



## COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DELIBERA N° 72 del 20/04/2021

**OGGETTO: 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**

L'anno duemilaventuno il giorno venti del mese di Aprile alle ore 10:30 presso questa sede comunale a seguito di apposito invito del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

**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;
- la scheda norma del comparto 18 dell’UTOE 35 Colignola Mezzana, che prevede quale strumento di Attuazione il Progetto Unitario Convenzionato;

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 la proposta di Progetto Unitario Convenzionato per l'attuazione del Comparto 18 dell'Utoe 35 Colignola/Mezzana presentata in data 06/10/2020 con prot. 35104 e successivamente integrata, in ultimo in data 31/03/2021, dal Soggetto Attuatore rappresentato dalla FONDAZIONE CASA CARDINALE MAFFI ONLUS, con sede in San Pietro in Palazzi (LI) Via Don Pietro Parducci n.1 C.Fiscale 00276530490 nella persona di FALORNI Franco Luigi, nato a Cascina (PI) il 28/02/1951 C.F. FLRFNC51B28B950S, residente a Pisa (PI) via..... in qualità di Legale Rappresentante, è composta dai seguenti elaborati, tutti depositati all'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;

- che detta proposta è corredata da una nota pervenuta in atti il 30/12/2020 con prot. 47624 con cui Mons. Giovanni Paolo BENOTTO, NATO A Pisa il 23/09/1949, C.F. BNTGNN49P23G702U, in qualità di Ordinario Diocesano della ARCIDIOCESI di PISA, con sede in Pisa, Piazza Arcivescovado, 18 – C.Fiscale 93009510509, proprietaria di beni posti all'interno del comparto 18, formalizza la piena adesione alla richiesta nonché alla documentazione inoltrata all'amministrazione Comunale da parte della Fondazione Casa Cardinale Maffi ONLUS, finalizzata all'approvazione del Progetto Unitario Convenzionato di che trattasi e del successivo rilascio dei necessari titoli abilitativi.

- che la suddetta proposta prevede sinteticamente la Riqualficazione del complesso esistente e la 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;

considerato

- che la finalità del Progetto Unitario che si va ad approvare è di evidente interesse pubblico;
- 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;

Ritenuto pertanto

- di concedere alla Fondazione "Casa Cardinale Maffi" ONLUS 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.
- di rilasciare i Titoli abilitativi necessari all'attuazione degli interventi previsti nel Progetto Unitario, a titolo gratuito ai sensi e per gli effetti dell'articolo 188 della L.R. 10 novembre 2014 n. 65;

Visto i 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;

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.24 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, relativamente al Comparto 18 dell'UTOE 35 Colignola/Mezzana, (art.24 NTA del POC), il Progetto Unitario Convenzionato per la "Riqualificazione del Complesso esistente e ampliamento della struttura per differenziazione delle attività socio sanitarie", presentato in data 06/10/2020 con prot. 35104 e successivamente integrato, in ultimo in data 31/03/2021 e così composto:

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;

**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 la finalità del Progetto Unitario che si va ad approvare è di evidente interesse pubblico;

– 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;

4. Di concedere pertanto alla Fondazione “Casa Cardinale Maffi” ONLUS 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.

5. Di rilasciare i Titoli abilitativi, necessari all'attuazione degli interventi previsti nel Progetto Unitario, a titolo gratuito ai sensi e per gli effetti dell'articolo 188 della L.R. 10 novembre 2014 n. 65;

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.

8. 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)