

Seconda Variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica relativo all'Intervento Unitario di Ampliamento (IUA1) posto nell'UTOE 6 settore sud in riva sinistra (VIA PROFETI).

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

In riferimento al Piano Attuativo di iniziativa pubblica relativo all'Intervento Unitario di Ampliamento (IUA1) posto nell'UTOE 6 settore sud in riva sinistra (VIA PROFETI) è stato adottato con Delib. C.C. 54/2016 ed approvato definitivamente con Delib. C.C. 77/2016 e successivamente convenzionato con Atto Notaio Capodarca del 6 marzo 2017 rep. 8558, relativamente alle opere di urbanizzazione da eseguirsi al comparto 1 e 2.

L'area interessata, per le dimensioni considerevoli, è stata divisa in cinque comparti, comprendendo quindi la possibilità di realizzazione in tempi differenti.

Successivamente, con Delib. C.C. n.29 del 22/04/2021 è stata approvata la Prima Variante alla Lottizzazione Residenziale UTOE 6 – IUA1 di Via Profeti – per la redistribuzione dei volumi all'interno del Comparto 1.

Premesso che:

- una partnership di società operanti a livello nazionale nel settore dello sviluppo, progettazione e realizzazione, di strutture sanitarie assistite, ha valutato la possibilità di realizzare sul territorio comunale di Castelfiorentino strutture a servizio della comunità locale e dei comuni limitrofi della capacità di 160 posti per l'accoglienza di anziani non autosufficienti (RSA);
- nel Piano Attuativo di iniziativa pubblica relativo all'Intervento Unitario di Ampliamento (IUA1) posto nell'UTOE 6 settore sud in riva sinistra (VIA PROFETI) è attualmente prevista una "AREA A SERVIZI" di almeno 5.000,00 mq;
- che tali servizi sono assimilabili a opere di urbanizzazione secondaria e comunque a strutture aventi valenza pubblica/collettiva, che in coerenza con quanto disposto dall'art. 62 della L.R. 65/2014, sono finalizzate al miglioramento della qualità degli insediamenti, con implementazione della dotazione di attrezzature e servizi del Comune di Castelfiorentino;
- che, è stata fatta richiesta presso la Società della Salute di parere preventivo per la realizzazione di due RSA per 160 posti letto complessivi;
- che in data 09/12/2020 è stato comunicato l'esito favorevole : " la Giunta di questa Società della Salute con deliberazione n. 30 del 04/12/2020 ha espresso parere positivo ai sensi della DGRT n. 995/2016 relativamente alla richiesta formulata con vostra nota n. 19443/2020 e relativa alla realizzazione n. 2 RSA nel Comune di Castelfiorentino da parte delle aziende Numeria sgr e Carron Spa, con sede in Treviso"

- che, per dare seguito a detta iniziativa la società Proponente "OLIVER S.R.L." ha predisposto una Proposta di Variante al sopra detto piano con le finalità come di seguito descritte.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La previsione determina una ridefinizione della suddivisione dei comparti e pertanto la presente Variante avrà valenza di carattere generale sull'intero insediamento. La Variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica, relativo all'Intervento Unitario di Ampliamento (IUA1) posto nell'UTOE 6, riguarda più precisamente i comparti 2 e 3 e, prevede:

1. La formazione di un unico comparto 2-3 formato dall'unione dei comparti originari 2 e 3.
Gli originari comparti 2 e 3 vengono riuniti in un unico comparto (comparto 2-3), da realizzarsi in un unico intervento. Tale comparto unitario sarà oggetto di una normativa specifica ad integrazione delle NTA vigenti sul Piano Attuativo
2. La nuova perimetrazione del comparto 2-3 (ex subcomparti 2 e 3). La ripermetrazione viene attuata senza che ciò costituisca ampliamento delle aree del Piano Attuativo e senza modifica del perimetro esterno del Piano Attuativo.
3. La leggera modifica della ripermetrazione interna tra il comparto 2-3 e i comparti 4a e 4b, a seguito della rifunzionalizzazione del comparto 2-3 e della modifica della viabilità interna ad esso
4. L'incremento della superficie destinata a verde pubblico all'interno del comparto 2-3 da 5.622,53 mq originari a 6.311,80 mq
5. L'ampliamento della "zona a servizi", all'interno del nuovo comparto 2-3, dall'originaria dimensione di 5.000,00 mq a 16.783,00 mq minimo, per l'inserimento di un complesso edilizio per Residenza Sanitaria Assistita di 160 posti per anziani non autosufficienti
6. La sostituzione dei lotti 11, 12, 13, 14, 15, 16 con un lotto unico "RSA" per la realizzazione di un complesso per RSA di 160 posti per anziani non autosufficienti con una SUL massima di 8.400,00 mq e un volume massimo di 33.400,00 mc.
7. l'annullamento dei volumi a destinazione residenziale previsti originariamente sui lotti 11,12, 13, 14, 15, 16 pari a un totale di 13.096,77 mc
8. L'aggiornamento ad integrazione delle Norme Tecniche del Piano Attuativo con l'inserimento della tipologia E - "RSA"
9. La redazione di convenzione ad integrazione della convenzione originale sottoscritta in data 06 marzo 2017

Si precisa che la scelta di questa area per la realizzazione di questa opera di urbanizzazione secondaria è conseguente al parere favorevole non vincolante acquisito dall'Amministrazione Comunale presso la Società della Salute come citato in premessa.

La presente proposta riguarda quindi la richiesta che il Comune faccia propria la presente Variante al Piano Attuativo e la nuova soluzione progettuale accogliendola come Variante al Piano Attuativo di Iniziativa pubblica.

QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

Nella scheda delle NTA approvata si prevede che:

“ I soggetti interessati all’attuazione dei singoli subcomparti....dovranno formulare una specifica richiesta di attuazione, che potrà prevedere anche una proposta di ridefinizione del subcomparto stesso, eventualmente corredata dal relativo schema di convenzione sottoscritta in segno di accettazione dai richiedenti”

Tale aspetto viene ribadito anche dalla specifica scheda che dispone l’individuazione di tipologie speciali per gli edifici destinati a servizi pubblici All’art.7, il R.U. prevede inoltre che:

“In ogni caso in sede di adozione di un piano attuativo, in relazione alla tipologia indicata nella relativa scheda di intervento potranno essere proposte caratteristiche tipologiche di aggregazione e dimensionali diverse da quelle sopraindicate. Per giustificati motivi potranno essere proposte anche tipologie di tipo diverso da quelle indicate nella stessa scheda di intervento.”

DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO – VERIFICHE URBANISTICHE

Il comparto 2-3 a variante (ex comparti 2 e 3) avrà una superficie complessiva di mq. 27.142 e le aree interessate risultano meglio individuate nella tavole allegate alla presente Variante.

Morfologicamente l'area è pianeggiante, con un leggero declivio verso la Via N. Machiavelli.

Il comparto risulta inserito tra l’area occupata dal comparto 1, in corso di realizzazione, e l’area destinata a ospitare il comparto 4 del presente Piano Attuativo.

L’accesso al presente comparto, oltre che da Via Nenni, avverrà anche da via Alicata.

Stato attuale

Attualmente è prevista la realizzazione delle volumetrie previste in sei interventi corrispondenti ai sei lotti identificati nei due comparti:

COMPARTO n. 2, al quale è assegnato un volume urbanistico di 6.480,80 mc (16,12% del totale), risulta costituito dai seguenti lotti edificabili n. 11, 12 e 13. tale sub comparto risulta assegnato interamente al Comune di Castelfiorentino

La potenzialità edificatoria di tale comparto è attualmente acquisita dalla soc. Oliver, proponente la presente Variante

COMPARTO n. 3, al quale è assegnato un volume urbanistico di 6.615,97 mc (16,46% del totale), risulta costituito dai seguenti lotti edificabili n. 14, 15 e 16. Per l’attuazione del sub comparto n. 3 si prevede la modifica ed integrazione della precedente convenzione

La potenzialità edificatori di tale comparto era già nella disponibilità della soc. Oliver .

Stato a variante

La presente Variante prevede per il comparto 2-3 (ex comparto 2 e comparto 3) i seguenti standards urbanistici di progetto, nel rispetto comunque dei quantitativi previsti dalla scheda di R.U. che in virtù delle modifiche introdotte risultano essere della seguente consistenza:

COMPARTO 2-3

Superficie territoriale: mq 27.142

Area a servizi : mq 16.621

SUL max di progetto per la realizzazione di 160 posti letto su due RSA : mq 8.400,00

Volume max di progetto per la realizzazione di 160 posti letto su due RSA: mc 33.400,00

Parcheggi pubblici: mq 608,70 mq

Verde elementare : 461 mq

Verde pubblico : 6.311,80 mq

In formato tabellare si riporta la situazione del comparto 2-3

	Approvato	Variante
Servizi	5.253	16.621
Parcheggi	1.340	608,70
Verde pubblico	5.622,53	6.311,80
Verde elementare	461	461

Per completezza di visione si riassume di seguito in tabella la situazione complessiva dell'intero Piano Attuativo

	R.U.	Approvato	Variante
Servizi	5.000	5.256	16.621
Parcheggi	1.050	1.888	(1.535) 1.279,3
Sosta relazione		272	272
Verde	3.750	12.575	9.175

OBIETTIVI, CRITERI E MODALITA' ATTUATIVE DEL COMPARTO

Gli obiettivi della presente variante sono quelli di incrementare la dotazione di servizi con la realizzazione di RSA per anziani non autosufficienti per 160 posti complessivi su due strutture affiancate, all'interno dell'area a servizi del comparto 2-3

L'intervento è unitario e verrà realizzato contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria previste per il comparto stesso.

Le due RSA per anziani non autosufficienti si svilupperanno in un unico complesso che vedrà alcuni servizi complementari posti a comune delle due Residenze. L'accesso al lotto avverrà da un ingresso principale in fronte alla Via Nenni, e due ingressi di servizio, uno dal parcheggio pubblico al termine della Via Alicata, che introdurrà al parcheggio di pertinenza dell'RSA, e uno posto sulla strada in derivazione dalla Via Alicata, che consentirà il passaggio dei mezzi di servizio in posizione decentrata rispetto alla circolazione veicolare di quartiere e verso il parco pubblico.

Le modalità di attuazione del comparto sono specificatamente indicate nei seguenti documenti allegati:

- Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)

Tav.1 _ESTRATTO CATASTALE, ESTRATTO R.U., AEROFOTOGRAMMETRICO, ORTOFOTO

Tav.2 _ ATTUAZIONE COMPARTO 2-3, AREE DA CEDERE

Tav.3 _ INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE ED EDIFICABILI, VERIFICHE STANDARD URBANISTICI

Tav.4 _ TIPOLOGIA E - RSA

Tav.5 _ VIABILITA' E PARCHEGGI, SEZIONE STRADALE

Tav.6 _ FOGNATURA ACQUE REFLUE E METEORICHE

Tav.7 _ PLANIMETRIA ACQUEDOTTO

Tav.8 _ PLANIMETRIA METANODOTTO

Tav.9 _ PLANIMETRIA ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Tav.10 _ PLANIMETRIA LINEA TELECOM

Tav.11 _ PLANIMETRIA ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per la verifica della fattibilità dell'intervento proposto sono stati prodotti i seguenti studi ad integrazione:

- Valutazione del Clima acustico
- Relazione Geologica di fattibilità corredata di prove penetrometriche, indagine geofisica, analisi di laboratorio a campione
- Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (art. 22 della LR 10/2010) e documento preliminare di VAS (art. 23 della LR 10/2010) secondo quanto indicato all'art. 8 comma 5 della LR 10/2010
- Bozza di convenzione ad integrazione

Si specifica altresì che in recepimento delle osservazioni pervenute e dei contributi formulati da parte della Regione Toscana sono stati rivisti alcuni aspetti connessi alla normativa tecnica del Piano Attuativo.

In particolare è stata inserita una disposizione che rende compatibili con i contenuti del piano approvato discostamenti fino al 10% della consistenza degli standard pubblici. Inoltre i volumi tecnici aventi altezza inferiore a m. 3,00 potranno essere realizzati in prossimità del confine con le strade pubbliche con il solo rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

Infine nella progettazione esecutiva del fabbricato dovranno essere prese in considerazione, per quanto pertinenti, le indicazioni formulate dalla Regione Toscana con nota del 19/11/2021 in merito alla finitura di alcuni settori di facciata e sulla minimizzazione degli impatti ambientali dell'opera.

Pistoia, lì 16/12/2021

I professionisti
Arch. Stefano Agostini
Arch. Simonetta Doni
Arch. Federico Nerozzi