

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (ai sensi art.121 L.R.6572014) PER  
REALIZZAZIONE DI IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI (art.25 c.8  
NTA del POC) COMPARTO 118 SISTEMA AMBIENTALE LOC.CARRAIA  
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 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;

**INQUADRAMENTO Progetto unitario Convenzionato**

Il vigente Piano Operativo Comunale classifica gli immobili interessati dal Progetto Unitario all'interno del Sistema Ambientale – Carraia - “Aree per Impianti di distribuzione carburante” (art.25 NTA del POC – Infrastrutture viarie);

L'attuazione del suddetto intervento avverrà attraverso un Progetto unitario Convenzionato, ai sensi della Disciplina dello Strumento Urbanistico Generale vigente (POC), della Disciplina di dettaglio dettata dalla Scheda Norma del comparto 118 e dell'art.121 della Legge regionale Toscana 65/2014 ;

La suddetta proposta prevede la realizzazione di opere private e pubbliche consistenti in:

#### OPERE PRIVATE:

1. Realizzazione di Impianto di distribuzione carburanti sviluppato su una linea di servizio sottostante una pensilina costituita da n.4 isole;
2. Realizzazione di struttura adibita a Ufficio gestore – cassa – bar;
3. Realizzazione di edificio per attività bar- ristorante;
4. Realizzazione di area sosta camper con punto di scarico e servizi dedicati;
5. Realizzazione area impianto di lavaggio.

#### OPERE PUBBLICHE:

Le opere pubbliche che attengono al Progetto Unitario in oggetto sono localizzate esternamente al comparto e prevedono:

- la realizzazione di Torre Faro posizionata sulla rotatoria esistente in ingresso a Via Giovannini, quale condizione alla trasformazione di cui al punto 7 della Scheda Norma di dettaglio;
- la rimozione della siepe lungo la Via Giovannini e la sistemazione della viabilità ciclopedonale per un tratto di circa ml.1300 ;

### IL PROGETTO UNITARIO 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;

In data 10/02/2021 prot. n. 5359 Pratica Edilizia n° 83/2021 successivamente integrata, in ultimo in data 18/06/2021 con prot. 23633 la Soc. Gi. Oil Srl con sede in Roma, via Simone Martini, 136, nella persona del Sig. Guido Corona nato a Genova (GE) il 01/08/1964 e residente a Roma (ROMA) via Simone Martini, 136 C.F. CRN GDU 64M01 D969H, con dichiarazione di assenso da parte del proprietario dei beni costituenti il comparto 118 del Sistema Ambientale loc. Carraia sig. Pampaloni Enzo, nato a Pisa il 21/04/1959, residente in Via Cisanello n.28 San Giuliano Terme C.F.PMP NZE 59D21 G702N,

ha presentato una proposta di Progetto Unitario Convenzionato per il Comparto 118 del Sistema Ambientale costituito dai seguenti elaborati, tutti conservati agli atti dell'Ufficio Piani Attuativi :

- 1/10 – Relazione Tecnica;
- 2/10- Norme tecniche di Attuazione;

- 3/10 – Relazione Impianto Scarichi;
- 4/10 – Allegato tecnico scarichi;
- 5/10 – relazione geologica;
- 6/10 – Quaderno degli elaborati comprendente relazioni e tavole tecniche da 1 a 17 e verifica del rischio idraulico;
- 7/10 – Opere di urbanizzazione Esterne – planimetria e computo metrico estimativo;
- 8/10 – Tav.3/B – Planimetria accessi;
- 9/10 – Tav.3/C - Planimetria verde;
- 10/10 – Tav.11/A Planimetria scarichi.

Il Progetto unitario Convenzionato prevede sommariamente  
**OPERE PRIVATE**

1. Realizzazione di Impianto di distribuzione carburanti sviluppato su una linea di servizio sottostante una pensilina costituita da n.4 isole;
2. Realizzazione di struttura adibita a Ufficio gestore – cassa – bar;
3. Realizzazione di edificio per attività bar- ristorante;
4. Realizzazione di area sosta camper con punto di scarico e servizi dedicati;
5. Realizzazione area impianto di lavaggio.

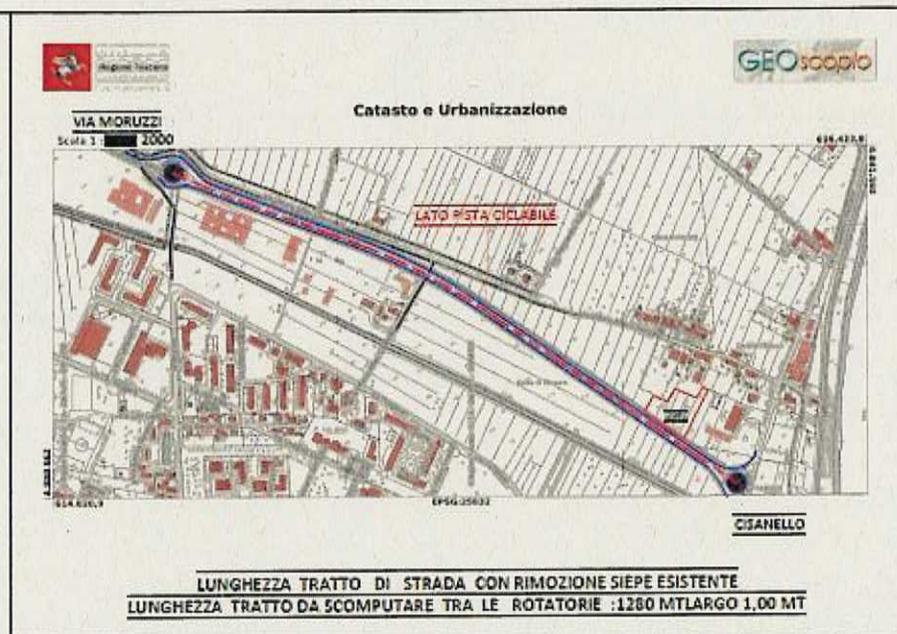


### OPERE PUBBLICHE ESTERNE AL COMPARTO

Le opere pubbliche che attengono al Progetto Unitario in oggetto sono localizzate esternamente al comparto e prevedono:

- la realizzazione di Torre Faro posizionata sulla rotatoria esistente in ingresso a Via Giovannini, quale condizione alla trasformazione di cui al punto 7 della Scheda Norma di dettaglio;
- la rimozione della siepe lungo la Via Giovannini e la sistemazione della viabilità ciclopedonale per un tratto di circa ml.1300 ;

1. TORRE FARO SU ROTONDA DI VIABILITA' ESISTENTE.



Relativamente alle suddette opere di urbanizzazione, queste saranno realizzate dal soggetto Attuatore, a seguito dell'avvenuta messa a disposizione da parte del comune delle aree pubbliche su cui devono essere realizzate.

#### CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO:

L'attuazione del suddetto intervento avverrà attraverso un Progetto unitario Convenzionato, ai sensi della Disciplina dello Strumento Urbanistico Generale vigente (POC), della Disciplina di dettaglio dettata dalla Scheda Norma del comparto 118 e dell'art.121 della Legge regionale Toscana 65/2014 ;

## VERIFICHE URBANISTICHE

<p>Il dimensionamento dell'intervento e le destinazioni d'uso ammesse sono determinate come segue:</p> <p>da SCHEDA NORMA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• .St= 7000 mq</li> <li>• .Sc= 1200 mq</li> <li>• .Hmax= H max utile prevista per gli impianti di distribuzione carburanti</li> <li>• Superficie a verde minima : pari al 30% della superficie totale (2100 mq circa)</li> <li>• .SuL prevista = 300 mq</li> </ul>	
<p>- Standard Pubblici (D.M. 1444/68)</p> <p>Verifica:</p> <p><u>VERIFICA D.M.1444 / 68 - art.5 comma 2</u></p> <p>zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi</p> <p>-non deve essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.</p> <p>Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765), tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.</p> <p>SUPERFICIE PREVISTE MAX.SUL : 300 MQ</p> <p>SUL (300 MQ /100 MQ)*80 = 240 MQ (STANDARD MINIMI) 240MQ / 2 = 120 MQ</p> <p>-QUANTITA MINIMA AREA A VERDE: 120 MQ</p> <p>-QUANTITA MINIMA AREA A POSTEGGIO 120 MQ</p>	<p><b>STANDARD DI PROGETTO:</b></p> <p><b>POSTI AUTO: MQ 507,50 &gt; 426,90MQ</b></p> <p><b>AREA VERDE : MQ 2501 &gt; 120 MQ</b></p> <p><b>VERIFICATO</b></p>

<p><u>VERIFICA LEGGE 6 agosto 1967, n. 765 - art. 18</u></p> <p>- UN METRO QUADRATO DI POSTEGGIO PER OGNI VENTI METRI CUBI DI COSTRUZIONE</p> <p>SUPERFICIE COPERTA EDIFICIO BAR MQ. 230*H 3.50 = 805,00 MC</p> <p>SUPERFICIE COPERTA CHIOSCO GESTORE MQ. 32,24*H 3.50 = 113,19 MC</p> <p>SUPERFICIE COPERTA CHIOSCO LAVAGGIO MQ. 20,00*H 3,00 = 60,00 MC</p> <p>TOTALE : MC 978,19</p> <p>MC 978,20/20 MC = 48,90 MQ DI POSTEGGI AGGIUNTIVI</p> <p>(LOCALE TECNICO IMPIANTI)</p> <p>SUPERFICIE CABINA ELETTRICA 16,61 MQ * 2,85 = 47,33 MC</p>	<p><b>VERIFICATO</b></p>
---	--------------------------

<p><b>VERIFICA STANDARD PRIVATI (LEGGE N. 122/1989 ART. 2,COMMA 2) :-</b></p> <p>1MQ POSTEGGIO /10 MC COSTRUZIONE</p> <p>Verifica:</p> <p>MC COSTRUZIONE : 978,18MC /10 MC = 97,80 MQ</p>	<p><b>VERIFICATO</b></p>
---	--------------------------

<p><b>STANDARD PUBBLICI RICHIESTI DA SCHEDA NORMA</b></p> <p>- <b>SOSTA STANZIALE</b>- ( precedente legge n. 122/1989 art. 2,comma 2)</p> <p>- <b>SOSTA DI RELAZIONE ESERCIZIO DI VICINATO</b> (art.4, comma 2, lettera d) della L.r. 62/2018:</p> <p>-1 mq / per ogni mq di superficie di vendita :</p> <p>VERIFICA TOTALE SUPERFICIE DI VENDITA :</p> <p>ESEMPIO: SALA BAR : 145,80 MQ</p> <p>EDIFICIO GESTORE 14,40 MQ</p> <p>TOTALE: 160,20 MQ</p> <p>TOTALE SPAZI PER SOSTA DIRELAZIONE: 162,20 MQ</p>	<p><b>VERIFICATO</b></p>
---	--------------------------

**PARAMETRI URBANISTICI SCHEDA COMPARTO N.°118**

- 1) SUPERFICIE TERRITORIALE: ST = 7000 MQ  
 2) SUPERFICIE COPERTA : 1200 MQ  
 3) H max. Utile (prevista per gli impianti di distribuzione)

SUL PREVISTA : 300 MQ

**TABELLE DI VERIFICA  
 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI -SUPERFICI**

TOTALE AREA LOTTO	MQ 8980,00
CALCOLO SUP.PERMEABILE 25%	MQ 1745,00
CALCOLO SUP.PERMEABILE DI PROGETTO	MQ 3132,00
VERIFICA SUL	
SUPERFICIE COPERTA EDIFICIO BAR	MQ 230,00
SUPERFICIE COPERTA CHIOSCO	MQ 32,34
SUPERFICIE COPERTA CHIOSCO LAVAGGIO	MQ 20,00
SUPERFICIE CABINA ELETTRICA	MQ 16,61
TOTALE SUPERFICIE COPERTA S.U.L.	299,10 mq < 300 mq
SUPERFICIE PENSILINA	MQ 356,50

VERIFICATO

**MAX SUPERFICI COPERTA:**

CHIOSCO :SUPERFICIE COPERTA	32,34 MQ
CABINA ELETTRICA SUPERFICIE COPERTA	16,61 MQ
PENSILINA :SUPERFICIE COPERTA	356,50 MQ
BAR :SUPERFICIE COPERTA : 18,00*12,78 ml =	230,04 MQ
LOCALE TECNICO LAVAGGIO :	20,00 MQ
LOCALE TECNICO GPL SERBATOIO INTERRATO	20,25 MQ
TOTALE :	677,74 MQ

VERIFICATO

SUPERFICIE DI PROGETTO 677,00 MQ < 1200,00 MQ

**4. Individuazione catastale**

I terreni compresi all'interno del perimetro del Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata "N.°118" sono di proprietà di:  
 PAMPALONI ENZO, nato a PISA il 21/04/1959, codice fiscale PMPENZ59041070291, e sono individuati catastalmente al foglio di mappa n.°91 del NCT del comune di San Giuliano Terme, particella n.°392.

La Superficie interne al perimetro del Progetto Unitario è tutta di Proprietà di Pampaloni Enzo

Di cui: Superficie destinate alla realizzazione attrezzature pubbliche nessuna.

Per la realizzazione dell'intervento, è individuato nella scheda Norma 118, l'obbligo di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria consistenti nella costruzione di un impianto di illuminazione pubblica costituito dall'opera puntuale della torre faro da installare all'intersezione della Rotonda di Via Ferruccio Giovannini.

DATI IDENTIFICATIVI				DITTA CATASTALE	DATI QUANTITATIVI	
C.T.					Sup. da Visura catastale	Sup. interna al Progetto Unitario
Foglio	Particella	Qualità	Classe			
91	392	ORTO IRRG	U	PAMPALONI ENZO	70 are	6980 mq

**PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**

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

- **Parere Ufficio Urbanistica e Ufficio Opere Pubbliche FAVOREVOLE** rilasciati in sede di incontro tecnico del 23/04/2021;

a seguito di integrazioni pervenute il 19/05/2021 prot.19231, richieste in sede di incontro tecnico del 23/04/2021:

- **Parere servizio ambiente del 03.06.2021 prot.21451 – FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI:**

a seguito di richiesta di integrazioni del 18 giugno prot. 22178:

- Parere **Polizia Municipale** del 24 giugno 2021 -FAVOREVOLE

ALTRI PARERI:

- Parere **Pubblica Illuminazione** del 29/04/2021 – FAVOREVOLE

- che in fase di Richiesta di Permesso di Costruire presso l'Ufficio SUAP del Comune, dovrà essere rilasciata l'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) per la tipologia di impianto di che trattasi;

**Il progetto Unitario Convenzionato in oggetto rientra tra quelli individuati all'art.121 della LR 65/2018 e vice 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 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 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 sopra detto si propone pertanto l'approvazione del

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (ai sensi art.121 L.R.65/2014) PER REALIZZAZIONE DI IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI (art.25 c.8 NTA del POC) COMPARTO 118 SISTEMA AMBIENTALE LOC.CARRAIA APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE**

San Giuliano Terme, 13/07/2021

Il Tecnico Istruttore  
Geometra **Sabrina Valentini**

*Sabrina Valentini*



La Responsabile del Procedimento  
**P.O. Architetto Monica Luperi**

*Monica Luperi*

