



SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

Al Consiglio Comunale  
s e d e

**OGGETTO : PROGETTO OPERA DI PUBBLICA UTILITA' (R.S.A.) CON CONTESTUALE VARIANTE AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALI ED AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA UTOE 6 - IUA1 DI VIA PROFETI - DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE 59/2021 AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA L.R. 65/2014. DETERMINAZIONI IN MERITO ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE.**

INDIVIDUAZIONE R.U. : UTOE 6 – Intervento Unitario di Ampliamento IUA1

RICHIEDENTE : OLIVER s.r.l.

UBICAZIONE: Via S. Pertini – Via M. Alicata – Viale N. Machiavelli

PROGETTISTI: Arch. Stefano Agostini, Arch. Simonetta Doni e Arch. Federico Nerozzi

INTERVENTO: Progetto opera di pubblica utilità finalizzata alla realizzazione di due Residenza Sanitarie Assistite (RSA) contermini per poter ospitare complessivamente 160 posti letto, per persone non autosufficienti ed accreditabili, mediante convenzione, con il Sistema Sanitario Regionale.

Facendo seguito a quanto in oggetto si specifica che con la Delib. C.C. 59/2021 è stato provveduto all'approvazione dell'intervento per la realizzazione della predetta opera di pubblica utilità, finalizzato alla costruzione di due residenze sanitarie assistite contermini, come da progetto redatto dagli Arch. Stefano Agostini, Arch. Simonetta Doni e Arch. Federico Nerozzi per conto della Oliver s.r.l.

L'opera in oggetto risulta ubicata all'interno della zona individuata dal vigente R.U. nell'ambito della UTOE 6 intervento IUA1 posta a margine del centro abitato del capoluogo in un'area ricompresa tra Via S. Pertini, Via M. Alicata e Viale N. Machiavelli.

La predetta area risulta interessata da un intervento di trasformazione urbanistica a seguito di approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica adottato con Delib. C.C. 54/2016 ed approvato definitivamente, con Delib. C.C. 77/2016.

Al riguardo si specifica che l'attuazione della predetta previsione per la realizzazione della R.S.A. ha comportato la necessità di una contestuale variante agli strumenti di pianificazione comunali, con





l'esigenza di rivedere sia la specifica scheda di R.U., inerente l'intervento IUA1, sia il progetto del piano attuativo di iniziativa pubblica, in corso di realizzazione.

In virtù di quanto sopra il progetto relativo alla realizzazione delle predette RSA è stato posto all'attenzione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/2014 inerente “*Varianti mediante approvazione del progetto*” il quale dispone che “... nei casi in cui la legge prevede che l'approvazione del progetto di un'opera pubblica o di pubblica utilità, costituisca variante agli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica del comune, l'amministrazione competente pubblica il relativo avviso sul BURT e rende accessibili gli atti in via telematica, dandone contestuale comunicazione alla Regione, alla Provincia o alla Città Metropolitana. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione. Sulle osservazioni si pronuncia l'amministrazione competente adeguando gli atti, ove necessario.”

Come indicato dal predetto art. 34, a seguito dell'approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale con la contestuale variante agli strumenti di pianificazione comunali, è stato pubblicato il relativo avviso sul BURT e gli atti relativi sono stati trasmessi alla Regione ed alla Città Metropolitana per gli adempimenti di competenza.

In relazione alla previsione in oggetto, a seguito dell'avvenuta pubblicazione dello specifico avviso, è pervenuta presso gli Uffici una sola osservazione al provvedimento adottato e tale osservazione è stata effettuata da parte del Geom. Fabio Barsottini di Castelfiorentino. Di seguito si riporta in sintesi il contenuto della predetta osservazione articolata in due punti e le considerazioni specifiche sulla opportunità di accoglimento in merito a quanto emerso.

Osservazione pervenuta in data 12.11.2021 prot. 20842 ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/2014 con proposte di modifica alla normativa del piano attuativo con inserimento di precisazioni i cui contenuti possono essere sintetizzati nei seguenti punti:

**A) Dotazioni di Standard** – inserimento nella normativa del piano attuativo di un margine di variazione tra i quantitativi previsti e quelli realizzati per tener conto di eventuali problematiche scaturenti nella fase attuativa dell'intervento;

**B) Volumi Tecnici** – inserimento nella normativa del piano attuativo di specifiche disposizioni connesse alla realizzazione di volumi tecnici per il funzionamento della struttura in progetto.

### Considerazioni nel merito:

A) La puntuale scheda di R.U., riferita al citato intervento IUA1, individua specifiche consistenze di superfici da destinare, nell'ambito della esecuzione del progetto di piano attuativo, alla dotazione di standard pubblici. Tali standard sono relativi alla necessità di realizzazione e di successiva cessione al





comune di aree da destinare a parcheggi e verde pubblico nei modi e nei tempi disciplinati nel dettaglio dalla bozza di convenzione per l'attuazione dell'intervento. Sulla base del progetto di piano attuativo i quantitativi minimi di standard previsti dalla predetta scheda di R.U. risultano ampiamente soddisfatti e quindi l'insediamento, nella sua conformazione finale e definitiva, beneficerà di una consistenza di aree pubbliche di entità maggiore rispetto a quanto ipotizzato nella previsione della scheda del R.U. Con la presente osservazione viene evidenziato che, nell'ambito del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria per la formazione delle opere pubbliche da cedere al comune, potrebbero determinarsi degli inconvenienti di carattere materiale esecutivo che potrebbero comportare scostamenti tra i quantitativi ipotizzati e quelli effettivamente realizzati. Al riguardo si riscontra che di sovente sussistono incongruenze tra le risultanze catastali delle aree e l'effettivo stato dei luoghi per incertezze connesse alla effettiva posizione dei confini di proprietà e tali inconvenienti possono portare a difformità tra le previsioni progettuali e l'effettiva attuazione delle opere. Al fine di poter redigere il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e la successiva esecuzione delle medesime in una condizione di maggior riguardo sull'effettivo stato dei luoghi viene richiesta la possibilità di prevedere un margine di elasticità tra la consistenza degli standard previsti dal piano attuativo e quelli effettivamente realizzati. Pertanto la richiesta è connessa ad individuare, nell'ambito della normativa del piano attuativo, di un lasso di consistenza pari al 10% del quantitativo di standard da realizzare che possano essere oggetto di modifica o variazione rispetto alle previsioni contenute nel predetto piano in modo che tale scostamento non costituisca variazione essenziale al piano stesso. Con tale innovazione, in presenza di eventuali difformità dei quantitativi di standard pubblici, comunque entro i limiti minimi fissati dalle norme del R.U., sarà possibile la redazione dei progetti esecutivi delle opere da destinare ad aree pubbliche senza dover incorrere necessariamente nella approvazione di una ulteriore variante al piano attuativo di iniziativa pubblica. Oltretutto uno scostamento dei quantitativi di aree da destinare a standard pubblici nella misura pari al 10%, nel rispetto dell'impostazione del progetto originario, non determinerebbe una variazione significativa rispetto al progetto approvato da parte del Consiglio Comunale.

Per quanto suddetto si propone di accogliere l'osservazione con la conseguente rettifica della relazione tecnica e delle norme di piano attuativo.

B) Con gli approfondimenti connessi alla redazione del progetto esecutivo dell'edificio da destinare ad R.S.A. sono state effettuate le verifiche di legge relative alla progettazione degli impianti e dei relativi locali tecnici per l'alloggiamento degli stessi. Stante la dimensione dell'insediamento ed i consumi previsti per i relativi approvvigionamenti dei servizi a rete i predetti vani tecnici presentano una consistenza considerevole. Oltretutto, specifiche disposizioni sia di carattere normativo in merito al rispetto delle legislazione di settore (antincendio) che di carattere distributivo e funzionale, impongono che tali manufatti vengano ubicati in posizione distaccata rispetto al corpo di fabbrica principale da servire. Al riguardo, si rileva altresì che, la normativa di carattere edilizio, per quanto concerne gli aspetti di tipo igienico sanitario, dispone che tra pareti e pareti finestrate degli edifici debba essere rispettato un distacco di almeno 10 mt. Infine, considerato che taluni di tali impianti abbisognano della necessità di accesso diretto dalla strada pubblica, per manutenzione e controllo, anche da parte degli enti gestori dei servizi a rete si rende preferibile la collocazione degli stessi in prossimità della viabilità pubblica. Rilevato che la normativa del piano attuativo, ai fini del rispetto delle distanze dai confini e dalle strade,





non prevede distinzioni tra i volumi da destinare alla costruzione degli edifici e quelli da impiegare come volumi tecnici con la presente viene chiesto di operare tale distinzione. In particolare, per tali manufatti avente la valenza di volumi tecnici, viene richiesta la possibilità di prevedere distanze limitate dalle strade pubbliche in modo da facilitare la loro collocazione senza determinare un eccessivo discapito nella progettazione del fabbricato principale connesso al rispetto delle predette distanze di sicurezza. Al riguardo si specifica che le disposizioni di cui al D.M. 1444/68 avente ad oggetto *“Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza ...”* in particolare all’art. 9 precisa che *“le distanze minime tra i fabbricati .... con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, debbono rispettare....”* ed inoltre *“Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni ...”*. Pertanto sotto il profilo della compatibilità normativa si riscontra che le disposizioni di deroga sopra richiamate possono essere applicate anche al caso in esame in quanto la viabilità di progetto è relativa a strade a fondo cieco a servizio dell’insediamento che origina dalla redazione di uno specifico strumento attuativo (piano particolareggiato). Si ritiene comunque necessario, al fine di non penalizzare eccessivamente la viabilità con la vicinanza dei manufatti da destinare all’alloggiamento degli impianti, che gli stessi possano essere collocati ad una distanza minima pari a quella prevista dalle norme del Codice Civile ma comunque che gli stessi non debbano presentare una altezza superiore a 3 mt.

In sostanza la richiesta risulta connessa al rispetto di specifiche disposizioni di legge relative alla sicurezza degli impianti ed al riguardo si ritiene opportuno che la collocazione dei predetti manufatti non debba costituire un elemento estremamente vincolante a discapito della qualità dell’insediamento nella progettazione del fabbricato principale.

Per quanto suddetto si propone di accogliere l’osservazione con la conseguente rettifica della relazione tecnica e delle norme di piano attuativo.

Si rileva altresì che con nota pervenuta in data 19.11.2021 prot. 21288 la Regione Toscana ha trasmesso alcuni contributi per la redazione del progetto esecutivo da parte del Settore Pianificazione del Territorio, del Settore Energia e del del Settore Viabilità.

Nell’ambito della predetta nota vengono fornite indicazioni sul quadro conoscitivo e normativo di riferimento in merito alle disposizioni di natura sovraordinata individuando la necessità di tener conto di alcuni aspetti specifici nell’ambito della redazione del progetto esecutivo dell’insediamento. In particolare nella nota del Settore Pianificazione del territorio vengono impartite indicazioni di carattere compositivo in modo che la percezione del fabbricato in progetto risulti più consona con i criteri enunciati dalla scheda d’Ambito 9 del PIT-PPR punto 1.2 assicurando una maggior leggerezza visiva ad alcuni settori di collegamento dei vari corpi di fabbrica. Invece il Settore Energia fornisce un quadro normativo di riferimento nel quale inquadrare le scelte progettuali finalizzate a minimizzare gli impatti ambientali sulle componenti Aria, Energia, Rumore, Radiazioni, Rifiuti e Acqua. Tali aspetti prendono in considerazione un quadro strategico di più ampia scala, sicuramente più connesse alla redazione di una ricognizione complessiva dello strumento urbanistico di competenza comunale, comunque, per quanto pertinente, nella progettazione di dettaglio del fabbricato dovranno essere acquisite le richiamate disposizioni. Invece il settore Viabilità non ha evidenziato alcun tipo aspetto al riguardo della proposta progettuale in oggetto.





Per quanto suddetto si propone di accogliere l'osservazione con il conseguente richiamo della predetta nota di contributo nell'ambito della relazione tecnica e delle norme di piano attuativo.

La proposta dell'Ufficio è stata illustrata alla Commissione Consiliare Urbanistica nell'ambito della seduta del 16.12.2021 nell'ambito della quale non sono emerse problematiche particolari per l'accoglimento delle suddette proposte.

Si trasmette la presente all'attenzione del Consiglio Comunale per l'espressione del parere di competenza ai sensi di quanto disposto dal predetto art. 34 della L.R. 65/2014.

Castelfiorentino, li 17.12.2021

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio  
Geom. Roberto Marconi

