



Comune di Pontassieve
Settore 4

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

OGGETTO: Ampliamento residenza sanitaria assistita “Villa Laura” in via Molino del Piano – Approvazione progetto di variante al PC. 125/2010 e relativo nuovo schema di convenzione ai sensi dell’art. 58 della norme R.U. (P.E. 32/2020)

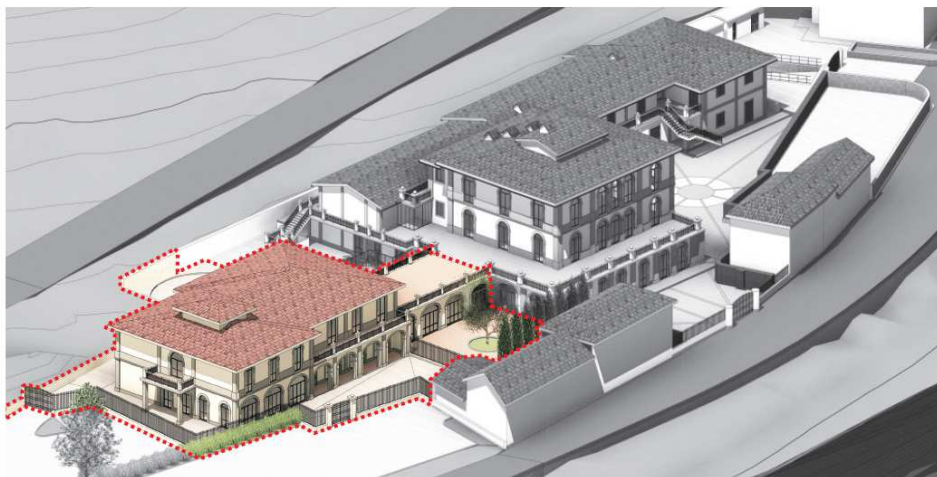
RELAZIONE

Premesso che:

- con convenzione stipulata in data 06.12.2002 Notaio Bigozzi Rep. 29862, come modificata con successiva convenzione stipulata in data 11.05.2006 Notaio Barnini Rep. 259694, venivano regolati i rapporti per l’attuazione del Piano di Recupero del complesso immobiliare denominato “Villa Laura” posto in via Molino del Piano, tra il Comune e il soggetto attuatore “Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi spa”;
- in data 22.10.2008 prot. 33285 l’Impresa Tognozzi spa ha presentato il progetto di ampliamento del suddetto immobile adibito a residenza sanitaria assistita con sistemazione dell’area esterna e realizzazione di parcheggio ad uso pubblico. Con deliberazione C.C. n. 87 del 13/07/2010 è stato approvato il succitato progetto di ampliamento, in data 27/10/2010 è stata stipulata la relativa convenzione Rep. 2824436 ai rogiti del notaio Barnini che ha modificato gli impegni precedentemente assunti e in data 16/11/2010 è stato rilasciato il relativo Permesso a Costruire n. 125;
- con voltura n. 54 del 08/08/2011 la Venerabile Arciconfraternita della Misericordia di Firenze è subentrata al precedente titolare nella concessione del P.C. 125/2010 e anche nella relativa convenzione. Nel novembre 2011 fu comunicato al Comune l’inizio dei lavori che però si interruppero immediatamente per difficoltà nel reperimento di tutte le risorse necessarie a realizzare l’opera. Ciò nonostante negli anni a seguire, con richieste e permessi successivi, è stata prorogata la validità del titolo abilitativo;

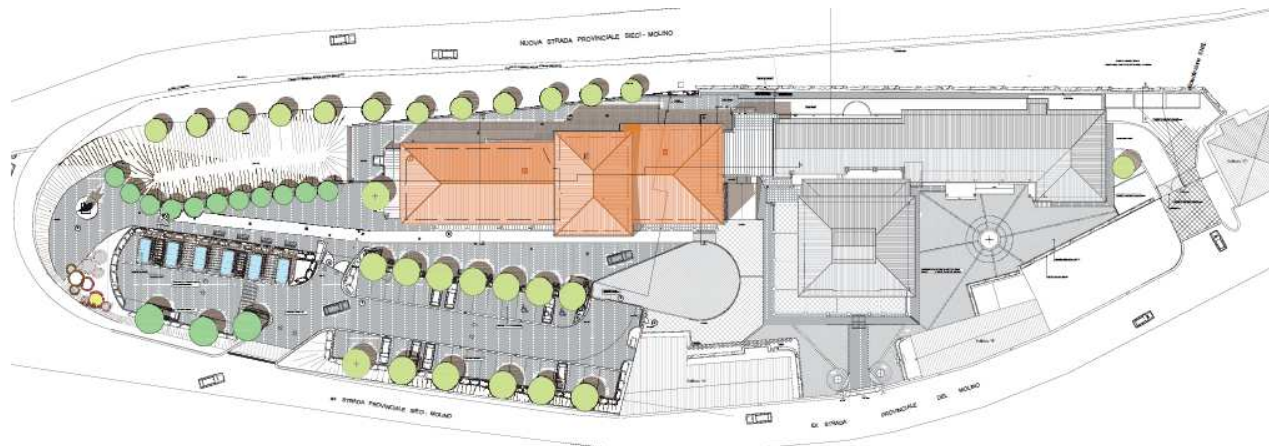
Preso atto che in data 01/10/2019 prot. 23632 la Venerabile Arciconfraternita della Misericordia di Firenze ha presentato domanda di rinegoziazione della convenzione Rep. 282436/2010 al fine di ricalibrare gli impegni in essa contenuti ad un nuovo progetto di ampliamento (in variante al P.C. 125/2010) e alle rinnovate esigenze del Comune e che la Giunta Municipale ha espresso parere favorevole con deliberazione n. 184 del 07/11/2019 a detta proposta;

Visto il progetto presentato dalla Venerabile Arciconfraternita della Misericordia di Firenze in data 15/01/2020 prot. 1024 e successive istanze di modifica ed integrazione, in qualità di proprietaria, di variante al P.C. 125/2010 per l’ampliamento del suddetto immobile adibito a residenza sanitaria assistita con sistemazione dell’area esterna e realizzazione di parcheggio ad uso pubblico;

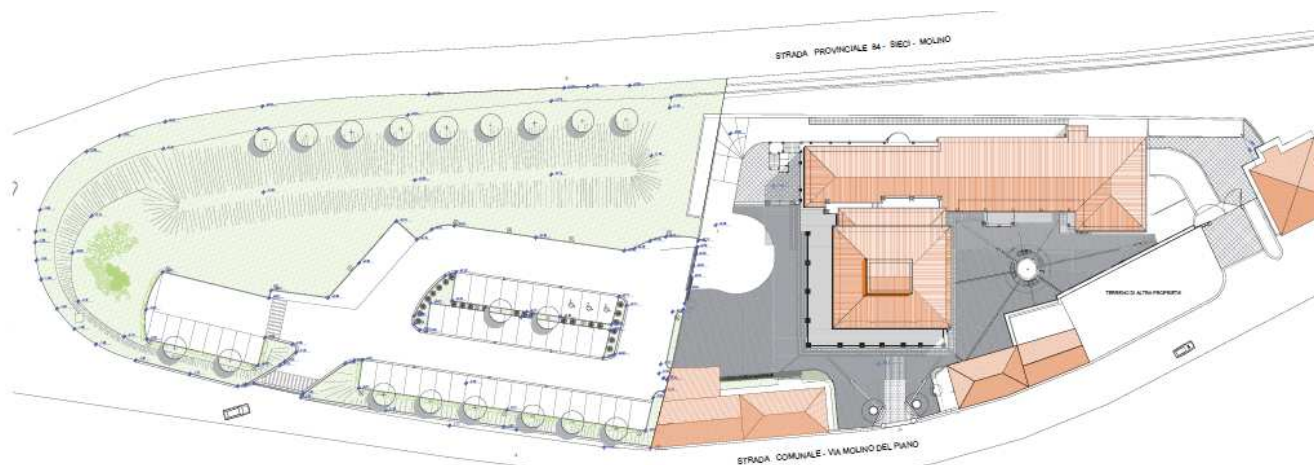


PROGETTO DI VARIANTE - Vista assonometrica con rappresentazione del corpo di fabbrica in ampliamento

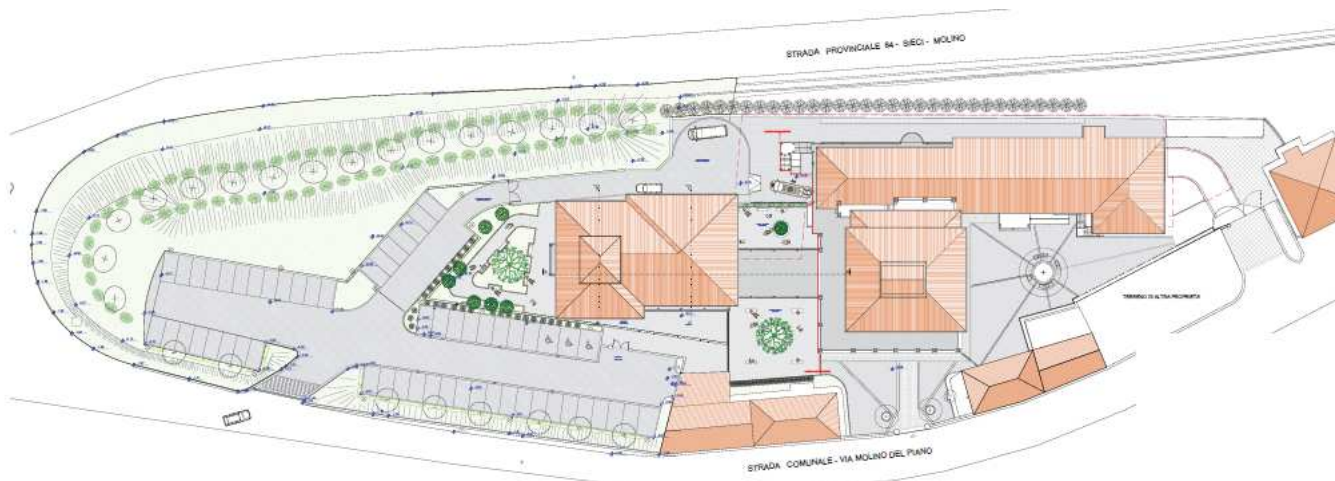
Considerato che il nuovo progetto sviluppato dall'Arch. Massimo Moglia prevede un ampliamento più contenuto rispetto a quanto autorizzato con P.C. 125/2010, con un minore impegno di suolo, con una configurazione più compatta, maggiormente integrata con la struttura esistente e con un'ampia dotazione di spazi comuni interni ed esterni per le attività degli anziani e per la socializzazione con i visitatori; l'attuale complesso edilizio di Villa Laura ospita 61 posti letto e la rimodulazione dell'intervento di ampliamento prevede una recettività integrativa di 20 posti letto;



PROGETTO del P.C. 125/2010 - Planivolumetrico



STATO ATTUALE - Planivolumetrico



PROPOSTA DI VARIANTE - Planivolumetrico

Dato atto:

- che l'area interessata dall'intervento di ampliamento dell'edificio è destinata dal Regolamento Urbanistico vigente a "destinazione d'uso vincolante a standard - attrezzature realizzate" disciplinata dall'art.58 delle relative norme, e che al comma 1 riportano fra le utilizzazioni anche quella di "struttura sanitaria e assistenziale";
- che, ai sensi dell'art. 58.4 delle norme RU, la specifica destinazione d'uso degli immobili ai quali è attribuita una destinazione d'uso a standard è determinata con deliberazione del consiglio comunale;
- che l'intervento proposto risulta, ai sensi del suddetto art.58 comma 3, ammissibile previa approvazione del rispettivo progetto da parte del Consiglio Comunale;
- che, ai sensi dell'art. 58.9 norme RU, i soggetti proprietari, o altri soggetti che hanno la disponibilità, possono utilizzare e gestire, in conformità alla destinazione attribuita, gli immobili destinati a strutture associative, previa stipula di idonea convenzione avente i contenuti minimi elencati al comma 8 dell'art. 58 delle norme RU e fino a quando il Comune non proceda all'acquisizione di detti immobili;
- che la realizzazione dell'intervento è comunque subordinata, previa stipula della convenzione, al rilascio del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. c) L.R. 65/2014, e che lo stesso permesso è da rilasciarsi a titolo gratuito ai sensi dell'art. 188 comma 1 lett. b) L.R. 65/2014, trattandosi di un'opera di urbanizzazione secondaria così come definita dall'art. 62 comma 5 lett. g) L.R. 65/2014;
- che l'area oggetto d'intervento risulta tutelata ai sensi dell'art. 142.1.c) del DLgs. 42/04 (fiumi) e con pec 7447 del 31/03/2020 è pervenuto dalla Sovrintendenza il "parere favorevole vincolante condizionato" e successivamente è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n. 7 del 27.05.2020 ai sensi dell'art.146 D.Lgs. 42/04, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto **sotto la lettera "A"**;
- che con pec 19868 del 14.09.2020 il Suap dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve ha trasmesso la determinazione di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi decisoria ex art. 14.2 L. 241/1990 in forma semplificata (modalità asincrona) alle condizioni e prescrizioni indicate nei vari atti di assenso rilasciati dalle seguenti Amministrazioni coinvolte:
 - Città Metropolitana, Direzione Patrimonio e TPL e Direzione Viabilità,
 - Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve, Servizio vincolo idrogeologico,
 - Comando Provinciale Vigili del Fuoco,
 - Usl Toscana Centro Dipartimento Prevenzione – Commissione Interdisciplinare Ambiente e Attività Produttive, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto **sotto la lettera "B"**;

Considerato che, ai sensi dell'art. 58.9 delle norme RU, si approva in questa sede il relativo schema di convenzione che regola i rapporti giuridici tra l'Amministrazione Comunale e la Confraternita di Misericordia di Firenze sorti in base alle precedenti convenzioni stipulate in data 06.12.02 ai rogiti del notaio Bigozzi Rep. 29862, in data 11.05.06 ai rogiti del notaio Barnini Rep. 259694 e in data 27/10/2010 ai rogiti del notaio Barnini Rep. 2824436, prevedendo i seguenti impegni a carico dell'Impresa stessa:

- modificare la superficie dell'area ad uso pubblico prevista dalla convenzione rep. 2824436/2010 e rappresentata nella planimetria allegata alla presente **sotto lettera "C"**, con la nuova configurazione rappresentata nella planimetria allegata **sotto lettera "D"**, il sovrapposto tra lo stato concessionato e lo stato di variante è rappresentato nella planimetria allegata **sotto lettera "E"**;
- impegnare la proprietà a realizzare le opere di urbanizzazione sull'area di uso pubblico, come rappresentate nell'"Elab. A-200 – Planimetria generale – stato di variante" e per un importo complessivo di € 93.421,02, in sostituzione delle opere di cui all'art. 5 della convenzione Rep. 282436/2010 (ammontante ad € 79.257,12);

Verificato il dimensionamento dell'area a parcheggio proposto nel progetto, in relazione al quale si assume come riferimento l'art. 41 sexies L. 1150/42 che stabilisce un minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di volume per parcheggi, si specifica quanto segue:

	Vol. edificio servito	Sup. min. parch.	Sup. parch. di progetto
Struttura esistente	mc. 10.204,00		
Ampliamento	mc. 4.195,00		
Totale	mc. 14.398,00	mq. 1.439	mq. 2.506

Criterio di determinazione del fabbisogno del numero di posti auto in relazione al numero di utenti:

utenti fissi	addetti	utenti giornalieri	utenti alloggi limitrofi senza posto auto
n. 80	n. 22	n. 15	n. 8
si ipotizza che soltanto i familiari di 1/2 degli utenti saranno presenti contemporaneamente			
n. 40 posti esterni	n. 22 interrati	n. 0 perché con bus	n. 8 posti esterni

La nuova soluzione progettuale del parcheggio prevede n.22 posti interrati e n.50 posti esterni per un totale di n.72 posti auto; detti posti auto si ritengono quindi sufficienti a ricoprire il fabbisogno in relazione al numero degli utenti.

Il sottoscritto propone:

- a) di determinare la seguente specifica destinazione d'uso degli immobili posti in via Molino del Piano sull'area individuata catastalmente dal Fg. 81 P.Ile 8, 189, 204, 208 : "residenza sanitaria assistita";
- b) di approvare il progetto di variante al P.C. 125/2010 di ampliamento della Residenza Sanitaria Assistita "Villa Laura" in via Molino del Piano con sistemazione dell'area esterna e realizzazione di parcheggio ad uso pubblico, alle seguenti condizioni:
 - la realizzazione dell'intervento dovrà essere conforme al progetto che sarà allegato al Permesso di Costruire che il comune rilascerà ai sensi dell'art. 134.1.c L.R. 65/2014, e dovranno essere recepite le eventuali prescrizioni riportate in detto Permesso;
- c) di approvare il relativo schema di convenzione, ai sensi dell'art. 58.9 delle norme RU.

Pontassieve, lì 22.10.2020

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 4
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
(dott .Fabio Carli)