

COMUNE DI BREBBIA

PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA SANITARIA ESISTENTE
VIA PETRARCA, 33

RICHIESTA ATTIVAZIONE SUAP CON VARIANTE URBANISTICA

Riferimento: Pratica edilizia 18/2018 del 17/04/2018



RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA

Committenti: **Gaetano e Piera Borghi srl**
Via G.Borghi, 36 21025 - Comerio (VA)
C.F. 92006570128
P.IVA 02117680120
Angelo Borghi in qualità di legale rappresentante

UBI LEASING S.P.A.
Via Cefalonia, 74 25124 - Brescia (BS)
P.IVA 04334690163

Progettista: **arch. Ileana Moretti**
Viale S.Antonio,45 21100 - Varese (VA)
C.F. MRT LNI 60C41 D946Z
P.IVA 02859430122

Gaetano e Piera Borghi S.r.l.

Via Petrarca 33, Comune di Brebbia (VA)

RELAZIONE TECNICO / URBANISTICA

Il progetto di cui alla Pratica Edilizia n 18/2018 presentata in data 17/04/2018 Prot.n. 3620 rappresenta il completamento del precedente P.C. n° 011/2009 rilasciato in data 24/02/2011 e successive varianti PC n° 036/2013 del 11/10/2013, PC n° 068/2014 del 01/10/2015 e CEA N. 82/12 DEL 08/10/2015.

La presentazione si è resa necessaria perchè in data 02/05/2016 il Permesso di Costruire n.11/2009, già oggetto di proroga, ha ultimato la sua validità.

Con la presentazione della Pratica Edilizia n. 18/2018 in data 17/04/2018 Prot. n° 3620 si è richiesta l'attivazione Suap con variante urbanistica e con verifica assoggettabilità VAS in quanto tale ampliamento supera quelli che sono le attuali previsioni del PGT e necessita di deroga per la volumetria e per le altezze.

Fattibilità urbanistica

Le deroghe richieste hanno portato all'acquisizione di un'area limitrofa al complesso azionato nel vigente PGT in ambito territoriale T4, del territorio naturale con Gamma Funzionale 3 ai sensi dell'art.65 del PdR.

L'ambito attualmente versa in stato di naturalità ma l'insediamento di un'area a sosta risulta compatibile con la gamma funzionale assegnata.

La progettazione dell'area, con l'insediamento di 29 posti auto, ha tenuto conto di una fruizione consapevole del territorio nel rispetto della sua qualità ambientale.

Nell' art. 9 del PdS si evince che “Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell’ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d’uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell’organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.” Pertanto la realizzazione della area a parcheggio e della regolarizzazione della sede stradale, con integrazione di una rotatoria, risultano pertinenti a quanto richiesto, configurandosi come servizi di interesse generale realizzati da privati ma asserviti a uso pubblico, a favore della popolazione residente. Infatti le aree per la sosta e la circolazione dei veicoli sono classificate come aree a servizio per il pubblico.

L'intervento in variante risulta pertanto compatibile con le previsioni del PGT.

Descrizione attività

La “Fondazione Gaetano e Piera Borghi” è nata nel 1992 con lo scopo di assistere le persone bisognose d’aiuto, creando, a tal fine, strutture idonee che “rendano giustizia delle loro necessità e delle loro legittime attese”, promuovendo attività dirette all’inserimento o al reinserimento delle stesse nel contesto sociale al massimo grado di efficienza possibile.

La struttura sanitaria è sita nel Comune di Brebbia, in Via Petrarca, 33, ed è costituita dalla Casa di Cura e dal Poliambulatorio, entrambi sono accreditati e convenzionati con il Servizio Socio Sanitario Nazionale.

Il Centro Diagnostico Terapeutico comprende le attività di poliambulatorio, diagnostica per immagini e laboratorio di analisi. Dotato di tecnologia avanzata, consente di unificare le attività di tipo clinico, curativo e di prevenzione da parte di specialisti di alto livello.

La gamma delle specialità ambulatoriali è la più ampia possibile e la presenza di una sala operatoria permette l’esercizio della chirurgia, nei limiti dell’organizzazione consentita.

La struttura sanitaria ha una capienza totale di 114 posti letto, accreditati divisi in :

- 10 posti letto di Medicina Generale
 - 50 posti letto di Riabilitazione estensiva
 - 29 posti letto di Riabilitazione intensiva
 - 25 posti letto di Cure sub acute
-

Legittimazione urbanistico/edilizia.

La struttura è stata costruita e legittimata attraverso le seguenti licenze e pratiche edilizie:

Concessione edilizia n.073/1998	in data 25 ottobre 1999
Concessione edilizia n.064/2000	in data 07 settembre 2001 (variante 1)
DIA n.026/2003 prot. n. 1994	in data 13 marzo 2003 (variante 2)
DIA n.114/2003 prot. n. 7929	in data 05 novembre 2003 completamento opere
DIA n.043/2004 prot. n. 3398	in data 10 maggio 2004 variante opere interne formazione locale bar interno
Fine lavori	in data 19 luglio 2004
Agibilità	in data 07 ottobre 2004

Visto il crescente bisogno di spazi da dedicare alla degenza, in data 19 febbraio 2009 è stato presentato un progetto per ampliamento della esistente struttura sanitaria e delle aree a parcheggio pertinenziali, autorizzato con **PERMESSO DI COSTRUIRE N° 011/2009 in data 16 marzo 2010 e notificato in data 24 febbraio 2011**

Visto che l'ampliamento era piuttosto articolato e doveva essere eseguito senza compromettere il funzionamento della struttura, si è proceduto per lotti distinti e fasi differenti:

1 ampliamento del parcheggio esistente con aggiunta di un piano sopraelevato

- Denuncia Opere in CA in data 28 aprile 2011 - prot. 4331 Ing. Attilio Bianchi
- Inizio Lavori in data 02 maggio 2011 come da comunicazione del 28 aprile 2011 prot. 4332
- Richiesta punti fissi in data 28 aprile 2011 prot. 4333
- Deposito certificati di prova e Relazione a strutture ultimate in data 30 settembre 2011
- Verbale di visita e Collaudo Statico a firma Ing. Lorenzo Redaelli in data 10 ottobre 2011

2 realizzazione di autorimessa con soprastante cucina e annesso magazzino

- Denuncia Opere in CA in data 05 settembre 2013 – prot. 7162 Ing. Attilio Bianchi
- Integrazione alla Denuncia in data 17 dicembre 2013
- Deposito certificati di prova e Relazione a strutture ultimate in data 17 dicembre 2013
- Verbale di Visita e Collaudo Statico a firma Ing. Lorenzo Redaelli in data 19 dicembre 2013
- Fine lavori in data 14 gennaio 2014
- Richiesta deroga Asl per locali semi-interrati in data 14/01/2014
- Rilascio Parere in deroga Prot. n. 2014/014SNU0004148 del 16/01/2014
- Richiesta certificato di agibilità in data 22 gennaio 2014

Comunicazione proroga fine lavori Permesso di Costruire rilasciato in data 24 febbraio 2011 PE n.11/2009 e variante PE 036/2013 in data 11 ottobre 2013 presentata in data 14 gennaio 2014

3 spostamento della cucina e adattamento dei locali per nuovo Centro Medico Specialistico

- Richiesta Parere ASL Prot.n.9616 del 30 gennaio 2014
- Rilascio parere ASL Prot. n.0027950 in data 24 marzo 2014
- Scia Prot.2640 del 28 marzo 2014 – VARIANTE 2 piano -2
- Variante al Permesso di Costruire n. 036.2013 del 11/10/2013 e n. 011/2009 del 24/02/2011
- Inizio lavori in data 08 aprile 2014
- Fine lavori in data 29 maggio 2014
- SCIA VVF in data 28 maggio 2014 prot. n.9979
- Richiesta deroga Asl per locali semi-interrati in data 23 luglio 2014
- Rilascio Parere in deroga Prot. n. 2014/014SNV0069038 del 04/08/2014
- Richiesta Certificato di Agibilità in data 29 maggio 2014

4 sistemazione terrazzo

- SCIA n. 3277 del 15/04/2014
- Integrazione del 17/04/2014
- CEA prot. n. 8384 del 13/10/2015

- Fine lavori prot. n. 8509 del 15/10/2015

5 area rifiuti/tramogge

- SCIA del 31/07/2015
- Attestazione deposito strutture in data 25 settembre 2015 prot. 7500
- CEA in Variante Scia tramogge in data 24 settembre 2015 prot. 7792
- Relazione a strutture ultimate e collaudo in data 22 ottobre 2015 prot. 8722

6 area colonscopia

- Parere Asl prot. CTC.0097333 in data 13 novembre 2014
- CEA realizzazione locale lavaendoscopi per colon/gastro in data 25 novembre 2014
- Fine lavori in data 17 febbraio 2015
- Aggiornamento catastale in data 03 marzo 2015
- Denuncia ultimazione lavori all'Asl in data 15 aprile 2015

7 variante complessiva ampliamento

- Richiesta Permesso di Costruire in Variante in data 02 agosto 2014 Prot. n.6187
- Variante al Permesso di Costruire n.011/2009 in data 16/03/2010 notificata in data 24/02/2011
- Richiesta Parere Asl Prot. 78417 in data 11 settembre 2014
- Parere Asl prot. n. CTC 0091238 del 24 ottobre 2014
- Richiesta parere VVf Prot.14637 in data 08 agosto 2014
- Parere VVf prot. n. 5125 in data 19 marzo 2015
- Integrazione alla richiesta di Permesso di Costruire Prot. n. 2660 in data 02 aprile 2015
- Nomina certificatore energetico e Legge 10 Prot. n. 2988 in data 16 aprile 2015
- Denuncia Opere in CA prot.n. 8308 in data 30 ottobre 2014
(Struttura in CA-Edildeon / in ferro-Ottone & Petterlin)
- Denuncia Opere in CA prot.n. 2597 in data 31marzo 2015 (Struttura in legno-Novello)
- Denuncia Opere in ferro (scale Ottone & Petterlin) Prot. 7919 in data 29 settembre 2015
- Richiesta Parere Asl in data 16 settembre 2015 prot 75868
- Rilascio Permesso di Costruire n° 068/2014 in data 01/10/2015 notificato in data 21/09/2015
- CEA N. 82/12 DEL 08/10/2015 (variante ampliamento per modifiche interne palestra e piano terra)
- Relazione a strutture ultimate e collaudo CA in data 22 ottobre 2015 prot. 8721
- Accatastamento in data 28 ottobre 2015
- Rilascio parere ASL prot. 91385 in data 09/11/2016
- SCIA VVF in data 16 novembre 2015 prot. 19139
- Fine lavori ampliamento piano terra in data 15/11/2015
- Richiesta Agibilità ampliamento piano terra in data 19/11/2015 prot.9639
- Fine lavori ampliamento piano primo seminterrato (nuova palestra) in data 26/11/2015 Prot. 9881
- Richiesta agibilità ampliamento palestra in data 15/01/2016 prot. 362

8 area risonanza magnetica / piano -2

- Richiesta parere ASL - Prot. n. 2016/014P0012059 del 18 febbraio 2016
- Rilascio parere Asl - Prot. n. 2016/014AIP019741 del 17/03/2016
- SCIA Prot. n. 2691 del 24/03/2016
- Fine lavori del 02/05/2016

9 piccole modifiche piano -2

- SCIA prot. 12110 del 27/12/2016 con fine lavori del 24/03/2017 per apertura porta corridoio
- CILA n.46/2017 del 17/06/2017 con fine lavori del 17/11/2017 per sostituzione macchine condizionamento
- CILA n.40/2018 del 14/06/2018 con fine lavori del 22/08/2018 per modifica locale TAC
- CILA n.51/2018 del 19/07/2018 con fine lavori del 22/08/2018 per modifica ambulatorio
- CILA n.83/2018 del 28/11/2018 con fine lavori del 19/12/2018 per modifica ambulatorio laser

Configurazione parte in ampliamento e descrizione.

L'ampliamento prevede la sopraelevazione del corpo di fabbrica attualmente incompleto.

I piani primo, secondo e terzo in progetto saranno adibiti a camere per ricovero dei pazienti.

Il completamento di quanto approvato verrà sempre realizzato in ferro e legno, come la parte sottostante in modo da contrarre al minimo i tempi di realizzazione e avere meno interferenze con l'attività sanitaria in corso.

Anche l'aspetto architettonico resta quanto approvato con l'ultima variante, un ingombro volumetrico lineo con un rivestimento in continuità con il tamponamento perimetrale.

Le scale di sicurezza, già autorizzate nel precedente provvedimento, vengono completate.

Si prevede anche la parziale chiusura del portico al piano seminterrato per agevolare l'ingresso nel poliambulatorio.

La presente richiesta di permesso di costruire non modifica quanto approvato con il precedente provvedimento scaduto e non modifica sostanzialmente la volumetria precedentemente autorizzata.

INDICI URBANISTICI

In merito alla verifica degli indici urbanistici previsti dal Piano delle Regole si allegano le seguenti precisazioni.

DIRITTO EDIFICATORIO (DE 0,24 mq/mq) PGT vigente

Zona ASP/SC e ASP/VC PRG pregresso

Il volume edificato in zona ASP/SC e ASP/VC è pari a mc. 24.533,76 (la cui area afferente è mq. 5.451,95).

La superficie edificabile è dunque data dalla superficie del sedime – area afferente pari a mq 6.066,88 – mq 5.451,95 = mq 614,93

AMBITO PGT : T2 Sistemi insediativi ordinari

Capacità volumetrica residua da PGT mq 614,93 x 0,24 = mq 147,58 SIp insediabile

La richiesta di ampliamento attuale prevede la realizzazione di:

mq. 21,90 chiusura portico ingresso piano -2

mq. 259,05 x 3 piani per un totale di mq. 777,15

mq. 799,05 – mq. 147,58 = mq. 651,47 IN DEROGA

SUPERFICIE COPERTA / (Art. 30 PDR 12.0)

Superficie Fondiaria totale

mq 9.311,76

Superficie Coperta ammissibile (30% Superficie Fondiaria)

mq 2.793,53

Superficie Coperta

mq 2.629,00 < mq 2.793,53

VERIFICATO

ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI / (Art.31 PdR 12.0)

Altezza massima consentita

mt 9,50

Altezza massima esistente

mt 16,38 / 19,80

Altezza massima progetto (non modificata)

mt 16,38 / 19,80

IN DEROGA

SUPERFICIE FILTRANTE / (Art.32 PdR 12.0)

Superficie Fondiaria totale

mq 9.311,76

Superficie Filtrante esistente

mq 1.340,00

NON MODIFICATA

SUPERFICIE FILTRANTE (Cap.2 Regolamento Igiene 3.2.3)

Superficie Fondiaria totale

mq 9.311,76

Superficie Filtrante esistente

mq 1.340,00

NON MODIFICATA

La Superficie Filtrante esistente non sarà oggetto di modifica, in quanto l'ampliamento viene costruito sopra il corpo di fabbrica esistente.

Il Piano dei Servizi, riconosciuta la funzione di Servizio pubblico (art.9 PdS 11.0) della struttura sanitaria oggi esistente, ne individua la rilevanza territoriale e con l'art. 12 del documento PdS 11.0, ne dispone disciplina specifica.

In particolare si cita il comma 2 del citato art. 12 che recita:

“Superficie lorda di pavimento e superficie coperta. In via straordinaria è ammesso il superamento dell'indice di edificabilità stabilito dal Piano delle Regole qualora

- sussistano conclamate ragioni di funzionalità

- l'incremento determini evidenti effetti di interesse pubblico

Quanto sopra fermo restando la valutazione di compatibilità con i caratteri del paesaggio.”

L'interesse pubblico è originato dalla Convenzione sottoscritta con il Comune in data 07 ottobre 1999 e 28 febbraio 2001

Ambito Territoriale T2 (Capo II P.dR 12.0) disciplinato dal Piano dei Servizi

L'immobile è stato edificato a partire dalla Concessione edilizia n.073/1998 in data 25 ottobre 1999 su un'area ricadente, nel PRG vigente in tale data, in zona ASP/SC e ASP/VC di superficie pari a mq. 6.066,88 con indice volumetrico pari a 4,50 mc/mq e in zona ASC con superficie pari a mq. 2.750,00 con parziale utilizzo della volumetria esistente pari a mc.1.617,66.

DIMENSIONAMENTO E DOTAZIONE PARCHEGGI PRIVATI / (ART.37 PDR 12.0)

I parcheggi realizzati inizialmente (con convenzione A.n. repertorio 68216 n. raccolta 7471 del 21/09/1999 / convenzione A.n. repertorio 69954 n.raccolta 8366 del 27/02/2001) sono 118, di questi 75 privati e 43 pubblici, 133 parcheggi invece sono stati monetizzati.

Con il progetto di ampliamento di cui al Permesso di Costruire 11/2009 i posti auto realizzati per soddisfare quanto richiesto dall'art.23 delle n.t.a. sono 45 (18 ad uso privato e 27 ad uso pubblico) che hanno portato i parcheggi richiesti ad un numero totale di 164.

Il calcolo dei posti auto era stato fatto considerando l'ampliamento nella sua totalità.

A causa della decadenza del Permesso di Costruire 11/2009, non sono stati realizzati n.3 piani e non sono stati aumentati i posti letto.

Tuttavia rispetto al calcolo parcheggi si rileva che i posti letto, da 95 sono diventati 114 con le precedenti comunicazioni (CIA in data 09/06/2012).

La mancata realizzazione dei tre piani ha comportato tuttavia una dotazione di parcheggi riferita al volume non realizzato in esubero pari a n. 24.

La richiesta di ampliamento attuale prevede la realizzazione di: mq. 799,05

L'art. 37 comma 2 stabilisce la superficie minima di parcheggi pari a 1/3 della superficie lorda di pavimento prevista dal progetto.

In ogni caso il comma 3 prevede 2 posti auto ogni 30 mq di superficie lorda con destinazione d'uso tale da determinare l'accesso del pubblico.

Tale superficie mq 799,05/ 30 x 2 = posti auto 53,27

Posti auto: 53 – 24 (dotazione parcheggi volumetria non realizzata) = n. 29 posti auto da realizzare.

Nell'area limitrofa acquisita per la realizzazione del parcheggio vengono realizzati n. 29 posti auto, accessibili dalla Via Tripoli e dalla Via San Rocco a servizio della struttura sanitaria.

Vengono inoltre realizzati un marciapiede e delle aree a verde.

Tutta l'area viene ceduta al Comune quale superficie a standard.

Viene inoltre realizzato un camminamento per raggiungere la struttura sanitaria con opportuna segnaletica stradale. Per facilitare l'ingresso veicolare nella via Petrarca viene realizzata una rotonda che permetta un accesso corretto alla strada. Vista la necessità di integrare la quota esistente di parcheggi, si è reperita un'area limitrofa al complesso socio-sanitario che permette la realizzazione di n. 29 posti auto. L'area oggetto di trasformazione è un ambito agricolo T4: il cambio di destinazione d'uso risulta funzionale per coprire i servizi connessi all'ampliamento stesso. Il parcheggio, realizzato a raso e accessibile dalla pubblica via, è facilmente fruibile anche da persone con disabilità. L'uso pubblico dell'area e la sua fruibilità determinano l'interesse pubblico legato alla sua trasformazione.

AREE A STANDARD

mq. 799,05 x 0,20 a parcheggio = mq. 159,81

mq. 799,05 x 0,40 a verde = mq. 319,62

L'area in cessione misura mq. 775,00 suddivisi in mq. 88,00 a verde, mq. 370,00 a parcheggio, mq. 198,00 a marciapiede e mq 119,00 dedicati alla fascia di sicurezza.

La cessione delle aree a standard avverrà a titolo gratuito

STANDARD QUALITATIVI

Dovendo il proponente realizzare un ampliamento di mq.799,05 ed avendone a disposizione solo mq. 147,58, l'Amministrazione fornisce in deroga mq. 651,47 che rapportati all'indice di edificabilità della zona T2 equivalgono a 2.623,16 mq. di terreno libero ed edificabile. Richiamando la delibera n.046 del

12.05.2015 per la valorizzazione dei prezzi al mq. delle aree edificabili ai fini IMU si deduce che il valore di tale incremento sia :

mq. 2.714,46 x 0,24 mq/mq = mq.651,47 x h. 3.00 =
1.954,41 x euro/mc.80,00 = euro 156.352,80

Ciò premesso si stima che il proponente dovrà versare il 50% di tale valore pari a

euro 78.176,40 all'Amministrazione Comunale quale corrispettivo del maggior valore generato dalla variante urbanistica.

RIEPILOGO

Per l'intervento è stato pagato il contributo di costruzione in data 04/02/2010 di euro 28.352,44 e in data 29/12/2010 di euro 164.121,64.

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in compensazione con euro 71.913,44 (costo per realizzazione parcheggio e aree verdi):

dovuti euro 12.030,28 urbanizzazione primaria

euro 3.380,60 urbanizzazione secondaria

per un totale di 15.410,88 euro di cui già precedentemente versati complessivi euro 12.427,29

- costo di costruzione 10% del costo di cui al computo metrico allegato (€.826.887,04)

dovuto euro 82.688,70

già versato euro 78.300,92

residuo euro 4.387,78

standard qualitativo

euro 78.176,40

Gaetano e Piera Borghi S.r.l. dovrà pagare :

euro 78.176,40 quale standard qualitativo

euro 4.387,78 quale differenza sul costo di costruzione

per un totale di euro 82.297,28

Il Comune dovrà restituire, o conguagliare, euro 12.427,29 quali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria precedentemente versati