

COMUNE DI CASTELNUOVO G.NA

Provincia di Lucca

VARIANTE URBANISTICA

L.R. 65/2014 art. 238

PER LA DEMOLIZIONE DI EDIFICIO ESISTENTE E LA RICOSTRUZIONE
DI NUOVO EDIFICIO CON RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA ED
ADEGUAMENTO DIMENSIONALE INERENTE LA REALIZZAZIONE
DI N. 2 R.S.A.PER COMPLESSIVI N. 120 PL

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E N.T.A.

Ubicazione : Loc.ta' Alle Monache

Richiedente : SENECTUS SRL

Dati catastali : F 4 part. 9534

PROGETTISTA E COORDINAMENTO GENERALE

Dott arch VALERIO BAGGIANI



Collaboratori

Dott Arch . Danilo EMO

Dott. Ing Valerio RENZONI

Dott Ing Silvia LUCIA

Dott. Geol Andrea CARMIGNANI

DICEMBRE 2020



Posizione lotto interessato



Edificio esistente lato est

PREMESSA

Il sottoscritto progettista arch. Valerio Baggiani libero professionista iscritto all'Ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della prov. di Pisa al n. 422 con studio in Pisa, via Volpe 112 su incarico ricevuto dalla società richiedente , in conformità e totale aderenza alla LR 65/14 art 238 , con la presente trasmette la seguente relazione illustrativa.

L'area di intervento, è stata già oggetto di un intervento edilizio; ed è attualmente disciplinata nel vigente RU in area censita per la maggior consistenza come **CE** “ aree a prevalente uso commerciale” disciplinate all' art 44 della NTA . Su detta area, degradata ed abbandonata da anni , attualmente insiste un fabbricato di circa 5000 mq con struttura in c.a. avente originaria destinazione comm.le, realizzato al grezzo che si eleva su 3 piani FT (seminterrato, piano terra e piano primo), autorizzato con i seguenti titoli:

PDC n 1219 /08; PDC 1221 /08, PDC m 1240/09 ed infine DIA n 1168 /11 e da una convenzione urbanistica rep 3353 del aprile 2008.

Su detto lotto, edificato, insiste altresì una servitù di condotta di metanodotto posta in prossimità del confine sud del terreno, costituita con atto notaio Roberto Tolomei del 18/12/85 rep 26442 a favore di SNAM SPA; oltre ad una autorizzazione per l'accesso carrabile dalla SP 72 ivi compreso recinzione, ottenuta ,dalla Provincia di Lucca con determina n 5121/2010.

L'area come si evince dalle foto allegate è abbandonata da oltre 10 anni .

Il progetto tendente ad una rigenerazione urbana con una riqualificazione architettonica ed adeguamento dimensionale è relativo alla costruzione di un plesso sanitario assistenziale di n. 2 RSA per complessivi 120 PL.

Si ritiene che tale proposta architettonica, di alta qualità assistenziale e specialistica per persone non autosufficienti, con cure di riabilitazione, sia l'occasione per soddisfare e migliorare gli aspetti qualitativi-sanitari nella Valle del Serchio.

OBIETTIVI DELLA VARIANTE :

Nella Valle del Serchio, che ha una popolazione di circa 70 mila abitanti dei quali circa 16 mila over 65enni, operano soltanto 9 strutture residenziali per una dotazione complessiva di 210 posti letto, con una dimensione media molto contenuta (25 posti letto, Villa Pascoli di Borgo a Mozzano ha 70 posti, le altre tutte sotto i 30, alcune con meno di 10 posti letto). Il fabbisogno di posti letto per non autosufficienti dovrebbe essere, applicando i parametri nazionali e regionali, di almeno 1 posto letto ogni 100 abitanti ovvero il 4% degli abitanti over 65 enni (che essendo circa un quarto della popolazione totale, porta al medesimo risultato), dunque circa 650 posti. Oggi ve ne sono soltanto 210. Il deficit è dunque di almeno 400 posti. Se poi guardiamo ai parametri raccomandati dalla Unione Europea che chiede agli Stati membri di arrivare al 5-6% della popolazione anziana, arriviamo ad un fabbisogno superiore agli 800 posti e ad un deficit di 600. -Il progetto prevede la realizzazione di una struttura sanitaria di 120 posti letto, che pertanto andrebbe a colmare neppure un terzo del deficit attuale calcolato nello scenario più ottimistico (120 posti su 400 necessari). Con la nuova struttura il rapporto tra posti letto e popolazione anziana salirebbe al 2% (320 su 16.000 anziani) rispetto all'attuale 1,32% (210 su 16.000 anziani).- La

dott. Valerio Baggiani

Architetto

localizzazione è baricentrica, interessa il comune capoluogo dell'intera vallata, facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione, inoltre a Castelnuovo opera un presidio ospedaliero con cui potrà essere attivato un costante dialogo. Va anche sottolineato che la distanza da Lucca non è poca e che sarebbe molto disagiata per le famiglie della Valle raggiungere Lucca due tre volte alla settimana per visitare i propri parenti, peraltro la condizione della Piana di Lucca è ancora peggiore registrando un tasso di copertura dello 0,76% (con un deficit stimato in oltre 1.200 posti); non solo : a differenza della maggior parte delle strutture esistenti che assolvono ancora al ruolo della tradizionale “casa di riposo” con principale funzione di accoglienza (ruolo che noi stessi riteniamo importante e fondamentale da preservare), la struttura in progetto sarà una struttura ad alta intensità sanitaria e medica, destinata ad ospitare malati gravi e gravissimi che richiedono cure importanti per le quali l'immobile sarà attrezzato (ossigenoterapia, ventilazione, broncoaspirazione, fisioterapia, riabilitazione fisica e neurologica). Una struttura inoltre dedicata non solo alla cura delle persone anziane ma anche di persone afflitte da patologie varie che richiedono di essere sottoposte ad un'attività di riabilitazione che oggi l'Ospedale Pubblico tende a non fare concentrando il proprio operato nella fase acuta. Di qui la considerazione che la nostra struttura non si sovrappone nettamente con quelle esistenti, anzi potrebbe configurarsi anche una relativa complementarietà. Va anche dato atto che ormai la tendenza è che l'anziano resti il più possibile al proprio domicilio e che entri in RSA solo quando la propria condizione si aggrava in modo significativo, il futuro è dunque quello delle RSA ad alta intensità sanitaria che però assumono anche la natura di c.d. “RSA aperte”, ossia da un lato offrono assistenza in regime di residenzialità alle persone gravi e dall'altro prestano assistenza alimentare ed infermieristica a domicilio per le persone che presentano talune problematiche ma non tali da necessitare di un ricovero permanente.

dott. Valerio Baggiani

A r c h i t e t t o

Infine una struttura di 120 posti genera un indotto occupazionale di circa 70-80 addetti, tra medici, infermieri, Operatori Sociali, manutentori, cuochi, amministrativi. Oltre all'indotto in termini di forniture che vengono acquistate sul mercato locale.

STATO ATTUALE E CONSISTENZA

Dati catastali: Catastalmente l'area è censita regolarmente al NCEU del Comune di CASTELNUOVO G.NA **F 4 part 9534** in c.so di costruzione ; costituita con TM n prot LU0067518 del 07/09/15 ; detta particella è derivata dal Frazionamento della part 8682 di mq 9386 allora intestata alla società Cavani immobiliare srl con sede in Coreglia Antelminelli di cui al rogito notaio De Luca Vincenzo del 24/10/08 rep 35119. La predetta particella è originata dalla particella 557 di mq 10426 di cui al frazionamento del 03/12/86 prot LU0140806 intestata ai proprietari originari sigg.ri Lucchesi Luigi e Mariani Letizia.

dati urbanistici:

ST 8814

SF 6610

SU 2500

RC 25%

IF 2,5 mc/mq

H max 12 ml

dott. Valerio Baggiani

Architetto

Particolari viste dell' edificio esistente



Prospetto EST





vista dalla prov.le SP72

L'area è dotata di tutte le forniture dei servizi principali ENEL, FOGNATURE, ACQUEDOTTO, METANODOTTO, TELECOM che corrono sotterranee in prossimità del lotto. Il contesto , tranquillo prettamente residenziale composto da villette di due max tre piani .

PROPOSTA DI VARIANTE art 238 LR 65/14

La proposta di variante prevede la realizzazione di 2 RSA con un progetto di Rigenerazione Urbana dell'area, e cambio d'uso da commerciale ad attrezzature e servizi di uso collettivo e pubblico, attuabile mediante la demolizione totale del manufatto esistente, e la costruzione di un nuovo e moderno edificio di elevata qualità architettonica e sanitaria specialistica, realizzato con sistemi altamente innovativi per rispondere alle esigenze sanitarie di persone non autosufficienti.

Il progetto è finalizzato al raggiungimento delle prescrizioni e degli obiettivi di cui al verbale della conferenza dei sindaci del 27/11/202 (n 4/20).

In particolare la variante riprende da un punto di vista architettonico la morfologia del terreno, la tipologia edilizia, e la variazione della destinazione, dell'altezza e del numero dei piani che da 3 passano a 4, rielaborati con un disegno ed una forma contemporanea razionale di alta qualità architettonica. Il nuovo edificio si svilupperà su 3 piani FT oltre piano seminterrato:



Renderig di inserimento ambientale



PIANO SEMINTERRATO

L'erigendo edificio sarà ricostruito all'intero dello scavo esistente con una nuova e più consona struttura adatta alla destinazione sanitaria di R.S.A., che prevederà :

Al piano seminterrato, direttamente accessibile dalla via prov.le, troveranno ubicazione tutti i servizi relativi alle 2 RSA tra i quali : la zona mensa, la cucina, gli uffici ed ambulatori , i servizi igienici , magazzini , la stanza mortuaria etc . Gli ingressi principali , distinti per ciascuna RSA saranno posizionati nella zona centrale (hall) attraverso la quale , sarà possibile con i due collegamenti verticali laterali (scale / vani AS) raggiungere i piani sovrastanti dedicati distintamente ai due moduli sanitari: da 40 PL al piano primo (RSA 1) ; e da 80 PL ai piani secondo e terzo (RSA 2)

PIANO TERRA

Al piano terra si prevede la distribuzione della RSA 1 da 40 PL distribuiti secondo lo schema di progetto in conformità alla L. 41/05 ogni camera sarà dotata di servizio igienico idoneo ; sono previste N 12 camere singole e N 14 camere doppie, per un totale di 40PL

PIANO PRIMO E SECONDO

Ai piani primo e secondo viene prevista la distribuzione della RSA 2 da 80 PL distribuiti secondo lo schema di progetto in conformità alla L. 41/05 ogni camera sarà dotata di servizio igienico idoneo ; sono previste N 24 camere singole e N 28 doppie per un totale di 80PL

INDICAZIONI PARAMETRI URBANISTICI DPGR 64/R

Indici territoriali (cfr. scheda norma SP26)	
If	2,5 mc/mq
Rc	35%
H _{max}	15 mt

Superficie territoriale	
	mq
S.t.	8814,00

	Max	di progetto	
S.c.	2815,23	1746,00	verif
Volume urbanistico	20108,75	16745,00	verif
SUL	6702,92	5580,00	verif
Altezza	15,00	14,70	verif
Numero di piani		3 + seminterrato	

In conformità al DPGR 64/R

Standard urbanistici		di progetto (mq)	
Parcheggio pubblico e viabilità		263,00	
Verde pubblico		507,50	
Totale		770,50	

Superficie fondiaria (St - standard)

		di progetto (mq)	
Sf		8043,50	

L.122 / 1989

2. L'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è sostituito dal seguente: «Art. 41-sexies. - Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione».

	mq	di progetto (mq)	
Parcheggio privato min	1674,50	1800,00	verif

Permeabilità (25% Sf)

	mq	di progetto (mq)	
Spp	2010,88	2015,00	verif

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art 1 elementi della variante

La presente variante è individuata in località Alle Monache tra la prov.le SP 72 e la strada del passo delle Radici si compone dei seguenti elaborati

- Variante urbanistica con tavole e schemi progettuali (tot. tav n. 7)
- Relazione illustrativa
- Relazione sanitaria
- Documentazione fotografica attuale
- V.A.S.
- Relazione di supporto geologica
- Pareri degli Enti
- Parere di fattibilità S.n.a.m.

Art 2 attuazione

Gli interventi previsti dalla variante dovranno essere effettuati rispettando sia le presenti norme sia quelle del R.U. e R. Edilizio nonché tutte le prescrizioni di carattere igienico e sanitario , L 41/05 in particolare (art 21 lett a) , le norme di sicurezza e degli impianti

Dovranno essere rispettate altresì le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in ambito sanitario e superamento barriere architettoniche . Il tutto meglio descritto e rappresentato nelle tav. grafiche allegate . Il progetto verrà attuato con la variante urbanistica e successiva richiesta del PDC in conformità alla LR 65/14 art 238 e art 134 e modificazioni intervenute con la LR 69/19.

Gli ingombri volumetrici sono indicativi e non vincolanti di un possibile posizionamento del fabbricato e divisione dell'area di resede. Rimane inteso che la reale distribuzione di tali funzioni specialistiche verrà dettagliata in fase di richiesta del permesso di costruire con il

dott. Valerio Baggiani

A r c h i t e t t o

progetto definitivo ed esecutivo, autorizzativi.

Art 3 destinazione ammesse e tipologie

La destinazione e la tipologia consentita è quella di attrezzature e servizi di uso collettivo pubblico ; la forma tipologica consentita è rappresentata da un unico edificio in linea con forma lineare.

Art 4 indici urbanistici

Gli indici urbanistici valevoli, di cui al DPGR 64/R nella zona in oggetto sono i seguenti

Sul mq 6702

ST mq 8814

SF mq 8043

SC mq 2815

RC 35%

IF 2,5 mc/mq

Vol mc 20108

H max 15 ml

Art 5 distanze dai confini , strade , fabbricati , fasce di rispetto

Quanto sopra rimane valido fatto salvo norme più restrittive presente del codice della strada e/o da altre leggi , in sintesi:

Distanze dai confini 5 ml

Distanze dai fabbricati 10 ml

Fatto salvo in caso di pareti non finestrate e non propicienti a perti finestrate per le quali tuttavia l'intercapedine dovrà risultare non inferiore alle disposizioni previste dai vigneti strumenti urbanistici e leggi regionali e nazionali

Distanza dalla condotta di metanodotto posta a margine del confine sud del comparto la D di

dott. Valerio Baggiani

A r c h i t e t t o

sicurezza minima è fissata in 10 ml , salvo diverse indicazioni dell' ente.

Art 6 caratteristiche di intervento

L'intervento si attuerà con la demolizione e la ricostruzione in ristrutturazione urbanistica e cambio d'uso da commerciale ad attrezzature di servizi di uso collettivo pubblico .

Per quanto riguarda i requisiti generali degli edifici ed il decoro si rimanda al regolamento edilizio ed urbanistico vigenti .

Art 7 validità della variante

La presente variante ha una validità di anni dieci (10 anni) dalla definitiva approvazione e pubblicazione da parte della A.C.

Art 7 fattibilità interventi

Per quanto riguarda la fattibilità degli interventi si prescrive il rispetto di quanto riportato negli elaborati progettuali di indagine geologica e della V.A.S. allegati di supporto alla variante medesima, rispettivamente a firma del geol. Andrea Carmignani ,e dell' ing Silvia Lucia ,di cui al deposito al competente Ufficio Regionale per la tutela del territorio

Pisa,li 18 dicembre 2020

Allega elenco tavole ed elaborati

IL TECNICO PROGETTISTA

Dott. Arch. Valerio BAGGIANI

NB per qualsiasi comunicazione relativa alla presente pregasi rivolgersi all'arch Valerio

BAGGIANI di Pisa via Volpe 112 tel [050 6220468](tel:0506220468) info@abcreaprogetti.com

ELENCO TAVOLE ED ELABORATI ALLEGATI ALLA VARIANTE

- Tav. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO S.A.
- Tav. 2 INQUADRAMENTO URBANISTICO S.M.
- Tav. 3 A SCHEDA NORMA VARIANTE
- . Tav 3 B SCHEDA NORMA DI VARIANTE
- Tav. 4 ANALISI STATO ESISTENTE
- Tav. 5 SCHEMA PROGETTUALE PARAMETRI URBANISTICI PLANIMETRIE
- Tav. 6 SCHEMA PROGETTUALE PIANTE , PROSPETTI, E RENDERING
- Tav. 7 SCHEMA URBANIZZAZIONI -ALLACCIAMENTI -SOVRAPPOSTO
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA con N.T.A.
- RELAZIONE SANITARIA
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- V.D.A.A.Vas.
- RELAZIONE GEOLOGICA
- PARERI ENTI
- PARERE SNAM
- PARERE PROVINCIA DI LUCCA -accesso carrabile-

IL TECNICO PROGETTISTA

Arch. Valerio BAGGIANI