



COMUNE DI FIRENZE

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO

Numero: 2007/C/00040 - Proposta N. 2007/00437
Data Adozione: 02/07/2007
Oggetto: Progetto Unitario ex art. 52.2 N.T.A. al P.R.G. vigente, Zona F2 -
Attrezzatura sanitaria ospedaliera - Località Torregalli.

Ufficio: Direzione Urbanistica
Relatore: Gianni Biagi
Esecutività: 02/07/2007
Data pubblicazione: 13/07/2007

- O M I S S I S -

IL CONSIGLIO

Premesso che:

- in data 29.12.2006 l'Azienda Sanitaria di Firenze e la Fondazione Don Gnocchi ONLUS hanno presentato congiuntamente un'istanza, acquisita al protocollo della Direzione Urbanistica con il n. 76082, chiedendo al Comune di Firenze di dare avvio alla procedura di cui all'art. 52.2 delle Norme Tecniche di Attuazione al PRG per l'approvazione di un Progetto Unitario per l'Ampliamento del Presidio Ospedaliero "Nuovo San Giovanni di Dio" e realizzazione del nuovo Centro IRCCS della Fondazione Don Gnocchi ONLUS;
- l'area oggetto del Progetto Unitario che si propone di attuare è classificata nel P.R.G. vigente a Zona F - Sottozona F2 - Torregalli, con simbolo di "attrezzatura sanitaria-ospedaliera";

Tenuto conto che le aree ricomprese nella Sottozona F2, così come delimitata dal PRG vigente, sono, non solo quelle di proprietà dell'Azienda Sanitaria di Firenze occupata dall'Ospedale San Giovanni di Dio con superficie catastale di mq. 143.823 e della Fondazione Don Gnocchi attualmente incolta non utilizzata con superficie catastale di mq. 45.737, ma anche alcune di proprietà privata e precisamente:

- a) un'area attualmente occupata dall'Attività Floro-Vivaistica dell'Azienda Agricola Vivaio Rita Paoli - Alessandra Borgioli S.S. di proprietà dei signori Rita e Paolo Paoli di superficie catastale di mq. 12.550;
- b) un'area incolta non utilizzata di proprietà dell'International Investments S.r.L. di superficie catastale di mq. 9.726;
- c) altre piccole aree in parte incolte in parte utilizzate a verde privato di proprietà dei signori Paoli, Marini, Buralli, Dolfi e Verdini e della Società International Investments;

Ricordato che:

- il Comune, in riferimento a quanto sopra riportato, ritenendo necessario coinvolgere nel Progetto Unitario anche le altre aree ricomprese nella sottozona F2, a fine marzo 2007, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7 della Legge 241 del 7.8.1990 e sue successive modificazioni ed integrazioni, ha inviato tramite raccomandata AR comunicazione di avvio del procedimento ai rispettivi proprietari;
- in data 3 aprile 2007 tutti i proprietari delle aree ricomprese nella Sottozona F2 sono stati invitati ad una riunione presso i locali della Direzione Urbanistica, presieduta dal Responsabile Unico del Procedimento arch. Marcello Cocchi, alla quale hanno partecipato solo alcuni;

- a seguito di detta riunione e della comunicazione di cui sopra la Società International Investments ha manifestato, con nota prot. n. 22013/07 del 19 aprile 2007, l'interesse a partecipare al procedimento per la progettazione dell'area chiedendo nel contempo di estrarre copia della documentazione relativa allo stesso;
- in data 7 maggio il RUP comunicava all'Azienda Sanitaria di Firenze e alla Fondazione Don Gnocchi, in qualità di controinteressati alla domanda di accesso, ai sensi dell'art. 3 del "Regolamento recante disciplina in materia di accesso ai documenti amministrativi" (DPR 12 aprile 2006, n. 184), la possibilità di presentare una eventuale motivata opposizione all'accesso nei 10 giorni successivi alla ricezione della stessa;
- in data 11 maggio 2007, prot. n. 26242/07, la Società International Investments e la signora Rita Poli hanno presentato congiuntamente una proposta progettuale avente ad oggetto rispettivamente:
 1. una struttura Sanitaria Privata di Diagnostica Strumentale e Presidio di Ricovero;
 2. la riorganizzazione dell'esistente attività commerciale Floro-Vivaistica con la realizzazione di strutture di presidio, esposizione e luogo di inserimento socio-terapeutico complementare alle attrezzature sanitarie-ospedaliere;
- in data 18 maggio 2007, il Comune, con nota prot. 27815/2007-07, in considerazione della proposta progettuale di cui sopra e della integrazione richiesta alla documentazione presentata dall'Azienda Sanitaria di Firenze e dalla Fondazione Don Gnocchi ONLUS al fine di migliorare la proposta di Progetto Unitario, ai sensi dell'art. 9, comma 2, del sopra indicato Regolamento, si è riservato di differire l'accesso agli atti del procedimento per un mese con decorrenza dalla ricezione della nota stessa;
- le suddette comunicazioni ai sensi della L. 241/90 e sue successive modificazioni ed integrazione e del suo Regolamento di attuazione, citato, non hanno avuto seguito;
- in data 30 maggio 2007, prot. n. 30077/07, la Fondazione Don Gnocchi ONLUS ha presentato la documentazione aggiuntiva e integrativa richiesta concernente la "Nuova viabilità di collegamento di via delle Bagnese con via di Scandicci" e "Modifica dell'accesso al Nuovo Ospedale San Giovanni di Dio" esplicitando nel contempo la propria disponibilità a realizzare a propria cura e spese le suddette opere viabilistiche fino alla concorrenza dell'importo stimato di € 507.8881,00, IVA compresa, incrementabile del 5%;
- successivamente, in data 7 giugno 2007 i signori Paoli, proprietari anche di piccole porzioni residuali di terreno, con nota prot. 31690/07, hanno presentato istanza affinché il Comune individui una nuova destinazione urbanistica congrua con lo stato dei luoghi consolidatosi in riferimento alle aree di loro proprietà;

Considerato che:

1. l'art. 52.2 della N.T.A. del P.R.G. vigente dispone che nelle Sottozone F2 (attrezzature pubbliche e servizi pubblici di interesse urbano e territoriale) il "P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto, previa redazione ed approvazione da parte del Comune di un Progetto Unitario (P.U.) esteso all'intera perimetrazione";
2. successivamente sarà rilasciato il permesso a costruire, previa sottoscrizione di un apposita convenzione attuativa fra il Comune e i soggetti pubblici e privati in cui sarà disciplinato l'utilizzo delle strutture da realizzare;

Visto il Progetto Unitario, corredato dalla Relazione Urbanistica illustrativa ed allegati cartografici tecnici che si allegano al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, predisposto, ai sensi dell'articolo n. 52.2 delle N.T.A., sopra richiamato, dalla Direzione Urbanistica, Servizio Pianificazione, Gestione del Piano e Grandi Progetti, che ha recepito al suo interno i progetti presentati dall'Ospedale San Giovanni di Dio, dalla Fondazione Don Gnocchi ONLUS, dalla Società International Investments e dalla signora Rita Paoli, per le rispettive aree di proprietà, e nel quale viene individuato anche il perimetro dell'area coincidente con la Sottozona F2, così come delimitata dal PRG vigente;

Preso atto dalla relazione tecnica illustrativa allegata al P.U. nella quale si precisa che:

- all'interno della Sottozona F2 il P.U. prevede:
 - per l'area di proprietà dell'Ospedale San Giovanni di Dio che siano attuati interventi di ampliamento dei servizi sanitari esistenti per una volumetria di circa 50.000 mc e potenziamento dei parcheggi interni alla struttura;
 - per l'area di proprietà della Fondazione Don Gnocchi ONLUS la realizzazione di una nuova struttura ospedaliera e attività complementari per un volumetria complessiva di circa 127.000 mc., in grado di rispondere, a differenza dell'attuale sede, alle moderne istanze di adeguamento normativo e tecnico e che ospiti sia le attività diagnostiche terapeutiche sia in regime di ricovero che ambulatoriale;

- per l'area di proprietà dei signori Rita e Paolo Paoli la continuazione dell'attività floro-viavaistica e dell'attività sociale basata sul reinserimento dei "diversamente abili", attualmente ad essa collegata, attraverso la creazione di una persona giuridica, avente la natura di ONLUS oppure in alternativa la creazione di una cooperativa sociale, che organizzi una serie di attività e/o percorsi per i "diversamente abili" quale risorsa per la collettività in genere e per le strutture sanitarie e ospedaliere esistenti e di previsione;
 - per l'area di proprietà della Società International Investments la realizzazione di una struttura sanitaria privata che eroghi prestazioni di diagnostica, assistenza specialistica in regime ambulatoriale, prestazioni in regime di ricovero a ciclo continuativo e diurno per acuti e non, oltre a studi medici che erogino prestazioni di particolare complessità;
 - per tutte le residuali aree di proprietà privata, comprese anche quelle dei signori Paoli di cui all'istanza del 7 giugno u.s. citata, che le stesse siano lasciate momentaneamente nel perimetro del P.U. ma, poiché trattasi di aree residuali e non strettamente indispensabili ai fini della programmazione della zona ospedaliera, si propone con successivo atto di pianificazione di scorporarle dalla zona F2;
- all'esterno della Sottozona F2, e pertanto del perimetro del P.U., si prevede la realizzazione, al fine di alleggerire il traffico che verrà a crearsi nella zona a seguito dell'esecuzione delle nuove strutture ospedaliere, di opere infrastrutturali, la cui realizzazione era già prevista nell'Intesa Preliminare siglata, in data 27 ottobre 2003, fra Regione Toscana, Provincia di Firenze, Comune di Firenze e Comune di Scandicci "per la definizione di salvaguardie nella strumentazione urbanistica comunale e delle integrazioni al Quadro del PIT e PTCP per consentire l'adeguamento e l'integrazione degli aspetti infrastrutturali per la formazione del P.S. del Comune di Scandicci", consistenti in:
- nuova viabilità a due corsie, prevista ad un unico senso di percorrenza da Via delle Bagnese a Via di Scandicci che, unitamente alle modifiche delle attuali direzioni di marcia sui due tratti di Via di Scandicci e Via delle Bagnese, consentono di realizzare una unica grande rotatoria al cui interno è possibile mantenere in esercizio l'attuale distributore AGIP;
 - modifica dell'attuale aiuola spartitraffico, con riduzione degli spazi antistanti l'ingresso dell'Ospedale di San Giovanni di Dio, per permettere l'inversione del senso di marcia su Via di Scandicci e convogliare il traffico proveniente dal centro urbano di Scandicci verso Viale Nenni;

il tutto come meglio precisato e rappresentato nelle relazione stessa e nei suoi elaborati grafici parte integrante;

Considerato inoltre che:

1. riguardo a dette opere infrastrutturali ubicate all'esterno della Sottozona F2 la Fondazione Don Gnocchi, anche se ONLUS e pertanto non soggetta a contributo concessorio ai sensi del D.Lgs. 460797 e del T.U. 380/2001, come già anticipato in premessa con l'integrazione del 30 maggio 2007, prot. 30077/07, citata, si è resa disponibile:
 - a realizzarle a propria cura e spese fino alla concorrenza dell'importo stimato di € 507.881,00, IVA compresa, incrementabile del 5%, per eventuali apporti di spesa non previsti (oltre le spese per la progettazione esecutiva);
 - a completare la realizzazione delle stesse prima dell'inizio delle nuove attività sanitarie;
 - a consegnarle, previo collaudo finale e in corso d'opera, alla Amministrazione Comunale versando contemporaneamente al Comune un contributo forfettario di € 116.000,00 a titolo oneri espropriativi;
2. sempre nella medesima nota la Fondazione, al fine di rendere possibile l'esecuzione materiale delle opere che si impegna a realizzare e progettare, ha chiesto al Comune di provvedere al rilascio di tutti i titoli autorizzatori e quant'altro occorra, compresa la messa a disposizione dell'area libera da vincoli e pregiudizi, ai suddetti fini;

Evidenziato come queste ultime opere infrastrutturali siano strettamente collegate al P.U., siano previste nell'Intesa Preliminare citata, siano necessarie al miglioramento della viabilità esterna al P.U. e pertanto funzionali alla sua realizzazione ma, risultando in difformità con quanto previsto dal vigente PRG e dal P.S., necessitano di successiva apposita variante urbanistica;

Ritenuto opportuno per quanto sopra esposto di approvare il Progetto Unitario così come proposto dalla Direzione Urbanistica, ai sensi dell'art. 52.2 delle N.T.A. e nel contempo dare mandato agli Uffici Comunali di avviare le procedure necessarie a rendere possibile la esecuzione delle due opere infrastrutturali da realizzarsi a cura e spese della Fondazione Don Gnocchi;

Preso atto dei pareri favorevoli resi sulla regolarità tecnica del presente provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Dlgs. n. 267/2000, precisando che da questo non deriveranno diretti effetti contabili consistenti in impegni di spesa o riduzione di entrata;

D E L I B E R A

1. di approvare, ai sensi dell'art. 52.2 delle N.T.A. d Vigente P.R.G., il Progetto Unitario relativo alla Zona F - Sottozona F2 - Attrezzatura sanitaria-ospedaliera - Località Torregalli, predisposto dalla Direzione Urbanistica, Servizio Pianificazione e Grandi Progetti, che ha recepito al suo interno i progetti presentati dall'Ospedale San Giovanni di Dio, dalla Fondazione Don Gnocchi ONLUS, dalla Società International Investments e dalla signora Rita Paoli, per le rispettive aree di proprietà, allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;
2. di approvare gli elaborati descrittivi e progettuali sotto indicati facenti parte integrante del Progetto Unitario e allegati alla presente delibera a formarne sua parte integrante e sostanziale:
 - o Relazione tecnica;
 - o Elaborati grafici:
 - Tav. 1 Stato attuale: Inquadramento generale;
 - Tav. 2 Inquadramento Urbanistico ed assetto degli interventi: Sistema della viabilità inquadrate Sud-Ovest;
 - Tav.3 Progetto Unitario: Inquadramento generale;
 - o Progetti presentati dai privati parte integrante del Progetto Unitario:
 - A. Elaborati relativi al progetto presentato congiuntamente dall'Azienda ASL 10 di Firenze - Ospedale di S. Giovanni di Dio e dalla Fondazione Don Gnocchi ONLUS;
 - Premessa alle relazioni tecniche;
 - Relazione tecnica Azienda ASL 10 di Firenze - Ospedale di S. Giovanni di Dio;
 - Relazione tecnica Nuovo IRCCS Don Gnocchi;
 - Relazione geologica ed idrogeologica di fattibilità Nuovo IRCCS Don Gnocchi:
 - TAV PU001 Stralcio di PRG;
 - TAV PU002 Planimetria catastale;
 - TAV PU003 Planimetria stato attuale;
 - TAV PU004 Planimetria di progetto;
 - TAV PU005 Documentazione fotografica;
 - TAV PU006 Planimetria IRCCS Don Gnocchi;
 - TAV PU007 Planimetria stato sovrapposto;
 - B. Elaborati relativi al progetto presentato congiuntamente dall'International Investment S.r.L. e dalla signora Paoli Rita;
 - Tav. 1 Stato attuale – di Progetto;
 - Tav. 2 Stato sovrapposto – Tavola Tecnico Urbanistica;
 - Tav. 3 Relazione illustrativa;
 - Tav. 4 Documentazione fotografica;
3. di prendere atto dell'istanza presentata dai signori Paoli in data 7 giugno prot. n. 31690/07, riservandosi, con successivo autonomo atto di pianificazione, di scorporare dal perimetro del Progetto Unitario approvato con il presente atto, ridestinandole, anche tutte le altre piccole aree incluse nella Sottozona F2 in quanto trattasi di aree residuali e non strettamente indispensabili ai fini della programmazione della zona ospedaliera;
4. di prendere atto che la Fondazione Don Gnocchi ONLUS, nella nota prot. n. 30077/07 del 30/05/07 ha espresso la volontà di:
 - realizzare a propria cura e spese le opere infrastrutturali descritte in narrativa fino alla concorrenza dell'importo stimato di € 507.8881,00, IVA compresa, incrementabile del 5%, per eventuali apporti di spesa non previsti (oltre le spese per la progettazione esecutiva);
 - completare la realizzazione delle stesse prima dell'inizio delle nuove attività sanitarie;
 - consegnarle, previo collaudo finale e in corso d'opera, alla Amministrazione Comunale versando contemporaneamente al Comune un contributo forfetario di € 116.000,00 a titolo oneri espropriativi;e ha presentato la seguente documentazione, allegata al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale:
Nota prot. n. 30077/07 del 30/05/07 con allegata la "Relazione tecnica - economica delle opere di sistemazione e potenziamento stradale poste al confine dei Comuni di Firenze e Scandicci in prossimità del Nuovo Ospedale di

San Giovanni di Dio e della prevista struttura sanitaria "Don Gnocchi": Nuova viabilità di collegamento di via delle Bagnese con via di Scandicci; Modifica accesso al Nuovo Ospedale di San Giovanni di Dio";

5. di prendere atto delle richieste che la Fondazione Don Gnocchi ONLUS, nella nota prot. n. 30077/07 del 30/05/07, ha avanzato nei confronti di questa Amministrazione al fine di rendere possibile l'esecuzione materiale delle opere descritte nella documentazione di cui al precedente punto 4;
6. di prendere atto che le suddette opere risultano in difformità con le previsioni di PRG e pertanto necessitano di apposita variante urbanistica;
7. di dare mandato, pertanto, alla Direzione Urbanistica, Servizio Pianificazione, Gestione del piano e Grandi Progetti, di avviare le procedure di variante concernenti le aree esterne alla Sottozona F2 dove è prevista la realizzazione delle opere infrastrutturali di cui al precedente punto 4, collegate strettamente alla realizzazione del P.U. di cui al punto 1, dando anche atto che la realizzazione delle stesse darà anche parzialmente esecuzione a quanto stabilito nell'Intesa Preliminare del 27 ottobre 2003, siglata fra la Regione Toscana, la Provincia di Firenze, il Comune di Firenze e il Comune di Scandicci, citata in narrativa;
8. di dare atto che sarà stipulata una Convenzione con la Fondazione Don Gnocchi ONLUS, al fine di rendere vincolante l'impegno assunto dalla stessa di accollarsi le spese relative alla realizzazione delle opere per la viabilità di cui al precedente punto e del contributo da versare al Comune a titolo di oneri espropriativi;
9. di allegare al presente atto quali allegati generici i seguenti documenti:
 - Domanda presentata in data 29/12/06, prot. n. 70682, e sua integrazione presentata in data 17/05/07, prot. n. 27343;
 - Domanda presentata in data 11/05/07, prot. n. 26242 /07;
 - Istanza presentata in data 7/06/ 2007, prot. n. 31690/07.