :

**01/05 “Quaderno elaborati grafici”** così composto :

- 1. Introduzione;

1.1. Inquadramento generale; Descrizione area di intervento, Legittimità edilizia dei fabbricati, Tipologie ed articolazione dei fabbricati

- 2. Inquadramento Urbanistico;

2.1. Strumenti di pianificazione;

2.2. Disciplina dei beni paesaggistici;

2.3. Vincoli tecnici;

2.4. Pericolosità idraulica;

2.5. pericolosità geologica;

2.6. pericolosità sismica;

- 3 Individuazione catastale;

- 4 Stato Attuale dei luoghi; Regime giuridico dei suoli, Documentazione fotografica;

- 5 Progetto; Assetto generale, Opere di urbanizzazione e standard urbanistici, Aspetti funzionali, Aspetti ambientali e paesaggistici, Volumetria del complesso edilizio, suddivisione in UMI ;

5.1. Interventi di interesse pubblico; Interventi a favore degli habitat naturali;

5.2. Riqualificazione del percorso di accesso alla cava (sentiero del minatore CAI 113)

- PROGETTO UMI 1 – Edificio deposito/accoglienza - Stato Attuale e Stato di Progetto

- PROGETTO UMI 2 – Edificio deposito/punto ristoro – Stato Attuale e Stato di Progetto

- PROGETTO UMI 1 E UMI 2- Fotoinserimenti;

- PROGETTO UMI 1 E UMI 2 – schema smaltimento reflui;

- Tavola descrittiva;
- 6. Verifica standard;
- 7. Verifica permeabilità dei suoli;
- 8. Verifica parametri urbanistici ed edilizi;
- 9. Verifica rischio idraulico;
- 10. Verifica pericolosità geologica;
- 11. Opere di urbanizzazione/Interventi di interesse pubblico;
- 12. Stima sommaria dei costi delle opere di interesse pubblico;
- 13. Suddivisione in UMI;
- 14. regime giuridico dei suoli.

**02/05** Computo metrico estimativo interventi di interesse pubblico;

**03/05** Relazione tecnica;

**04/05** Norme tecniche di Attuazione

**05/05** Relazione di fattibilità geologica;

la proposta di progetto Unitario prevede la suddivisione degli interventi in n.2 Unità Minime di Intervento (UMI) consiste nella realizzazione di opere private e opere private di interesse pubblico, come di seguito rappresentate:

**OPERE PRIVATE:**

**UMI 1**

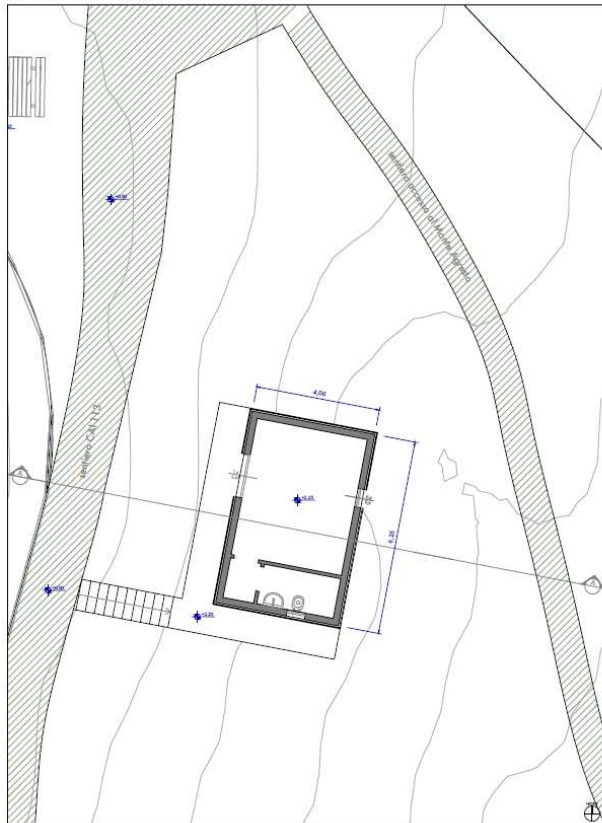
- Realizzazione di un piccolo fabbricato di 25 mq. per l'accoglienza di utenti sportivi e per il deposito di attrezzature;

**UMI 2**

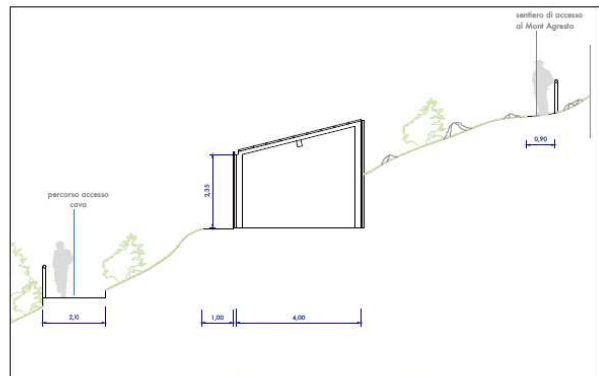
- Ristrutturazione edilizia di un piccolo edificio esistente di circa 15 mq., attualmente in stato di forte degrado;

- Costruzione, in prossimità del fabbricato esistente, di un piccolo edificio di mq. 25 da adibire a punto ristoro;

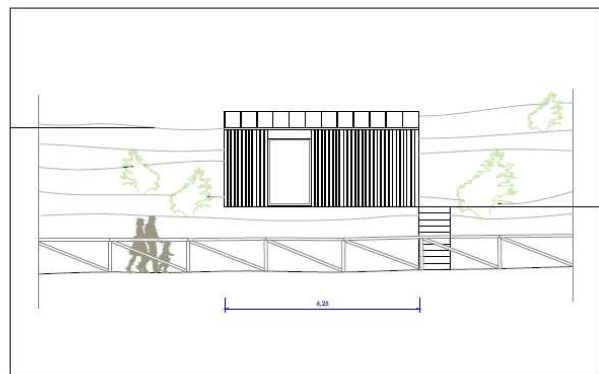
**5. PROGETTO - UMI 1**



Edificio deposito-accoglienza, pianta piano terra, stato di progetto. Scala 1:100

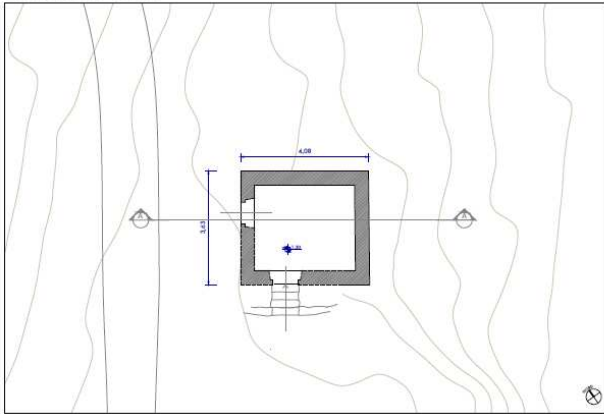


Edificio deposito-accoglienza, sezione AA, stato di progetto. Scala 1:100



Edificio deposito-accoglienza, prospetto ovest, stato di progetto. Scala 1:100

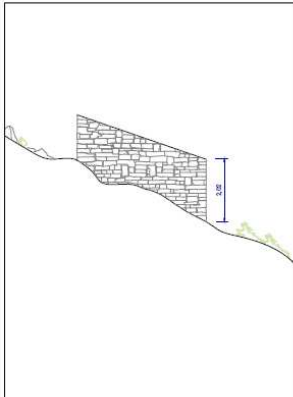
5. PROGETTO - UMI 2



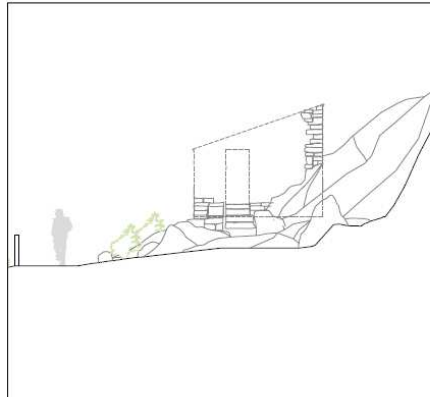
Edificio deposito/punto ristoro, pianta piano terra, stato attuale. Scala 1:100



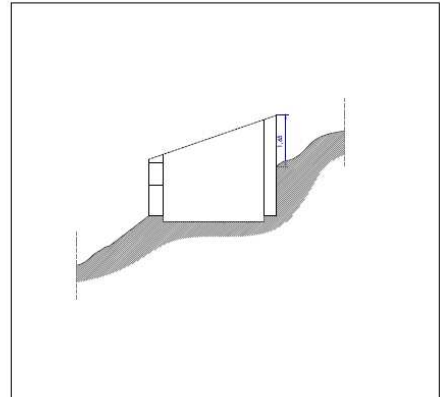
Edificio deposito/punto ristoro, prospetto ovest, stato attuale. Scala 1:100



Edificio deposito/punto ristoro, prospetto nord, stato attuale. Scala 1:100

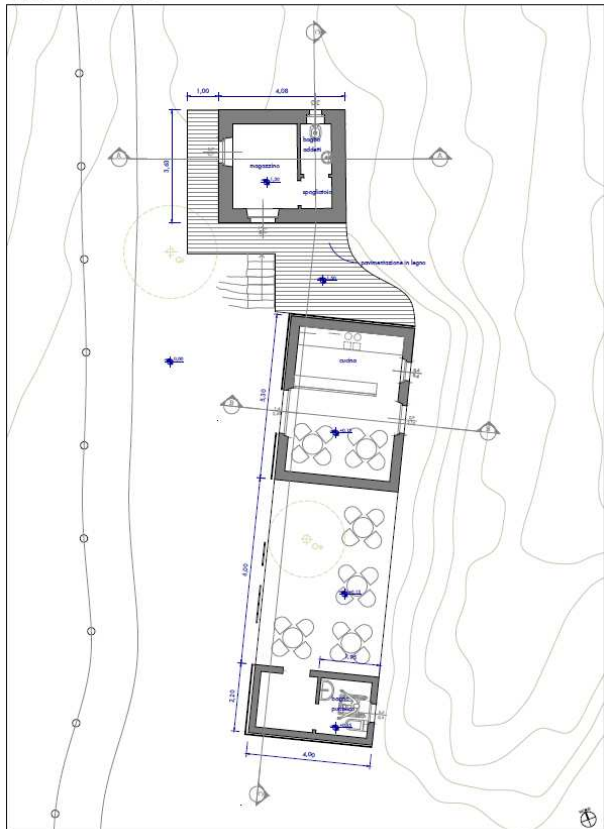


Edificio deposito/punto ristoro, prospetto sud, stato attuale. Scala 1:100

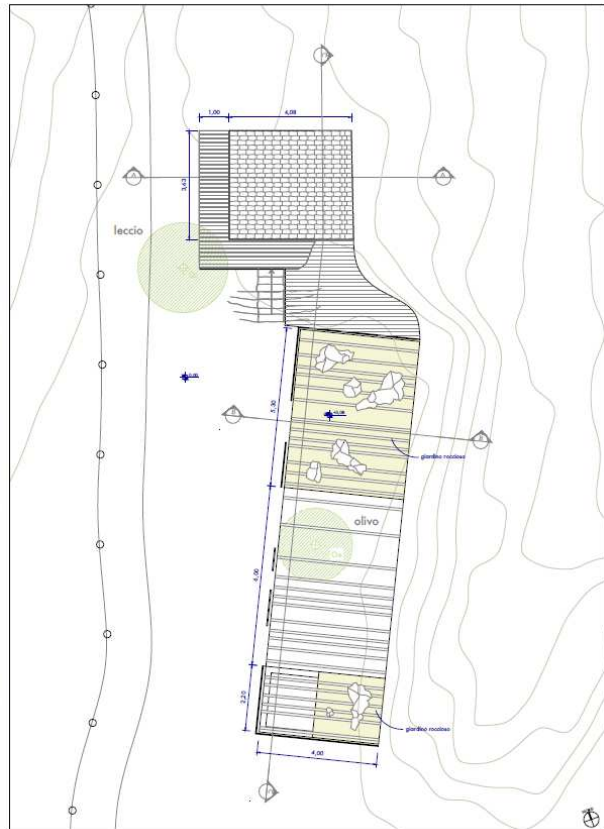


Edificio deposito/punto ristoro, sezione AA, stato attuale. Scala 1:100

5. PROGETTO - UMI 2



Punto ristoro, pianta piano terra, stato di progetto. Scala 1:100



Punto ristoro, pianta copertura, stato di progetto. Scala 1:100

**OPERE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO** di natura ambientale, qualificati dalla disciplina di dettaglio quali “**Standard Urbanistici**” al punto 6 della SN del comparto 120, consistenti in:

UMI 1

- Sistemazione del percorso di accesso alla vetta del Monte Agresto per migliorarne la praticabilità e al contempo ridurre i fenomeni di calpestio dannosi per le comunità vegetazionali presenti;

UMI 1 e UMI 2

- Sistemazione del percorso di accesso all’area di cava (cd sentiero del minatore CAI 113) attraverso opere di manutenzione del percorso stesso e la realizzazione di aree di sosta in continuità con quelle già esistenti nella UMI 1;

- Taglio della vegetazione che invade la sede dei sentieri;

- allargamento dell’attuale sede del sentiero fino al raggiungimento della larghezza di m.2,20;

- sistemazione del fondo e creazione di canalette trasversali taglio-acqua su entrambi i sentieri;

- creazione di alcune piccole opere di sostegno necessarie per la stabilità del percorso da realizzarsi mediante piccoli muretti a secco o palificate in legno dell’altezza di ml. 0,50 c.a.

- realizzazione di staccionata in legno sul percorso CAI 113 che, data la forte acclività del versante, si rende necessaria per rendere più sicuro il transito;

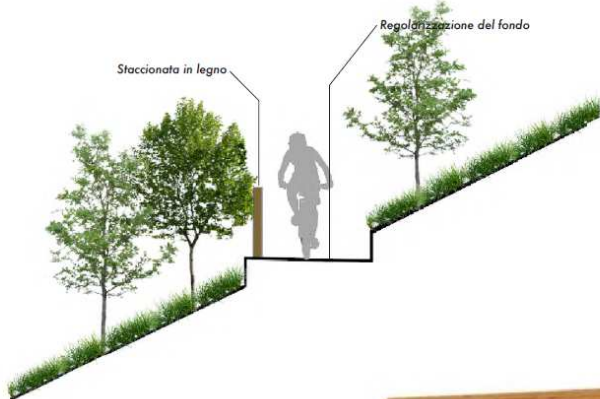
- realizzazione di bacheche in legno ,informative sui caratteri naturalistici dell’area e sulla sentieristica

**5. PROGETTO - INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO**

**5.2 Riqualificazione del percorso di accesso alla cava (sentiero del minatore CAI 113)**

L’intervento prevede il miglioramento della percorribilità del sentiero di accesso alla cava (sentiero del minatore - CAI113), mediante una serie di opere che permetteranno una più agevole percorrenza pedonale e a piccoli mezzi agricoli. Tali opere prevedono:

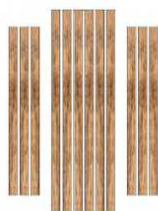
- il taglio della vegetazione che invade la sede dei sentieri;
- l’allargamento dell’attuale sede del sentiero di accesso alla cava fino al raggiungimento della larghezza di circa 2,2 metri;
- la sistemazione del fondo e creazione di alcune canalette trasversali taglia-acqua su entrambi i sentieri;
- la creazione di alcune piccole opere di sostegno necessarie per la stabilità del percorso da realizzarsi mediante piccoli muretti a secco o palificate in legno dell’altezza di circa 0,5 metri;
- la realizzazione di una staccionata in legno sul percorso di accesso alla cava (CAI 113) che, data la forte acclività del versante, si rende necessaria per rendere più sicuro il transito;
- la realizzazione di bacheche in legno informative sui caratteri naturalistici dell’area e sulla sentieristica.



Sistemazione del percorso di accesso alla cava



Percorso di accesso alla cava. Stato attuale



Particolare della nuova area di sosta 3



Bacheche per pannelli informativi

I suddetti interventi a standard urbanistici (opere private di interesse pubblico) ammontano complessivamente ad euro **€. 6.965,84 così ripartiti:**

SISTEMAZIONE PERCORSO ACCESSO ALLA CAVA (SENTIERO MINATORE)	--
SOGGETTO ATTUATORE 1	2.505,08
SOGGETTO ATTUATORE 2	2.150,24
<b>Totale SISTEMAZIONE PERCORSO ACCESSO ALLA CAVA (SENTIERO MINATORE)</b>	<b>4.655,32</b>
REALIZZAZIONE AREA SOSTA ATTREZZATA	--
SOGGETTO ATTUATORE 2	686,02
<b>Totale REALIZZAZIONE AREA SOSTA ATTREZZATA</b>	<b>686,02</b>
PANNELLI INFORMATIVI	--
SOGGETTO ATTUATORE 1	812,25
SOGGETTO ATTUATORE 2	812,25
<b>Totale PANNELLI INFORMATIVI</b>	<b>1.624,50</b>

#### 5. PROGETTO - FOTOINSERIMENTI UMI 1 UMI 2



Fotoinserimento UMI 1 Edificio per rimessaggio e accoglienza.



Fotoinserimento UMI 2 Ristrutturazione edificio esistente e nuovo punto ristoro.



Fotoinserimento UMI 2 Stocconata per interdizione area di cava

24

### OGGETTO DEL CONVENZIONAMENTO

Il Progetto prevede, in linea con la scheda norma il miglioramento della percorribilità del sentiero di accesso alla cava (sentiero del minatore – CAI 113) mediante una serie di opere che permetteranno una più agevole percorrenza sia pedonale che a piccoli mezzi agricoli.

A garanzia della realizzazione dei suddetti interventi dovrà essere prestata una garanzia fideiussoria dell'importo di **€. 7.244,47€.**

**6.965,84 – 20% = €. 5.572,672 + 30% €. 1.671,8016 = €. 7.244,47**

**Secondo i criteri stabiliti nel “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**

In sede di richiesta di Titoli edilizi abilitativi per i fabbricati dovranno essere acquisiti i seguenti pareri a Autorizzazioni:

- Pareri Enti gestori (se presenti);
- Parere ASL relativamente all'uso dei fabbricati per somministrazione alimenti e bevande;
- Autorizzazione AUA da parte della Regione Toscana relativamente agli scarichi reflui fuori fognatura dell'attività di somministrazione alimenti e bevande (bar -ristoro)
- Autorizzazione Paesaggistica per la presenza dei vincoli ai sensi del Dlgs 42/2004
- Autorizzazione VIG

### **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:

- **Parere Servizio Ambiente:** PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI DEL del 30/05/2023 prot. Int. 24117
- **il Parere espresso dal Dirigente del Settore Tutela della Natura e del Mare della Regione Toscana**, trasmesso a questo Comune in data 22/05/2023 prot.22547, con cui, in base alle informazioni fornite ed ai successivi approfondimenti istruttori, è stata espressa una valutazione positiva sul procedimento di screening di incidenza ambientale (VINCA), con la conclusione che il progetto non determinerà incidenza significativa ovvero non pregiudicherà il mantenimento dell'integrità del sito con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie, a patto che siano rispettate tutte le condizioni d'obbligo poste dal richiedente e le precisazioni riportate nel parere stesso;

E' specificato in convenzione che ulteriori pareri definitivi dovranno essere acquisiti nella successive fasi del progetto unitario.

**Il progetto Unitario Convenzionato in oggetto rientra tra quelli individuati all'art.121 della LR 65/2018 e viene pertanto approvat 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 e Piano Operativo Comunale

### **ATTESTAZIONI E CERTIFICAZIONI**

La proposta di Progetto Unitario che si è 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 è pienamente coerente con:

- il Piano di Indirizzo Territoriale PIT a cui il POC del Comune di San Giuliano è conformato in forza del verbale del 16.07.2019 pervenuto in atti il 18.07.2019 prot. n.28557, con cui 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;
- 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 dà atto e si attesta inoltre che avviene nel rispetto:

Della Disciplina di Dettaglio SN sub comparto 120 del S.A. di San Giuliano Terme, contenuta nel Piano Operativo Comunale.

Si dà atto altresì 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, l'intervento proposto ricade in aree soggette a vincolo paesaggistico pertanto gli interventi edilizi saranno sottoposti ad Autorizzazione Ambientale.

*Per quanto sopradetto si propone pertanto l'approvazione del*

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER INTERVENTO AMBIENTALE.  
COMPARTO 120 NEL SISTEMA AMBIENTALE SAN GIULIANO TERME (comparto a  
destinazione F6 "Parchi e ambiti di riqualificazione ambientale")  
APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA  
DI CONVENZIONE**

San Giuliano Terme, 13/07/2023

Il tecnico istruttore  
Geom. Sabrina Valentini  
*(f.to digitalmente)*

La Responsabile del Procedimento  
***P.O. Architetto Monica Luperi***  
*(f.to digitalmente)*