



Città di Vicopisano
Comune in Provincia di Pisa
Servizio 3 – Area Tecnica
U.O. 3.3 – Urbanistica Edilizia Privata

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico contestuale ex art. 238 L.R. n. 65/2014 per la realizzazione di polo sociosanitario caratterizzato da due residenze sanitarie assistenziali per non autosufficienti di 80 + 80 posti letto e da servizi semiresidenziali e domiciliari

SINTESI DEI CONTENUTI

Giugno 2022

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA: Matteo Ferrucci

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE: Dott. Giacomo Minuti

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Arch. Marta Fioravanti

COLLABORATORI: Geom. Samanta Vincini
Arch. Silvia Niccolai

PREMESSA

In data 21/02/2020 (prot. 2222) l'Amministrazione comunale ha ricevuto dalla società Numeria sgr, in qualità di gestore del Fondo Immobiliare Salute 2 specializzato nel segmento dell'edilizia sanitaria e socio assistenziale, una proposta volta alla realizzazione di un polo sociosanitario caratterizzato da due Residenze Sanitarie Assistenziali di 80 posti letto cadauna per non autosufficienti e da ulteriori servizi di natura semiresidenziale o domiciliare, con richiesta di procedere all'acquisizione del parere obbligatorio e non vincolante della Conferenza dei Sindaci/Società della Salute Pisana ai sensi della D.G.R. n. 995 del 11/10/2016.

Nell'assemblea dei soci del 29 gennaio 2021 la Società della Salute ha espresso parere favorevole circa la realizzazione delle due strutture (acquisito al protocollo comunale al n. 3487 in data 18/03/2021).

Nel mese di ottobre 2021 (prot. n. 13866) la società SENECTUS srl, in qualità di promissaria acquirente dei terreni oggetto di richiesta di variante, ha formalizzato richiesta di valutazione di una proposta di variante urbanistica finalizzata alla realizzazione di un plesso sociosanitario assistenziale caratterizzato da n. 2 Residenze Sanitarie Assistenziali da 80 posti letto cadauna e da ulteriori servizi di natura semiresidenziale e domiciliari, per una superficie edificabile massima pari a 8.200 mq, con l'obiettivo di offrire una risposta articolata alle diverse esigenze assistenziali dei cittadini dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest e, principalmente, della "Zona Distretto Pisana".

La zona oggetto della richiesta è, dal punto di vista urbanistico, un'area non pianificata ai sensi dell'art. 105 della L.R.T. 65/2014 in quanto classificata come area soggetta a piano di recupero di iniziativa privata non approvato e non convenzionato alla data di scadenza del quinquennio dell'entrata in vigore del RU – variante generale e le cui previsioni hanno, pertanto, perso efficacia. Nelle more dell'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici intercomunali avviati, l'Amministrazione comunale intende avviare una variante contestuale al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico vigenti.

ANALISI DEL TERRITORIO E RAGIONI DELLA SCELTA

Il progetto sanitario proposto motiva la scelta territoriale del Comune di Vicopisano e, dunque, del Distretto/Società della Salute Pisana, riferendosi alla stima del bisogno reale di questa tipologia di offerta sociosanitaria: nel progetto si evidenzia che l'esame della programmazione operativa annuale 2019 della Regione Toscana rileva, su questo Distretto, un'offerta di posti letto di RSA pari allo 1,06% della popolazione anziana con età superiore a 65 anni su una media delle AUSL Toscana Ovest di 1,14 % e su una media regionale di 1,37%. Inoltre, la condizione dell'offerta socio assistenziale nella Regione Toscana risulterebbe molto inferiore a quella delle regioni del Nord Italia dove la percentuale dei posti letto per la popolazione anziana con età superiore a 65 anni sarebbe pari ad almeno il 3%. Rimanendo all'interno del territorio regionale, l'offerta di posti letto di RSA nel bacino pisano risulta, dai dati esaminati nell'ambito del progetto sanitario proposto, inferiore alla media regionale.

CARATTERIZZAZIONE DEL POLO SOCIOSANITARIO

Il progetto sanitario proposto prevede la realizzazione di un polo sociosanitario con l'obiettivo di integrarsi sia con le reti sanitarie ospedaliere sia con il tessuto sociale del comune di Vicopisano e dei comuni limitrofi: oltre alla realizzazione delle due RSA per non autosufficienti la struttura sarà orientata, infatti, alle offerte semiresidenziali e domiciliari attraverso la realizzazione di un Centro Diurno sia in risposta alle esigenze degli anziani e delle famiglie che, pur in condizioni di bisogno, vogliono mantenere l'indipendenza e la sicurezza del legame con il proprio nucleo familiare, sia attraverso interventi infermieristici e riabilitativi su misura e attraverso la previsione di una Centrale di coordinamento dell'Assistenza Domiciliare con lo scopo di offrire un supporto relazionale e tecnico entrando direttamente nelle abitazioni.

La gestione del polo sociosanitario sarà, inoltre, caratterizzata da una diversificazione e una

specializzazione delle competenze sanitarie al fine di garantire un'elevata capacità di risposta alle differenti problematiche degli anziani in stato di bisogno.

In sostanza, il progetto sanitario proposto prevede che il polo sociosanitario sia articolato come segue:

- RSA 1 con capienza di 80 posti letto suddivisi in 4 nuclei da 20 posti letto ciascuno e organizzati in 2 moduli da 40 posti letto ciascuno. L'accoglienza prevista è quella del Modulo di Base e, in un nucleo, l'accoglienza anche di ospiti a bassa intensità assistenziale. L'integrazione con il territorio si completa con la proposta di un Centro Diurno in grado di accogliere fino a 40 utenti e una Centrale di coordinamento dell'Assistenza Domiciliare;
- RSA 2 con capienza di 80 posti letto suddivisi in 4 nuclei da 20 posti letto ciascuno e organizzati in 2 moduli da 40 posti letto ciascuno. L'accoglienza prevista è quella del Modulo di Base e, in un nucleo, l'accoglienza anche di ospiti a bassa intensità assistenziale. In entrambe le RSA sono previste palestre riabilitative attrezzate ma particolare sviluppo e attrezzatura avrà quella dedicata a questa RSA per la quale sono proposti anche box di terapia fisica. Questa RSA potrebbe, inoltre, dotarsi di un punto prelievi in collaborazione con un centro diagnostico, allo scopo di agevolare l'utenza semiresidenziale e i cittadini.

INDOTTO OCCUPAZIONALE E FACILITAZIONI PER I CITTADINI

Il progetto sanitario prevede l'assunzione di professionisti e operatori qualificati, con una stima di non meno di 110-120 addetti.

Il progetto sanitario propone, inoltre:

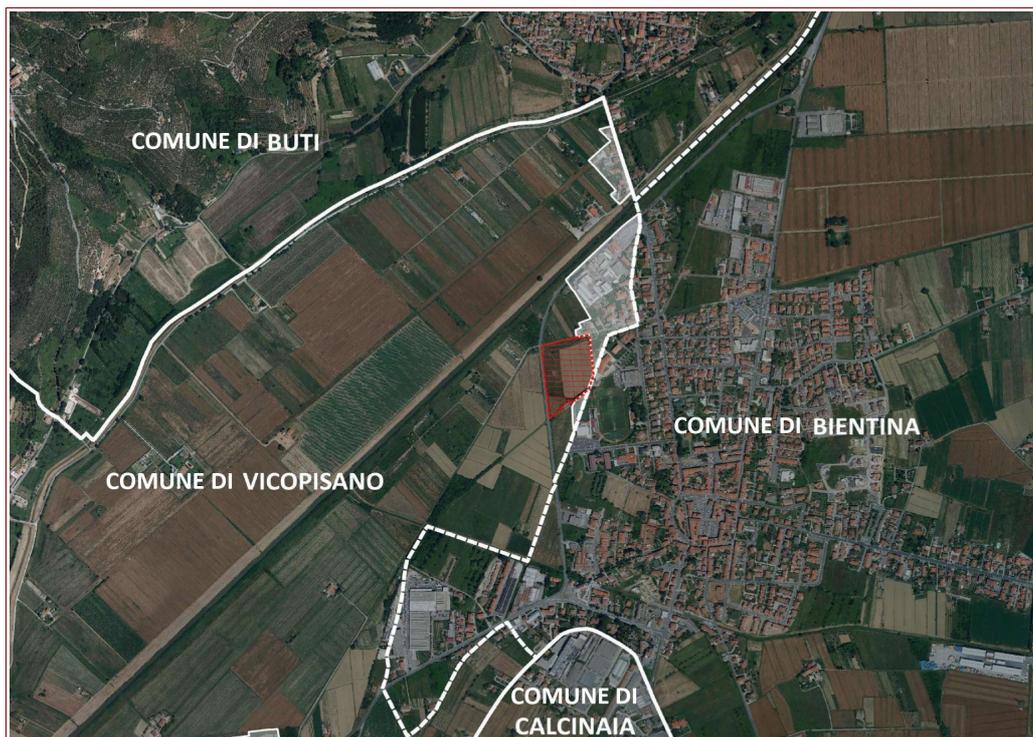
- di dare la priorità per tutte le assunzioni, nel rispetto delle competenze richieste e delle valutazioni selettive, ai cittadini del comune di Vicopisano e dei comuni del Distretto;
- di attivare annualmente fino a 5 tirocini risocializzanti o inserimenti lavorativi in collaborazione con i comuni;
- una riserva di posti in convenzione per le RSA e per il Centro Diurno, da gestire in accordo tecnico con i servizi sociali comunali per gli anziani residenti nel comune di Vicopisano e nei comuni del Distretto, nel rispetto dei bisogni sociosanitari e delle segnalazioni delle Aziende USL;
- il diritto di priorità per il trasferimento di anziani residenti nel comune di Vicopisano che risultino assistiti in altre strutture residenziali alla data di attivazione del servizio, su richiesta degli interessati o dei loro familiari;
- altre forme di collaborazione e di integrazione di servizi da concordare con il Comune che si rendessero necessari sul territorio allo scopo di dare più efficacia all'assistenza sul piano sociale, anche attraverso rapporti con associazioni di volontariato, centri sociali per anziani ed altri servizi comunali.

INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO

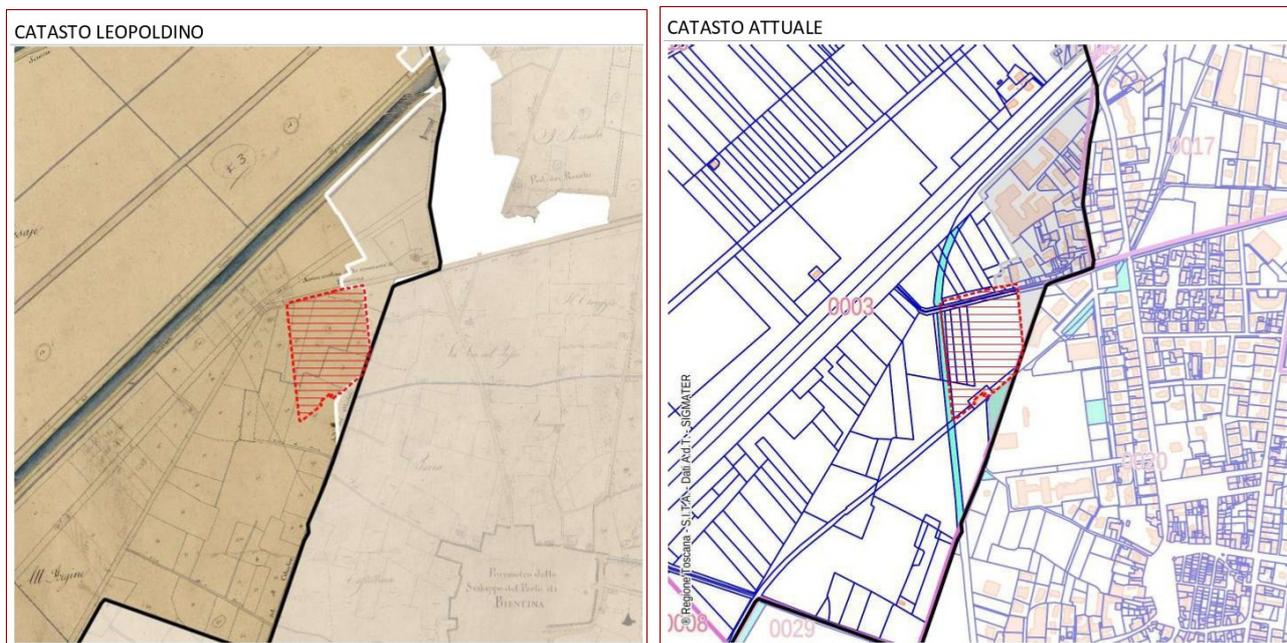
La zona di intervento comprende un'area agricola residuale posta a sud della Località Guerrazzi lungo la strada provinciale Bientina-Altopascio, per un'estensione di circa 25.640 mq. L'area si trova al confine con il Comune di Bientina ed è delimitata a nord dal Fosso Fungai, ad ovest dalla strada provinciale Bientina-Altopascio e a sud dal vecchio tracciato della ferrovia Pontedera-Lucca. L'area interessa catastalmente il foglio 3, particelle nn. 127, 206, 344, 408, 410, 411 e 412 del N.C.T. del Comune di Vicopisano. Sull'area insiste un fabbricato (part. n. 411) che sarà oggetto di demolizione. L'area prescelta è apprezzabile sia per la localizzazione baricentrica rispetto al perimetro del bacino di riferimento (Distretto pisano) sia per l'efficiente collegamento viario.

Le planimetrie che seguono indicano la zona oggetto di intervento.

INQUADRAMENTO DELL'AREA



CARTOGRAFIA CATASTALE STORICA E ATTUALE



L'intervento si configura come un completamento dell'urbanizzazione esistente derivante dal centro abitato di Bientina posto sul confine con il comune di Vicopisano. La localizzazione in area agricola residuale mira a non creare ulteriore dispersione insediativa nel territorio rurale, ma a completare un'area urbanizzata esistente, prevedendo anche la realizzazione di uno spazio pubblico attrezzato.

L'intervento prevederà la costruzione di due edifici realizzati con sistemi innovativi per rispondere alle esigenze sanitarie sopra descritte, con gli ulteriori obiettivi di integrarsi con il contesto

paesaggistico e naturale esistente e di ridurre al minimo i consumi energetici e l'impatto ambientale. Obiettivo della proposta di variante è anche quello di dotare la frazione limitrofa di uno spazio pubblico attraverso la realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzato avente accesso dalla località Guerrazzi, che sarà realizzata a scomputo di oneri di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione primaria quali fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas e reti di telecomunicazioni più prossime all'area oggetto di variante sono localizzate nel territorio comunale di Bientina, lungo Via Caduti di Piavola e Via Polidori. Pertanto, gli allacciamenti ai sottoservizi sono previsti nel comune di Bientina, come da indicazioni e prescrizioni contenute nei pareri preventivi degli enti gestori interessati.

Per la realizzazione dell'intervento l'Amministrazione intende ricondurre le modalità di attuazione al rilascio del permesso di costruire collegato a convenzione che disciplini, oltre agli aspetti edilizi ed urbanistici, le modalità di gestione del polo socio-sanitario a garanzia dell'interesse pubblico delle due strutture che dovranno necessariamente operare in regime di convenzionamento, previo accreditamento, mediante sottoscrizione di apposita convenzione, il tutto come previsto dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 995/2016, in modo da entrare a far parte del c.d. sistema integrato per l'erogazione dei servizi socio-sanitari previsti.

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

L'area oggetto di variante ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'art. 224 della L.R. 65/14. Per questa ipotesi di trasformazione è già stato attivato il procedimento di cui all'art. 25 della L.R. 65/14 nell'ambito del processo di formazione del PS e PO Intercomunali di Calci e Vicopisano con richiesta di convocazione della conferenza da parte del comune di Calci, in qualità di comune capofila, in data 30/05/2022. Si allega alla presente relazione estratto del fascicolo descrittivo degli interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato relativo alla scheda di intervento oggetto di variante.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA EX L.R. N. 10/2010 E SS.MM.II.

La variante in oggetto è sottoposta a preventiva valutazione di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), effettuata dall'autorità competente ai sensi della L.R.T. n. 10/2010 - art. 5 bis comma 3 in combinato con l'art. 5 comma 3 lett. b) in quanto comporta una modifica minore degli atti di governo del territorio vigenti.

La procedura verifica di assoggettabilità alla V.A.S. è effettuata secondo le disposizioni di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 e consente di valutare l'esclusione della variante dal procedimento di V.A.S. nel caso in cui gli impatti sull'ambiente non risultino significativi.

A tal fine si rimanda al documento preliminare di verifica di assoggettabilità alla V.A.S..