



STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Geom. NANNINI L. – Arch. STURLINI A.

Geom. PAGNI G. – Arch. NANNINI E.

Piazza dei Martiri, 159 Cintolese

51015 Monsummano Terme (PT) – Tel. 0572 640016 - Fax 0572 617088

Al sig. SINDACO del Comune di
MONSUMMANO TERME.

UFFICIO URBANISTICA.

Oggetto: Piano Operativo di Comparto F6_1b, posto in Monsummano Terme, via Grotta Giusti (VARIANTE AL P.O.d.C. APPROVATO CON DELIBERA DELLA G.C. n. 139 DEL 10.08.2005, E CONVENZIONATO IN DATA 17.10.2005).

Richiedente: Società CENTRO RIABILITATIVO VALDINIEVOLE s.r.l.

RELAZIONE TECNICA

PREMESSO CHE

- la Società CENTRO RIABILITATIVO VALDINIEVOLE s.r.l. è proprietaria di ampio appezzamento di terreno rappresentato al Catasto Terreni nel foglio di mappa 12 dal mappale 567, il tutto posto in Monsummano Terme, via Grotta Giusti;
- l'area, che si sviluppa su una superficie catastale di mq. 9.606, ma reale di di mq. 9.820, è già stata oggetto di Piano Operativo di Comparto approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 139 in data 10.08.2005 e convenzionato in data 17.10.2005. Per tale convenzione, con validità decennale, in data 17.07.2015, è stata richiesta proroga "ex lege" dell'attuale termine di scadenza, secondo quanto previsto dal Decreto Legge n. 69/2013, convertito in Legge n. 98/2013 in data 09.08.2013, all'art. 30 comma 3bis.
- al momento della presentazione del suddetto P.O.d.C. l'area di proprietà della Richiedente era inserita, secondo il previgente R.U., in zona F6_1b (*Stabilimenti Termali – Grotta Giusti*) ed era normato dall'art. 55 delle N.T.A. che per estratto così recitava:

Art. 55 – STABILIMENTI TERMALI (F6)

1. Per queste attrezzature il R.U. persegue obiettivi di potenziamento delle attività di cura e delle capacità ricettive, di riqualificazione delle aree di pertinenza degli stabilimenti e di integrazione delle loro attrezzature.

2. Sulle aree degli stabilimenti termali valgono le seguenti disposizioni di carattere generale:

- le trasformazioni edilizie ed urbanistiche eccedenti la ristrutturazione edilizia sono assoggettate alla redazione di un piano attuativo (piano di lottizzazione).

- le destinazioni d'uso ammesse sono: attrezzature sanitarie, ricettive, sportive, ricreative, e di tipo commerciale ed industriale purché correlate alla fruizione turistica-sanitaria ed allo sfruttamento delle risorse

termali. Le destinazioni commerciali non possono superare il 5% del volume complessivo. Sono ammessi interventi residenziali esclusivamente per il personale di custodia e di sorveglianza.

F.6.1 Grotta Giusti

1. La zona F6.1 è divisa in due comparti, per ciascuno dei quali è ammessa la redazione di un distinto piano attuativo sulla base delle seguenti disposizioni.

Comparto A

-omissis

Comparto B

1. Il comparto B individua l'area destinata alla realizzazione della struttura sanitaria a sud di via della Grotta Giusti.

2. L'intervento diretto è subordinato alla approvazione di un Piano attuativo, Piano che può estendersi ad aree esterne alla zona F6.1, anche se diversamente classificate dal R.U. e purché contigue e/o in relazione funzionale con l'area della struttura sanitaria, sulla base delle seguenti disposizioni:

-superficie coperta massima: mq. 400

-altezza massima: 2 piani fuori terra

-localizzazione dell'edificio in conformità alle indicazioni del P.S. ovvero entro 40 metri dal confine est e ad una distanza minima di 20 metri da via Grotta Giusti.

-destinazione ad uso pubblico (verde) di una superficie non inferiore ad 40% dell'area ricompresa nel piano attuativo.

-destinazione a parcheggi (Pa e Pb) saranno dimensionati in ordine agli standards così come definiti dall'art. 15 e localizzati all'interno della zona F6.1.

In relazione alle necessità connesse alla particolare struttura che si intendeva realizzarsi e tenuto conto dell'aspetto normativo che così recitava:

(.....Piano che può estendersi ad aree esterne alla zona F6.1, anche se diversamente classificate dal R.U. e purché contigue e/o in relazione funzionale con l'area della struttura sanitaria.....)

il piano in questione comprendeva, oltre che l'area zonizzata F6_1 (superficie di mq. 4.150), anche la rimanente proprietà dei soggetti proponenti, che il previgente R.U. destinava nel modo seguente: zona a verde pubblico per una superficie di mq. 900, zona agricola ambientale EA3 per una superficie di mq. 4.770.

- con l'approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 in data 05.03.2015 e successiva Variante n. 1 alle N.T.A. del R.U., approvata anch'essa con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 in data 18.05.2016, l'area di proprietà della Società Centro Riabilitativo Valdinievole s.r.l. ricade attualmente in parte nel **Comparto F6.1B (Stabilimenti Termali F6 Comparto B)**, in parte in zona **F4p (Parcheggi pubblici di progetto)** ed in parte in zona **EA2 (Aree della collina erborata)**, ed è normato dall'art. 112 delle N.T.A. che per estratto così recita:

Art. 112 – STABILIMENTI TERMALI (F6)

1. Il R.U. individua con apposito perimetro, campitura e sigla (F6) gli stabilimenti della Grotta Giusti e della Grotta Parlanti e le aree che ad essi fanno riferimento. Per tali strutture persegue obiettivi di potenziamento delle attività di cura e delle capacità ricettive, di riqualificazione delle aree di pertinenza

degli stabilimenti e di integrazione delle loro attrezzature nel sistema delle risorse turistiche e per il benessere fisico del territorio comunale.

2. Sulle aree degli stabilimenti termali valgono le seguenti disposizioni di carattere generale:

- le trasformazioni edilizie ed urbanistiche eccedenti la ristrutturazione edilizia sono assoggettate alla redazione di un piano attuativo (piano di lottizzazione);
- le destinazioni d'uso ammesse sono: attrezzature sanitarie, ricettive, sportive, ricreative e di tipo commerciale (compresi gli esercizi di vendita al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato) ed industriale purchè correlate e vincolate alla fruizione turistico-sanitaria ed allo sfruttamento delle risorse termali. Le destinazioni commerciali non possono superare il 5% del volume complessivo. Sono ammessi interventi residenziali esclusivamente per il personale di custodia e di sorveglianza.

3. **Grotta Giusti (F6.1)**

3.1 La zona F6.1 è divisa in due comparti, per ciascuno dei quali è ammessa la redazione di un distinto piano attuativo sulla base delle seguenti disposizioni.

3.2 Comparto A

- omissis

3.3 Comparto B Il comparto B individua l'area destinata alla realizzazione di una struttura sanitaria a sud di via della Grotta Giusti. Su tale comparto valgono le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici ed edilizi, le modalità di intervento e le condizioni del P.O.C. approvato con D.G.C. n. 139 del 10.08.2005. Nel caso di variante allo stesso P.O.C. o di redazione di un nuovo attuativo si applicano i seguenti parametri:

- superficie coperta massima: mq. 400,
- altezza massima : 2 piani fuori terra,
- localizzazione dell'edificio entro 40 metri dal confine est e ad una distanza minima di 20 metri da via Grotta Giusti,
- destinazione ad uso pubblico (verde) di una superficie non inferiore al 40 % dell'area ricompresa nel piano attuativo,
- parcheggi pubblici e per la sosta stanziale dimensionati in conformità agli artt. 16 e 17 e localizzati all'interno della zona F6.1.

- la perimetrazione dell'area di intervento e i parametri urbanistici non sono minimamente cambiati nel vigente R.U. rispetto a quanto stabilito in quello previgente e pertanto l'intervento che viene proposto con la presente richiesta può essere a tutti gli effetti considerato una Variante al Piano Operativo di Comparto già approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 139 in data 10.08.2005 e convenzionato in data 17.10.2005;
- il P.O.d.C. che si sottopone all'Amministrazione del Comune di Monsummano Terme è inerente alla collocazione, nella zona della località Grotta Giusti, di una struttura sanitaria tesa al recupero di funzioni motorie derivanti da traumi riportati a livello muscolare o scheletrico da parte di pazienti che svolgono attività sportiva in modo preminente (calciatori, ginnasti, ecc.) . Tale struttura sarà seguita dal Prof. Marco Bardelli, ex primario del reparto ortopedia e traumatologia presso l'Ospedale Fiorentino Sud-Est Bagno a Ripoli e Figline Valdarno e proprietario dell'area d'intervento, che, con il centro riabilitativo, intende creare su Monsummano un polo sanitario specialistico per la riabilitazione motoria a valenza nazionale. E' del tutto palese che la collocazione è perfettamente conciliabile ed integrabile con l'attuale struttura termale della Grotta Giusti, il che pone le basi di ampie prospettive per il territorio monsummanese;
- l'area, oggetto di intervento, confina con Via della Grotta Giusti (lato nord), Rio della Grotta, proprietà Federighi (lato est), proprietà Parlanti (lato ovest) e non è interessata da vincoli sovracomunali o comunali. E' lambita sull'estremo confine ovest da una linea elettrica a

- 15000 Volts Mt ma sulla cui proiezione a terra non è prevista alcuna edificazione. La presenza del corso d'acqua demaniale (rio della Grotta) stabilisce che la realizzazione dell'edificato deve essere posta ad una distanza minima di ml. 10 dall'argine dello stesso corso;
- il lotto di proprietà della richiedente Società si colloca sul lato destro di via della Grotta Giusti, (asse ovest-est) in prossimità del "centro" dell'abitato ed interposta fra il Rio della Grotta e l'edificato residenziale. Il terreno decliva leggermente verso sud e verso il Rio della Grotta, il quale ne delimita parte del confine est: ha una forma trapezoidale ed è attualmente tenuto a seminativo arborato.
 - in data 23.12.2005 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 103 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e successivamente in data 20.09.2007 un nuovo Permesso di Costruire n. 66 per le medesime opere in quanto al precedente non era seguito nei termini di Legge la dovuta comunicazione di inizio lavori;
 - in data 21.12.2006 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 96/SUAP per la realizzazione della struttura sanitaria;
 - sia i lavori delle opere di urbanizzazione che quelli della struttura sanitaria hanno avuto regolare inizio in data 20.12.2007, con comunicazione presentata in data 19.12.2007, ma ad oggi, vista la crisi economica che ha attanagliato il nostro Paese negli ultimi anni, non sono stati ultimati e i relativi titoli abilitativi sono decaduti;
 - ad oggi, secondo anche le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, è sorta la necessità di apportare alcune piccole modifiche al Piano Operativo di Comparto e pertanto è intenzione della Società Centro Riabilitativo Valdinievole presentare un nuovo Piano Operativo di Comparto a variante di quello già precedentemente approvato e convenzionato, che consente, attraverso la stipula di una nuova convenzione, non solo di eseguire i lavori che di seguito andremo ad illustrare meglio, ma altresì di allungare i tempi per il completamento dell'intervento;
 - il nuovo progetto contenuto nel presente P.O.d.C. a variante riconferma pienamente la realizzazione della struttura sanitaria nelle dimensioni massime ammesse dalle N.T.A. (400 mq e 2 piani fuori terra), con la piscina terapeutica sul retro (il cui indice in deroga era stato ammesso a suo tempo), il tutto collocato nell'area più prossima al corso d'acqua (fascia di 40 ml) ed ad una distanza non inferiore di 20 ml da via Grotta Giusti. Dietro il suddetto fabbricato saranno ancora una volta previsti i parcheggi del personale di servizio, così come sul lato est della struttura troveranno sempre collocazione i parcheggi per la sosta stanziale direttamente accessibili da via Grotta Giusti. Il parcheggio fronte strada, lungo via Grotta Giusti, destinato a parcheggio ad uso pubblico (Pa) nel P.O.d.C. approvato e convenzionato, sarà invece, con la presente variante, del tutto pubblico e pertanto dovrà essere realizzato a cura e spese della richiedente Società, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, per poi essere ceduto al Comune. L'importo di tali lavori sarà uguale a quello previsto nel compiuto metrico allegato nel precedente P.O.d.C. approvato, per la realizzazione del verde pubblico sul lato ovest del lotto. Proprio la quota di verde ad uso pubblico (40% dell'area totale di intervento, come previsto nelle N.T.A.) sarà sempre ricavata per una parte nell'area destinata dal previgente R.U. a verde pubblico (mq. 900) e per la parte rimanente (superficie di mq. 3030) nella porzione di proprietà retrostante al suddetto verde pubblico, in modo da essere defilata rispetto a via Grotta Giusti ed a diretto contatto con la zona agricola presente lungo il confine sud del lotto d'intervento. Tale area, anch'essa oggetto di convenzione, rimarrà di proprietà

privata fino al completamento della struttura sanitaria e alla presentazione dell'attestazione di agibilità: solo allora tale zona a verde verrà ceduta al comune di Monsummano Terme;

➤ nello specifico le opere pubbliche previste nel presente P.O.d.C. a variante consistono in:

PARCHEGGIO PUBBLICO

Con la presente Variante al P.O.d.C. approvato è prevista la realizzazione, a cura e spese della Società Richiedente, di un parcheggio pubblico lungo via Grotta Giusti, che, a lavori ultimati e collaudati, sarà ceduto al Comune a scomputo degli oneri di urbanizzazione per la costruzione della struttura sanitaria. Tale area, accessibile direttamente dalla suddetta strada, avrà una superficie di mq. 613.63 e sarà costituito da n. 15 posti auto + n. 1 posto auto per diversamente abili, oltre agli spazi di manovra e a due aiuole a verde. Proprio per consentire l'accesso al suddetto parcheggio sarà necessario demolire porzione del marciapiede esistente sul lato sud di via Grotta Giusti, oltre a completarlo nelle parti mancanti, sempre sul medesimo lato e per tutto il fronte del lotto di proprietà, previo il tombamento della fossa esistente con idonea tubazione in cls di diametro cm. 60 per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Per la realizzazione del sopra citato parcheggio pubblico saranno necessarie le seguenti opere;

- sbancamento dell'area e realizzazione della massicciata in misto granulometrico;
- realizzazione degli spazi di manovra per gli autoveicoli in asfalto con binder e manto di usura;
- realizzazione degli spazi di sosta per gli autoveicoli in autobloccanti in cls con listelli tipo "palio" su risetta;
- posizionamento di zanella a doppio petto, dimensioni 8x50x100, con caditoie costituite da pozzetto prefabbricato e griglia in ghisa, per lo smaltimento delle acque piovane, lungo gli spazi di sosta, in mezzeria del area a parcheggio pubblico e sul lato sud dello stesso;
- posizionamento di cordonato in cls, dimensioni 12x25x100, a delimitazione degli spazi di sosta e delle aree a verde pubblico;
- realizzazione nell'area destinata a parcheggio pubblico di nuova fognatura bianca con tubazione in cemento diametro 60 cm. e appositi pozzetti di ispezione, per lo stoccaggio e lo smaltimento delle acque piovane nella condotta pubblica posta su via Grotta Giusti, attraverso idonea bocca tarata diametro 10 cm. e tubo troppo pieno (secondo i calcoli redatti del geologo Dott. Carmignani Andrea);
- installazione di n. 3 pali conici, h = 9.00 m. fuori terra, dotati di doppia armatura e lampade al sodio da 150 W, per l'illuminazioni pubblica dell'area, alimentati da nuova canalizzazione in polietilene che, proveniente da lampione esistente sul marciapiede nord, attraverserà la strada e darà corrente ai nuovi punti luce.

VERDE AD USO PUBBLICO

L'area a verde ad uso pubblico sarà ancora una volta ricavata sul lato ovest del lotto, estendendosi per la sua intera lunghezza sull'asse nord-sud, così come previsto nel precedente P.O.d.C. approvato e convenzionato. Contiguo alla struttura sanitaria e attestante la via Grotta Giusti, da cui ha l'accesso pedonale, sarà completamente delimitato con muretti di cinta e sovrastante rete metallica, ma a differenza di quanto previsto nel suddetto P.O.d.C., in cui si prevedeva una serie di opere in grado di trasformare tale area in un percorso "vita", sia per pazienti con ridotte attività motorie, sia per pazienti che possono praticare jogging, in quanto l'area era considerata parte integrante del centro di riabilitazione, con la presente variante non sono previste opere particolari e il verde ad uso pubblico sarà ceduto al Comune, solo al momento del completamento della struttura sanitaria e alla

presentazione dell'attestazione di agibilità nello stato in cui si trova attualmente ed avrà sempre una superficie complessiva di mq. 3.930 > mq. 3.928 (pari al 40% di mq. 9.820 superficie dell'intero comparto), così come previsto dalle N.T.A. del R.U. previgente e vigente.

Per una migliore comprensione di quanto sopra riportato, si rimanda alla Tavola 10 degli elaborati grafici allegati, in cui viene evidenziata la delimitazione dell'area di intervento interessata dal presente P.O.d.C., il parcheggio pubblico attestante via Grotta Giusti, il verde ad uso pubblico sul lato ovest del lotto e le relative urbanizzazioni di progetto (fognatura bianca e illuminazione pubblica).

- lungo via Grotta Giusti saranno previsti tre accessi carrabili, uno per ogni tipo di parcheggio (da est verso ovest: quello per il personale di servizio, quello pubblico e quello per la sosta stanziale), mentre la struttura sanitaria prevista avrà un accesso pedonale sia dal parcheggio pubblico che da quello per la sosta stanziale;
- è altresì intenzione della richiedente Società predisporre gli allacci alle canalizzazioni principali (fognatura nera e bianca, metano, acquedotto, telecom, enel, illuminazione pubblica), presenti su via Grotta Giusti, con tubazioni di dimensioni concordate preventivamente con gli Enti preposti. Si tiene a precisare però che ad eccezione della fognatura bianca da realizzare nell'area a parcheggio pubblico, per lo stoccaggio e lo smaltimento delle acque meteoriche, secondo il dimensionamento redatto dal Geologo Dott. Carmignani Andrea, le altre canalizzazioni possono essere considerate dei semplici allacci al servizio della struttura sanitaria di nuova realizzazione e pertanto non potranno essere oggetto di scomputo degli OO.UU.

TUTTO CIO' PREMESSO

RICHIEDIAMO alla S.V., per quanto di competenza, l'attivazione della **Variante al Piano Operativo di Comparto** approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 139 del 10.08.2005 e convenzionato in data 17.10.2005, secondo l'articolo 112 delle N.T.A. del vigente R.U. (P.O.d.C. F6.1 B), per l'effettuazione delle opere di cui in oggetto, il tutto come meglio risulta dagli elaborati grafici in n. 12 tavole e n. 3 copie allegati.

Monsummano Terme, lì 03.11.2016.

Architetto
ALESSANDRO STURLINI
Architetto
ALESSANDRO STURLINI
n. 650
Sez. A/a
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI PISTOIA * VIOLATA