



COMUNE DI CASTELFIORENTINO

P.zza del Popolo 1- 50051 Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355 C.F. e P.I. 00441780483
www.comune.castelfiorentino.fi.it PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it



12° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - SUB. 2

RELAZIONE URBANISTICA SPECIFICA SUB. 2

IL SINDACO DEL COMUNE
Alessio Falorni

Aprile 2019

Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

Ufficio di Riano
Arch. Martina Ancillotti
Geom. Francesco Marchetti

Geom. Gloria Bartaloni
Susanna Bigazzi

Geom. Irene Bellucci
Elisabetta Sordi Catia Materozzi



Servizio Gestione del Territorio

VARIANTE n. 12 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
SUB. 2 - UTOE 1 – Zona TS – Servizi e Verde Pubblico - Capoluogo – Proprietà Azienda USL

Premessa.

Il presente punto della Variante al Regolamento Urbanistico che viene proposta, pone il suo principale obiettivo nella necessità di rivedere alcuni aspetti di dettaglio relativamente alla Zona TS (Tessuti Specialistici) di cui all'UTOE 1 del Centro Storico in seguito all'avvenuta presentazione di un progetto per la riqualificazione del Presidio Ospedaliero di Santa Verdiana. Infatti, in conseguenza della necessità di intervenire per la riqualificazione del suddetto complesso edilizio, si rende necessario rivedere la specifica normativa di riferimento in funzione delle esigenze manifestate dall'Azienda USL. Con tale progetto viene evidenziata la presenza di alcune criticità in merito alla necessità di demolizione di una parte dei padiglioni esistenti per la successiva riedificazione con corpi di fabbrica di dimensioni più contenute e quindi con necessità di una maggiore superficie di distribuzione per migliorare l'integrazione con il contesto di riferimento e con le aree pertinenziali destinate a verde pubblico.

In relazione alla natura delle modifiche richieste la suddetta variante riveste il carattere di variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014. Infatti, in relazione a quanto suddetto, risulta necessaria una sola revisione delle specifiche disposizioni di cui alle Norme Tecniche del R.U.

Obiettivi e oggetto delle modifiche introdotte al R.U.

La variante ha preso avvio da una specifica decisione della Giunta Comunale, la Delib. n. 26 del 27.02.2019, con la quale è stato dato mandato al Servizio Gestione del Territorio di introdurre alcune modifiche relativamente all'intervento in oggetto, e come meglio descritto di seguito, sulla base del progetto presentato dalla Azienda USL.

In particolare con la presente si intende procedere a variare il Regolamento Urbanistico con una modifica normativa relativamente alla disciplina della zona di seguito indicata:

Presidio Ospedaliero Santa Verdiana - E' stato presentato dalla Azienda USL Toscana Centro un progetto per esecuzione di interventi di riqualificazione di un settore del presidio ospedaliero denominato "Santa Verdiana" posto in Castelfiorentino, Via dei Mille. Il progetto prevede la demolizione della porzione di edificio realizzato tra la fine degli anni 60 ed i primi anni 70, in luogo della suddetta struttura verranno realizzati tre padiglioni distinti, ma comunque connessi e collegati tra di loro e con il nucleo originario dell'ospedale. La soluzione proposta si ritiene senz'altro migliorativa rispetto alla situazione esistente, anche semplicemente sotto il profilo percettivo, in quanto prevede l'eliminazione di un corpo di fabbrica di notevoli dimensioni che si presenta, nel contesto di riferimento, come un elemento avulso con un effetto di fuori scala per eccessive dimensioni in altezza e sviluppo lineare. La proposta progettuale appare più rispettosa del contesto di riferimento proponendo la





realizzazione di tre padiglioni percepibili come corpi di fabbrica distinti aventi dimensioni più coerenti con il tessuto urbano circostante. Anche la disposizione radiale degli stessi risulta coerente con l'impianto originario del complesso ospedaliero di inizio secolo mediante la ricerca di una maggiore integrazione e relazione con l'area a verde e l'edificato circostante. L'insediamento si colloca in un'area destinata dagli strumenti urbanistici agli spazi ed alle attrezzature di interesse generale (Tessuti Specialistici TS) nella quale sono consentiti tutti gli interventi resi necessari dalla funzione ivi svolta in assenza di specifici indici urbanistici di riferimento ma con la sola necessità circa il rispetto dei parametri generali della normativa specifica di settore. L'intervento prevede inoltre consistenti interventi di sistemazione degli spazi esterni per la riorganizzazione della viabilità di accesso e la distribuzione carrabile interna, la riorganizzazione e potenziamento del parcheggio, la previsione di specifici percorsi pedonali di accesso ai padiglioni ed in generale interventi di sistemazione degli spazi pertinenziali. Fatta la seguente premessa si riscontra che alcune delle previsioni progettuali determinano uno sconfinamento, rispetto al limite di zona individuato dalla cartografia del R.U. per i servizi pubblici, interessando l'adiacente area individuata come verde pubblico con funzione di parco urbano territoriale. Tale circostanza discende dal fatto che nell'ambito della attività di ricostruzione prevista la volumetria preesistente è stata distribuita su di una superficie maggiore per consentire la eliminazione del suddetto effetto fuori scala generato dall'eccessiva altezza del fabbricato esistente. Per superare le suddette problematiche è stato effettuato il rilascio del titolo edilizio facendo ricorso alle specifiche possibilità di deroga concesse dalla normativa di riferimento previa acquisizione di assenso da parte del Consiglio Comunale. Per consentire il futuro svolgimento delle attività, per eventuali varianti in corso d'opera, in maniera più snella si ritiene opportuno rivedere la norma di dettaglio al fine di ovviare ad appesantimenti procedurali che potrebbero determinare la necessità di sottoporre nuovamente il progetto all'attenzione del Consiglio Comunale per l'approvazione di modifiche al progetto originario.

Per quanto concerne il Piano Strutturale si rileva che all'art. 22 delle Norme di Attuazione, relativo alle attrezzature di interesse comune, risulta indicato anche il presidio ospedaliero, specificando, tra l'altro, che le aree destinate a servizi sono individuate nella tav. 5 del P.S. e le relative funzioni specifiche sono specificate nello Statuto dei Luoghi precisando che *“trattandosi di attrezzature già in funzione o comunque da realizzare mediante recupero di edifici esistenti le indicazioni della cartografia hanno carattere definitivo, il R.U. potrà comunque precisare in dettaglio il perimetro delle aree esterne sulla base di indagini più approfondite”*. Sempre all'art. 22 delle Norme di Attuazione del P.S. viene disposto anche il rispetto delle prescrizioni contenute nell'ambito dello Statuto dei Luoghi che al paragrafo relativo ai Servizi Sanitari precisa *“Le strutture edilizie dell'Ospedale di Santa Verdiana sono sufficienti in relazione al ruolo che l'ospedale dovrà svolgere per la zona, anche se sono necessari interventi di ristrutturazione di alcuni settori, la disponibilità di aree intorno agli edifici attuali è comunque tale da consentire, in prospettiva, anche degli incrementi edilizi. Sono invece assolutamente carenti le sistemazioni esterne: parcheggi, percorsi pedonali dai parcheggi agli ingressi, aree a verde.”*. Oltretutto l'area sulla quale insiste il complesso edilizio del presidio ospedaliero di Santa Verdiana risulta individuata dal P.S., ed in particolare nella tav. 5 – Le previsioni di piano, come zona destinata a servizi ed attrezzature di livello sovracomunale. Nella suddetta cartografica la richiamata area a servizi risulta contraddistinta dall'intero isolato ricompresa tra Via dei Mille, Via G. Bruno e Via Goito con la sola





esclusione di una modesta zona a valle del complesso ospedaliero corrispondente al sedime ed all'area di pertinenza di due fabbricati esistenti. L'intervento proposto risulta pertanto conforme con le previsioni, cartografiche e normative del P.S.

La suddetta area individuata nella Tav. 5 del P.S. risulta pressoché rispondente alla zona individuata nella Cartografia del R.U. a cavallo tra la UTOE 1 e la UTOE 3 del capoluogo contraddistinta con la sigla T.S. - Aree Specialistiche, disciplinate all'art. 8 delle Norme Tecniche. Tale articolo specifica che trattasi di aree destinate in prevalenza a servizi (scuole, impianti sportivi, ospedale, strutture religiose) e a parco urbano oppure di aree corrispondenti a grandi complessi produttivi" e che per gli edifici specialistici sono ammessi tutti gli interventi necessari allo svolgimento delle funzioni ivi svolte nel rispetto della specifica normativa.

La prevalenza nell'area del complesso ospedaliero risulta indicato anche nell'ambito della UTOE 1 disciplinato all'art. 80 nel quale sussiste uno specifico paragrafo "Sistema delle attrezzature di interesse pubblico" ed all'interno dello stesso paragrafo viene menzionato "l'ospedale di Santa Verdiana con la relativa area di pertinenza destinata a verde pubblico alberato". Inoltre l'art. 34 della Norme Tecniche, relativo alle Attrezzature di interesse generale, individua tra le strutture ospedaliere l'Ospedale di Santa Verdiana, specificando che le aree a corredo dell'ospedale dovranno essere sistemate sulla base di un progetto complessivo che organizzi parcheggi, percorsi, collegamenti, accessi agli edifici, schermature vegetazionali, ecc.

Diversamente da quanto disposto sia dalle norme del P.S. e del R.U. e dalla cartografia allegata al P.S. la cartografia allegata al R.U. contraddistingue con diverse campiture l'area di pertinenza dell'Ospedale individuando, come servizi ospedalieri, un settore posto immediatamente a ridosso degli edifici mentre l'area più esterna viene indicata come parco urbano. A tale proposito si rileva comunque che entrambe le funzioni risultano ricomprese all'interno delle zone F – Spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale di cui all'art. 4 del D.M. 1444/68 e quindi, in relazione a tale disposizione, entrambe le aree assumono valenza analoga.

Si ritiene pertanto che, per quanto specificato nell'ambito delle norme del P.S. e del R.U. che attribuiscono in maniera univoca la funzione di area pertinenziale alla zona adiacente il complesso ospedaliero, tale suddivisione sia meramente funzionale alla determinazione delle verifiche sulla disponibilità di aree pubbliche. Infatti le suddette verifiche sono state effettuate suddividendo le aree a destinazione pubblica in base a specifiche funzioni quali verde, servizi, ecc. Nell'ambito di riferimento si rileva che l'area a verde individuata a ridosso del complesso ospedaliero, pur essendo computata nella zona a verde pubblico per parchi urbani o territoriali esistenti, di fatto non è in grado di svolgere tale funzione in quanto non risulta fruibile come area di svago. Infatti la stessa non risulta sistemata e si presenta con una difficile accessibilità per specifica conformazione morfologica (pendenza accentuata, scarpate, ecc.) e assenza di percorsi ed arredi di vario tipo o comunque con carenza di qualsiasi tipo di organizzazione. Si ribadisce pertanto che, indipendentemente dalla individuazione cartografica del R.U., tale zona costituisce di fatto area di pertinenza del complesso ospedaliero con funzione di mitigazione e schermatura vegetazionale per attenuare il rapporto e le interferenze con le destinazioni e funzioni contermini (viabilità, residenze, ecc.) ed eventualmente per l'ampliamento del complesso edilizio (art. 26 dello Statuto dei Luoghi del P.S. e art. 8 delle N.T. del R.U.). Per ciò che riguarda gli aspetti connessi





alla individuazione degli standard urbanistici si ribadisce che sia la destinazione di servizi sia la destinazione di verde pubblico risultano ricomprese negli standard riservati alle attività collettive di cui all'art. 4 del D.M. 1444/68 e pertanto il suddetto interessamento di una parte della zona a verde per la realizzazione di una palazzina e parte del parcheggio non determinerà variazioni sostanziali. In particolare trattasi comunque di spazi destinati all'insediamento di attrezzature di interesse generale (art. 34 delle N.T. del R.U.) e quindi connessi alla determinazione della consistenza delle aree pubbliche richieste per legge. Su tale aspetto si rileva che i riscontri puntuali effettuati in fase di redazione del R.U. evidenziano che sia globalmente, sull'intero territorio comunale, che nell'ambito della specifica UTOE sussiste una esuberanza di spazi pubblici rispetto ai limiti minimi di legge e che quindi modeste compensazioni quantitative non determineranno alcuna problematica.

Per tutto quanto sopradetto si ritiene che non sussista un perfetto allineamento tra la rappresentazione cartografica del R.U. e le disposizioni normative relative all'area circostante il complesso ospedaliero mentre invece si rileva che il progetto risulta perfettamente rispondente alle indicazioni presenti nelle norme tecniche di riferimento. Al fine di poter superare tale incongruenza, avente una valenza solo di carattere formale per le motivazioni esposte in precedenza, si ritiene opportuno effettuare alcune precisazioni nella normativa di riferimento al fine di ribadire la possibile utilizzazione anche delle aree indicate come verde pubblico per la riqualificazione delle strutture esistenti destinate a servizi pubblici.

Indicazione puntuale delle variazioni introdotte

In seguito si effettua una sintesi degli articoli delle Norme Tecniche e degli allegati oggetto di variazione con una descrizione dei principali elementi oggetto di modifica.

Norme Tecniche – art. 28 – Le aree a verde. Tale articolo risulta finalizzato a disciplinare la tipologia di interventi e le modalità di utilizzazione delle aree a verde pubblico. Su tale aspetto viene comunque specificato che trattasi di aree necessarie alla verifica degli standard di cui al D.M. 1444/68 e che per lo svolgimento di particolari funzioni o attività sulle stesse possono essere realizzati edifici o impianti. Al fine di poter risolvere definitivamente le problematiche connesse alla riqualificazione di complessi edilizi esistenti (ad es. ospedale) si ritiene di poter estendere tale possibilità edificatoria anche ad altre funzioni pubbliche, contermini alle stesse aree a verde, che di fatto contribuiscono anch'esse al reperimento degli standard di cui al citato D.M. 1444/68.

Norme Tecniche – art. 34 – Le attrezzature di interesse generale. Tale articolo risulta specificatamente organizzato per indicare e descrivere le strutture ed i servizi esistenti all'interno del territorio comunale ed aventi un interesse generale. In tale contesto si ritiene opportuno, al fine di migliorare in particolar modo il rapporto del presidio ospedaliero con il contesto di riferimento, una maggior integrazione e/o smarginamento, dell'area edificata anche verso la zona circostante individuata come verde pubblico. In particolare tale attività risulta preminente se collegata ad una azione di riqualificazione ambientale che comporta la riduzione della percezione visiva dei fabbricati esistenti mediante diversa distribuzione





della volumetria sull'area e quindi con necessità di verificare il rapporto e le interrelazioni con le funzioni/destinazioni delle aree adiacenti.

Norme Tecniche – art. 35 – Servizi ed attrezzature di interesse sovra comunale. Tale articolo risulta specificatamente organizzato per indicare le strutture ed i servizi esistenti all'interno del territorio comunale ed aventi una valenza sovra comunale. Stante il carattere semplicemente ricognitivo e di elencazione non si ritiene necessario apportare modifiche allo stesso.

Norme Tecniche – art. 38 – Regole generali per la conservazione e il recupero degli spazi urbani pubblici e di interesse comune. Tale articolo risulta specificatamente organizzato per indicare le modalità operative da seguire per gli interventi da effettuare finalizzati alla conservazione ed al recupero degli spazi pubblici e di interesse comune. In tale contesto si ritiene opportuno ribadire che ai fini di una migliore integrazione tra le funzioni risultano possibili anche modesti smarginamenti fra varie funzioni pubbliche adiacenti.

Norme Tecniche – art. 80 UTOE 1/Centro storico. Le suddette tematiche connesse alla riqualificazione del contesto del presidio ospedaliero vengono riprese nelle specifiche indicazioni correlate al contesto territoriale adiacente di cui alla specifica UTOE.

Cartografia - Non risulta necessaria alcuna modifica o integrazione.

Ulteriori elementi significativi

La variante in oggetto, al presente punto – sub. 2, costituisce elemento di precisazione puntuale di una iniziativa finalizzata alla riqualificazione del presidio ospedaliero da parte dell'Azienda USL.

Trattasi di un intervento che riveste la caratteristica della ristrutturazione edilizia ricostruttiva in quanto si interviene in un contesto avente già tale funzione specialistica da epoca remota. In relazione al contesto di riferimento non si ravvede necessità di operare integrazioni alle reti infrastrutturali ma solo una riorganizzazione del collegamento con la viabilità pubblica, il potenziamento del parcheggio di pertinenza e la sistemazione dell'area a verde contermini. Interventi peraltro che risultano già inseriti nel progetto elaborato.

In considerazione del fatto che tale variante prevede una modifica alla normativa del R.U. di carattere specifico e puntuale sulle modalità di recupero del complesso edilizio, senza peraltro intervenire sulle consistenze o sulle destinazioni d'uso, è stata avviata la procedura di assoggettabilità a VAS ed il Nucleo Tecnico di Valutazione ha ritenuto di poter escludere l'intervento da tale procedura.

Restano altresì invariate le considerazioni sulla coerenza delle modifiche introdotte alla disciplina sovraordinata con particolare riferimento al PIT, al PTCP ed al PS ed oltretutto l'area non risulta soggetta a vincolo paesaggistico, idrogeologico, ecc. In proposito si ribadisce che l'intervento proposto risulta perfettamente allineato stante la volontà di eliminare il settore di edificio avente un carattere avulso di fuori scala per eccessiva dimensione con ricostruzione di più padiglioni aventi caratteristiche di maggiore coerenza con il contesto di riferimento.





Trattandosi di interventi da eseguire su di un'area a destinazione pubblica non si ritiene che i contenuti delle suddetta variante possano concorrere ad incrementare il valore delle aree o degli immobili e quindi non si ritengono applicabili le disposizioni di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter del DPR 380/2001 in materia di contributi straordinari.

Sotto il profilo delle verifiche geologiche le modifiche in oggetto non determinano variazioni che rendano necessaria la redazione di ulteriori approfondimenti, fatta comunque salva la necessità di produrre le specifiche verifiche di legge in occasione della presentazione dei progetti esecutivi.

Anche sotto il profilo della partecipazione si rileva che l'attività di trasformazione iniziale era stata adeguatamente pubblicizzata, con specifici comunicati stampa, e pertanto l'operazione in corso di realizzazione risulta estremamente nota e di dominio pubblico.

Iter procedurale della Variante al Regolamento Urbanistico

In considerazione delle caratteristiche della zona descritta in precedenza e del tipo di attività prevista si rileva che la stessa variante risulta assimilata alle ipotesi di cui al suddetto art. 30 della L.R. 65/2014 e potrà essere attivata con la procedura semplificata. In particolare rilevato che le previsioni risultano interne al perimetro del territorio urbanizzato, che le stesse non comportano variante al piano strutturale, che non introducono previsioni di cui all'art. 26 comma 1 (grandi strutture di vendita) e che oltretutto non incidono sul dimensionamento, potrà essere attivato l'iter semplificato di approvazione delle varianti indicato all'art. 32 come segue:

- Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi degli art. 5 e 22 della L.R. 10/2010;
- Espletamento procedure inerenti l'informazione e la partecipazione di cui all'art. 39 della L.R. 65/2014;
- Deposito al Genio Civile degli atti e delle indagini geologico-tecniche;
- Accertamenti e certificazioni da parte del Responsabile del Procedimento sugli adempimenti di cui all'art. 18 della L.R. 65/2014;
- Acquisizione parere della Commissione Consiliare Urbanistica;
- Adozione della Variante da parte del Consiglio Comunale;
- Comunicazione del provvedimento adottato alla Regione ed alla Città Metropolitana di Firenze e trasmissione ad essi dei relativi atti;
- Deposito del provvedimento adottato presso questa Amministrazione Comunale;
- Pubblicazione sul BURT dell'avviso relativo all'adozione del provvedimento;
- Entro e non oltre trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT, chiunque potrà prendere visione della documentazione e presentare le relative osservazioni;
- Decorso i termini sopra citati si provvederà all'approvazione definitiva. In presenza di osservazioni si provvederà ad effettuare specifiche considerazioni con espressione di specifiche motivazione per le determinazioni conseguenti;
- Approvazione della Variante con controdeduzione alle eventuali osservazioni pervenute;
- Pubblicazione dell'avviso di approvazione della variante sul BURT, con acquisizione di efficacia dello stesso;
- Trasmissione dello strumento approvato alla Regione ed alla Città Metropolitana di Firenze;





- Pubblicazione dello strumento sul sito istituzionale del Comune di Castelfiorentino alla pagina dedicata e nel Sistema Informativo Territoriale comunale.

Elenco elaborati modificati con la presente Variante al R.U.

In considerazione della natura ricognitiva della normativa di piano gli elaborati costituenti la variante sono i seguenti suddivisi in elaborati a carattere generale per la 12 Variante al R.U. ed elaborati relativi allo specifico punto della 12 Variante al R.U.

Elaborati generali a comune di tutti i punti della 12 Variante al R.U.

- Relazione urbanistica generale;
- Relazione di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 (generale);
- Rapporto del Garante della Comunicazione ai sensi dell'art. 38 della L.R. 65/2014;

Elaborati specifici di cui al Sub. 2 della 12 Variante al R.U.

- Relazione urbanistica specifica di cui al Sub. 2;
- Certificazione del Responsabile del Procedimento;
- Norme Tecniche – estratto – stato sovrapposto;
- Certificazione di esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche.

