

**COMPARTO 18 UTOE 35 COLIGNOLA/MEZZANA – ZONA F4  
PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER RIQUALIFICAZIONE DEL  
COMPLESSO ESISTENTE E AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA PER  
DIFFERENZIAZIONE DELLE ATTIVITA' SOCIO-SANITARIE.  
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**

Le aree interessate dal comparto 18 UTOE 35 , classificate dal vigente Piano Operativo Comunale come “zona F4 - Servizi di interesse generale a carattere privato” - sono disciplinate dall'art. 24 punto 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale e dalla Scheda Norma di dettaglio del comparto 18.

## 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 18 dell'UTOE 35 Colignola/Mezzana, prevede quale strumento di Attuazione il "Progetto Unitario Convenzionato";

La proposta di Progetto Unitario Convenzionato per il Comparto come sopra individuato è stata presentata in data 06/10/2020 con prot. 35104 successivamente integrata, in ultimo in data 31/03/2021, e prevede la realizzazione di un "Progetto per residenza Sanitaria Assistita e Residenza specialistica sociale".

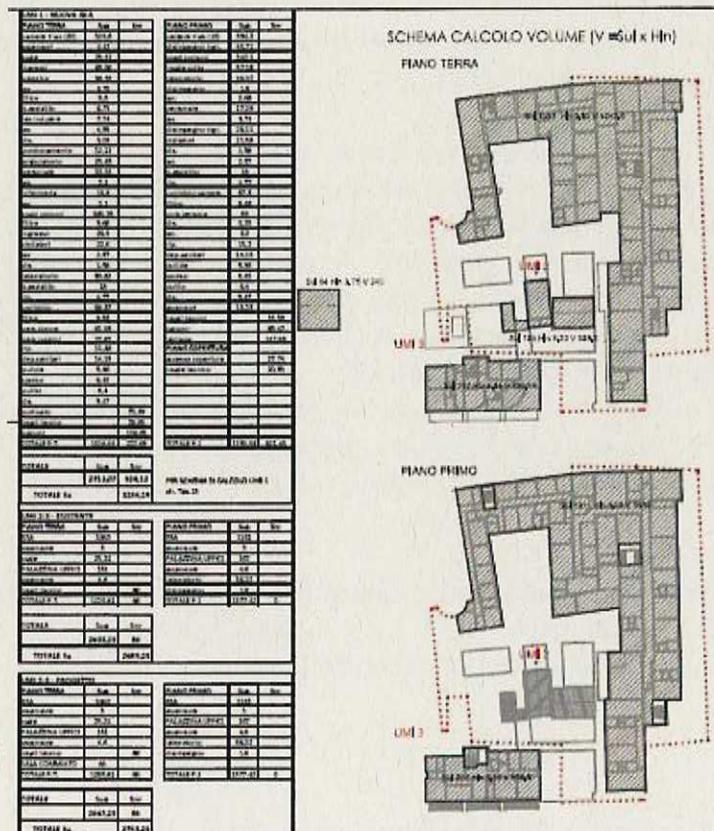
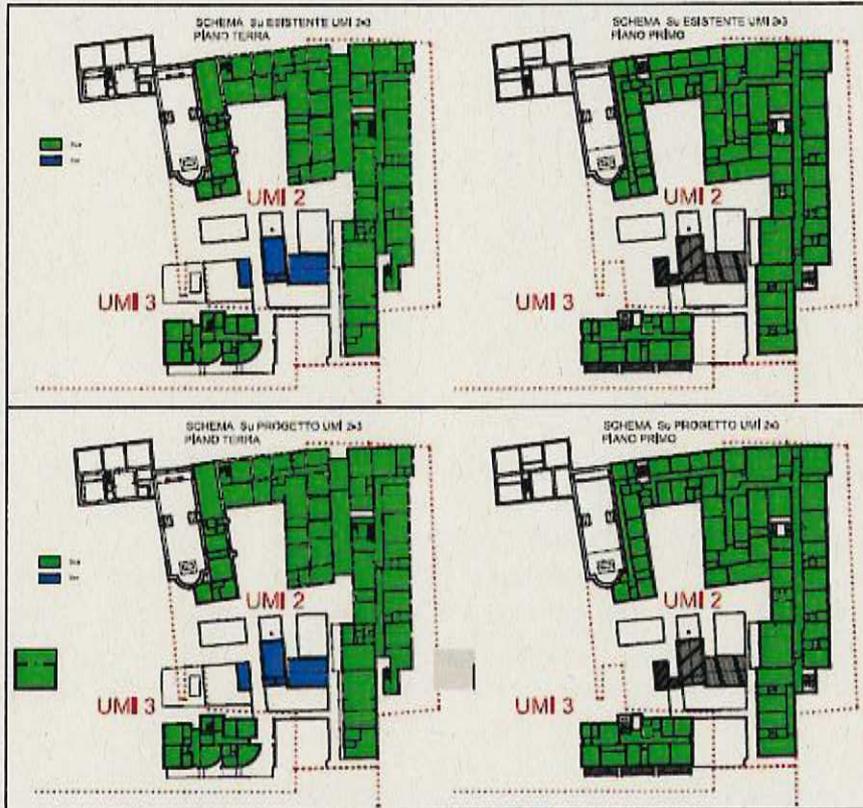
Il Progetto Unitario è composto dai seguenti 28 elaborati, tutti depositati presso l'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

- 01/28 Relazione Illustrativa;
- 02/28 Relazione Geologica, Geotecnica sulle indagini e Sismica;
- 03/28 Appendice separata Relazione Geologica, Geotecnica sulle indagini e Sismica;
- 04/28 Relazione Idraulica e tavola grafica
- 05/28 Norme Tecniche di Attuazione
- 06/28 TAVOLA M\_01 – Inquadramento generale;
- 07/28 TAVOLA M\_02 – Planimetrie PT, P1: Coperture – Stato Attuale;
- 08/28 TAVOLA M\_03 – Prospetti e Sezioni – Stato Attuale;
- 09/28 TAVOLA M\_04 – Planimetria Generale Comparto P.T. – Progetto Unitario;
- 10/28 TAVOLA M\_05 – Planimetria Generale Comparto P.1. – Progetto Unitario;
- 11/28 TAVOLA M\_06 – Planimetria Generale Comparto Copertura – Progetto Unitario;
- 12/28 TAVOLA M\_07 – Profili – Progetto Unitario;
- 13/28 TAVOLA M\_07.1 – Profili altimetrici;
- 14/28 TAVOLA M\_08 – Planimetria Generale Comparto Stato Sovrapposto – Progetto Unitario;
- 15/28 TAVOLA M\_09 – Verifiche Urbanistiche – Progetto Unitario;
- 16/28 TAVOLA M\_10 – Opere di Urbanizzazione – Progetto Unitario;;
- 17/28 TAVOLA M\_11 – Planimetria Piano Terra – Progetto UMI 1;
- 18/28 TAVOLA M\_12 – Planimetria Piano Primo – Progetto UMI 1;
- 19/28 TAVOLA M\_13 – Planimetria Copertura – Progetto UMI 1;
- 20/28 TAVOLA M\_14 – Prospetti e Sezioni – Progetto UMI 1;
- 21/28 TAVOLA M\_15 – Verifica planivolumetrica – Progetto UMI 1;
- 22/28 TAVOLA M\_16 – Sala Commiato – Progetto UMI 3;
- 23/28 TAVOLA M\_17 – Opere di Urbanizzazione - Parcheggio e verde di uso pubblico – Progetto Unitario;
- 24/28 TAVOLA M\_18 – categorie intervento UMI – Piano Terra;
- 25/28 TAVOLA M\_19 – categorie intervento UMI – Piano Primo;
- 26/28 TAVOLA M\_20 – Rilievo essenze arboree esistenti – Progetto Unitario;
- 27/28 TAVOLA M\_21 – Schema circolazione interna al comparto – Progetto Unitario;
- 28/28 TAVOLA E – P01 Impianti elettrici e speciali - cabina elettrica di trasformazione;

L'intervento proposto prevede la realizzazione di OPERE PRIVATE consistenti in:

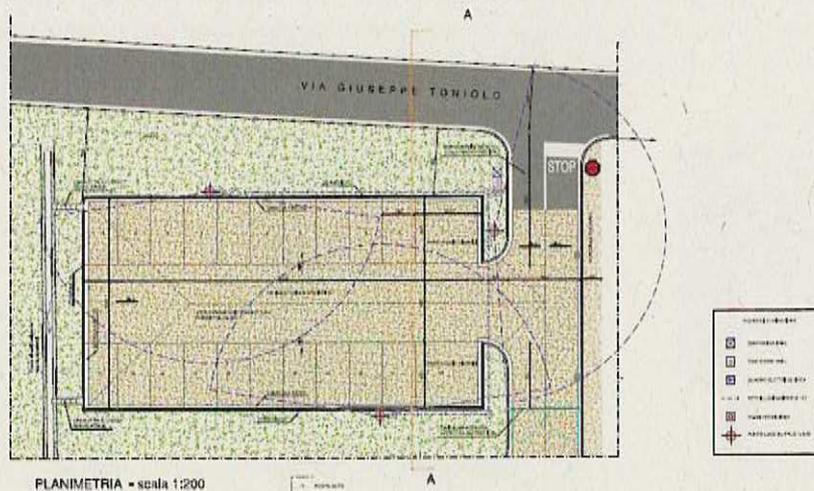
**OPERE PRIVATE:**

**“Riqualficazione del complesso esistente e nella Nuova edificazione di un edificio per servizi di interesse generale a carattere privato”** per differenziazione delle attività socio sanitarie, quali: residenze per anziani RSA , residenze per disabili RSD, poliambulatori, strutture residenziali a carattere comunitario per persone a rischio sociale, comunità alloggio protetta, comunità familiari” in attuazione della scheda norma di dettaglio del comparto 18 dell’UTOE 35 – Mezzana.



## OPERE PRIVATE DI USO PUBBLICO

Le opere private di uso pubblico, sono costituite dalla realizzazione di un'area a parcheggio di mq. 850 comprensiva di sistemazione a verde e relativi impianti di illuminazione e sottoservizi, individuata nella Tav. M17 allegata alla presente, più avanti meglio specificata.



Il Progetto Unitario prevede l'attuazione del comparto 18 attraverso la suddivisione in tre Unità Minime di Intervento (UMI) sulle quali si prevedono interventi separati, sulla base delle diverse categorie d'intervento attuabili descritte nel progetto:

La UMI 1 sulla quale si sviluppa la quasi totalità del progetto, identifica l'area idonea ad accogliere sia la nuova costruzione dell'edificio che ospiterà la Residenza Sanitaria Assistenziale attraverso il trasferimento degli attuali ospiti dall'edificio esistente interno della UMI 2, nonché gli spazi e le aree per la realizzazione di viabilità, parcheggi e verde sia privati che di uso pubblico. ;

La UMI 2 comprende il fabbricato che attualmente ospita la RSA ed è soggetto a categorie di intervento riconducibili al restauro e alla ristrutturazione edilizia.

La UMI 1 e la UMI 2 nel loro insieme costituiscono l'intera proprietà del soggetto Attuatore interna al comparto 18, così come descritta in premessa.

L'attuazione delle UMI 1 e UMI 2 potrà anche realizzarsi attraverso fasi graduali e potranno ricomprendere contestualmente interventi che interessino sia la UMI 1 che la UMI 2, secondo le rispettive categorie di intervento dettate dalla Scheda Norma di dettaglio.

In tal caso, alla presentazione del primo permesso di costruire, dovrà essere presentato specifico elaborato grafico indicante le varie fasi di attuazione dell'intervento complessivo.

Le opere di urbanizzazione relative alla UMI 1 sia private che di uso pubblico, dovranno essere contenute e realizzate con il primo titolo edilizio richiesto.

All'interno della UMI 3, che ospita i fabbricati ed aree di proprietà dell'Arcidiocesi di Pisa, è ammessa la nuova costruzione riguardante la realizzazione di un piccolo manufatto per il commiato e si prevede quale categoria di intervento sul patrimonio edilizio esistente la ristrutturazione edilizia.

L'accessibilità al comparto è assicurata dall'accesso esistente su Via Toniolo, mentre l'accesso carrabile dalla via privata di uso pubblico via Tolone di modeste dimensioni e a traffico limitato, non potrà essere utilizzato fino all'adeguamento della suddetta strada.

### Standard pubblici:

Considerato che l'intervento in oggetto si identifica, ai sensi dell'art.62 c.5 lettera g) della Legge Regionale n.65/2014 quale "Opera di Urbanizzazione secondaria" - e costituisce, ai sensi del D.M.1444/68 Art. 4. "standard relativo alle quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive" (Zone F - attrezzature sanitarie ed ospedaliere) in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee, non si ritiene di prevedere opere a standard in cessione, ma di mantenere la proprietà e la gestione esclusiva delle aree ad uso pubblico interne al Comparto, con il vincolo di mantenerne tale destinazione e consentirne quindi la libera fruizione.

### Standard privati: (L.122/89)

UMI 1 – Nuova Costruzione RSA

L.122/89 Parcheggi mq 1/mc 10 volume	
Volume (V)	11547
Parcheggio necessario	1155

UMI 3 – Nuova Costruzione – Sala Commiato

<b>UMI 3 - SALA COMMATO (nuova costruzione)</b>	
L.122/89 Parcheggi mq 1/mc 10 volume	
Volume (VE)	300
Parcheggio necessario	30

### verifica parcheggi privati in progetto

<b>L.122/89 Parcheggi in Progetto</b>		
P3 mq	690	
P4 mq	500	
TOTALE	1190	> 1185

### 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:

- di ENEL distribuzione del 5.11.2020 in merito all'installazione di cabina di distribuzione di MT/BT e relative canalizzazioni, da installare all'interno del comparto, in area privata, ad esclusivo uso del complesso immobiliare;
- di ACQUE spa in atti dal 30/11/2020, per il servizio acquedotto e fognatura nera:
- Acquedotto: "Favorevole a condizione", relativamente all'allacciamento alla rete idrica;
- Fognatura Nera: "Non favorevole", relativamente all'allacciamento alla fognatura nera, pertanto dovranno essere previsti impianti di depurazione autonomi idonei a scaricare in corpi idrici superficiali o in altri corpi ricettori;

- il Parere "favorevole con prescrizioni" in seguito agli incontri tecnici nelle sedute del 21/01/2021 e 04/02/2021;

**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 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 18 dell'UTOE 35, stabilita dal Piano Operativo Comunale

Si dà 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;

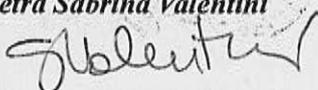
Per quanto sopradetto si propone pertanto l'approvazione del

#### **COMPARTO 18 UTOE 35 COLIGNOLA/MEZZANA -**

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO ESISTENTE E AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA PER DIFFERENZIAZIONE DELLE ATTIVITA' SOCIO SANITARIE.  
APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE**

San Giuliano Terme, 14/04/2021

*Il Tecnico Istruttore*  
**Geometra Sabrina Valentini**



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

