

**Comune di Serravalle Pistoiese**  
Provincia di Pistoia

**VARIANTE ART 34 L 65 / 2014  
PER LA REALIZZAZIONE DI 2 RSA  
PER 120 POSTI LETTO ( 80+40 )  
IN VIA CASTEL BIAGINI A CANTAGRILLO**

Soggetto proponente:

**Società "CARRON CAV. ANGELO S.P.A."**

Progettisti e DD.LL:

- Arch. **SIMONETTA DONI**  
*simonetta.doni@archiworldpec.it*

- Arch. **FEDERICO NEROZZI**  
*federiconerozzi@archiworldpec.it*

**Corso G. Amendola 49 51100 Pistoia**

**ELABORATO:**

**RELAZIONE GENERALE**

**TAVOLA**

**RE**

31 luglio 2021

# **Relazione Illustrativa Relazione Tecnica**

## INDICE

### 1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

#### 1.1. Premessa

#### 1.2 individuazione dell'area

#### 1.3. inquadramento fotografico

#### 1.4 fattibilità dell'intervento

### 2. RELAZIONE TECNICA

#### 2.1 Caratteristiche tipologiche e distributive

#### 2.2 Strutture

#### 2.3 Dotazione impiantistica

### 3. PIANO PARTICELLARE DELLE AREE

## 1.1 – Premessa

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha inteso di promuovere sul territorio comunale un progetto consistente nella costruzione, a servizio della comunità locale ed anche dei comuni contermini, di due Residenze Sanitarie Assistenziali della dimensione di complessivi 120 posti letto, tutti abilitati ad ospitare persone non autosufficienti ed accreditabili e convenzionati con il Sistema Sanitario Regionale oltre ad un Servizio Diurno.

A tale scopo è stato individuato un terreno all'interno del Piano Strutturale del Comune con destinazione Socio-Sanitaria, situato nella prima periferia dell'abitato di Casalguidi Cantagrillo in adiacenza ad una villa con parco di proprietà dell'Amministrazione Comunale che da questo intervento verrà fortemente rivalutata. L'immobile è attualmente di proprietà di privati, e si sta determinando la sua acquisizione da primaria società operante nel settore Socio-Sanitario.

L'Amministrazione comunale ha richiesto in data 17/02/2021 alla Società della Salute Pistoiese l'autorizzazione alla realizzazione di RSA dei 120 posti letto, per poi assegnarla all'area sopra citata affinché si possa provvedere alla sua trasformazione con finalità socio assistenziali, peraltro corrispondente alla destinazione urbanistica, già individuata con verbale della Conferenza di Copianificazione tenutasi nella sede regionale il 6 settembre 2019, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, relativa al Piano Strutturale Intercomunale di Serravalle-Marliana;

Si precisa che la realizzazione delle RSA è a beneficio della comunità territoriale, con la convinzione della necessità di insediare nel territorio una struttura polifunzionale ad alta intensità sanitaria, specializzata non solo nell'assistenza alle persone anziane non autosufficienti ma anche nella cura e riabilitazione di soggetti portatori di varie patologie (fisiche e neurologiche) in costante dialogo con le strutture ospedaliere del territorio ed in regime di accreditamento e convenzionamento con il Sistema Sanitario Regionale .

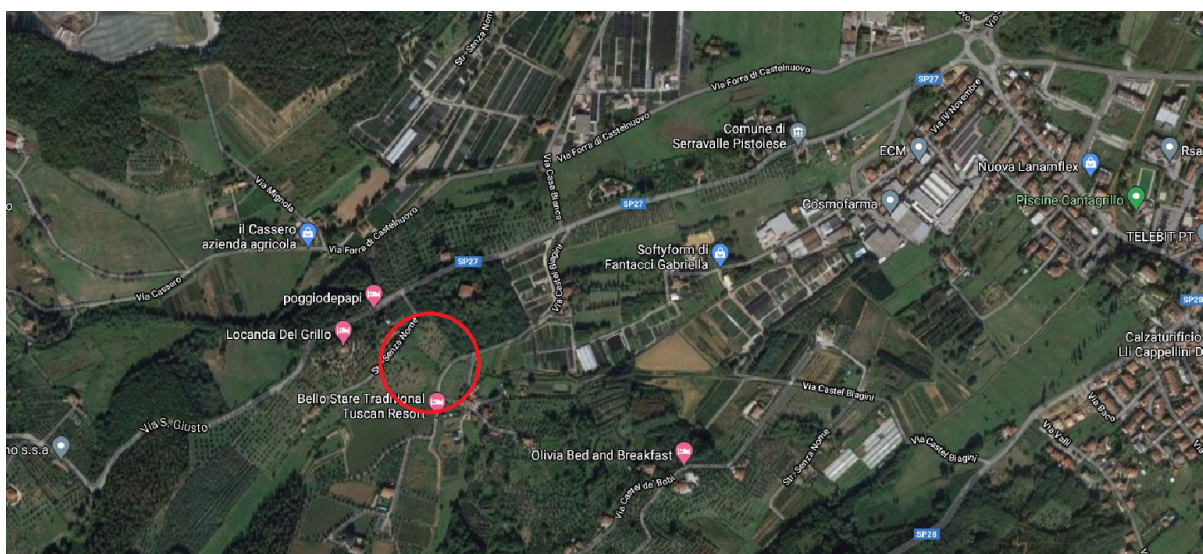


Immagine 1 – vista aerea google maps

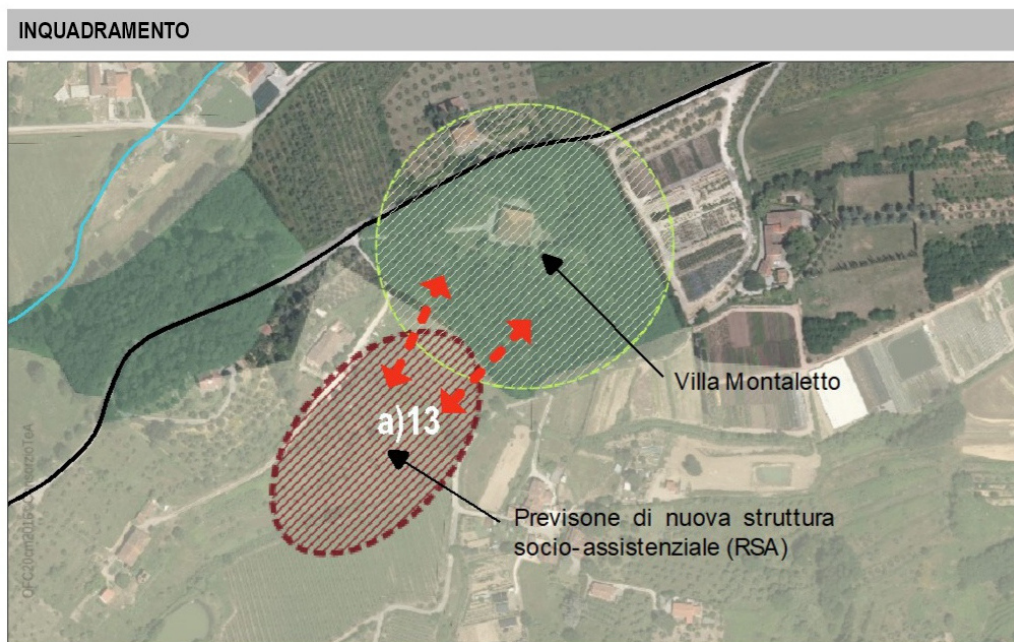
## 1.2 individuazione dell'area

Il lotto prescelto per ospitare l'intervento è una porzione di un'area esterna all'abitato di Cantagrillo, in posizione collinare, situata al confine con il parco della Villa Comunale di Montaletto. La superficie territoriale interessata è di 12.500 mq circa. Il lotto d'intervento è caratterizzato da una parte di terreno in dislivello ed una porzione più piccola in piano, separate dalla Via Castel Biagini, strada comunale e principale accesso alla struttura sanitaria in progetto. (vedi Immagine 01).

L'area è attualmente inserita nel Piano Strutturale intercomunale approvato ed è oggetto di una scheda (a 13) contenuta nell'Allegato B alla Conferenza di Copianificazione.

Immagine 2 - TAV QP5 Sud – Strategie – La conferenza di Copianificazione - estratto

3.8. a)13 - Nuova struttura socio-assistenziale (RSA) in loc. Montaletto





## DESCRIZIONE e FINALITA'

Il Piano Strutturale Intercomunale intende incrementare l'offerta dei servizi locali e territoriali del territorio comunale di Serravalle Pistoiese prevedendo una nuova struttura socio-assistenziale (RSA) in località Montaletto.

L'area individuata è situata nei pressi della villa Montaletto ed è collocata in un contesto ambientale e paesaggistico particolare rispetto al centro cittadino, permettendo, così, una migliore valorizzazione dell'offerta sociale che il nuovo complesso potrà offrire. Con l'obiettivo di potenziare l'offerta di servizi comunali e territoriali, si è preferito individuare la nuova struttura in un luogo che valorizzasse la "qualità di vita" e dei servizi offerti anche da un punto di vista estetico – paesaggistico.

Si prevede, pertanto, una nuova area per servizi (struttura socio-assistenziale RSA) per un massimo di 4.000 mq di SE e considerata la vicinanza della struttura pubblica "Villa di Montaletto", la strategia si configura quale occasione per la creazione di un nuovo polo di servizi pubblici e di interesse pubblico.

## DESTINAZIONE D'USO

Servizi (RSA)

## PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 16.350 mq

Nuova Edificazione: SE = 4.000 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Immagine Google Maps, 2020

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede l'occupazione di nuovo suolo attualmente ad uso agricolo con presenza di oliveti e in adiacenza al parco della Villa di Montaletto. La zona è provvista soltanto di infrastrutturazione acquedottistica. Si dovranno definire scelte progettuali, in relazione anche alla vicinanza con la villa ed il suo parco, che limitino il più possibile il nuovo consumo di suolo privilegiando soluzioni non estensive evitando l'eccessiva articolazione ed il numero degli immobili e riducendo la dispersione e l'isolamento.

*Immagine 3 – estratto scheda a)13*

Il Regolamento Urbanistico riporta attualmente il lotto in oggetto all'interno della zona E2 Sottosistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua della Piana Pistoiese (Art. 24 NTA)



ESTRATTO CTR

scala 1:2000

Immagine 4 – estratto CTR

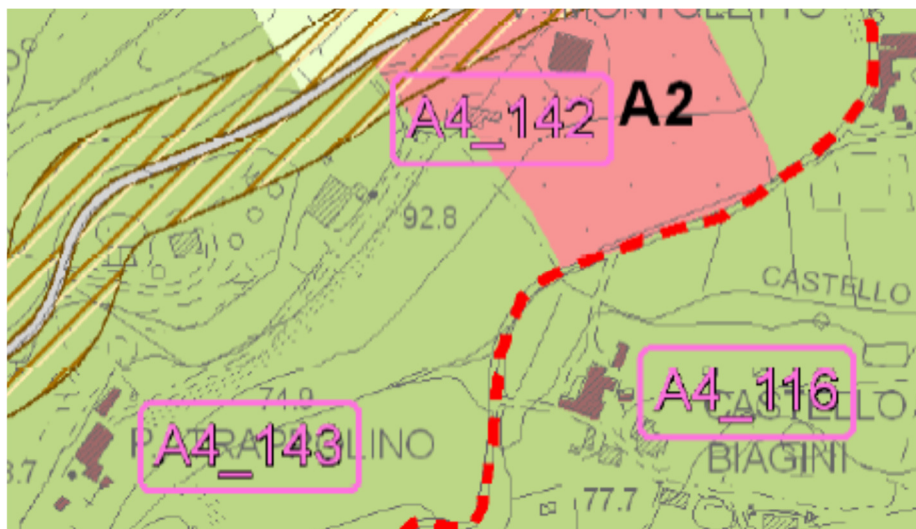
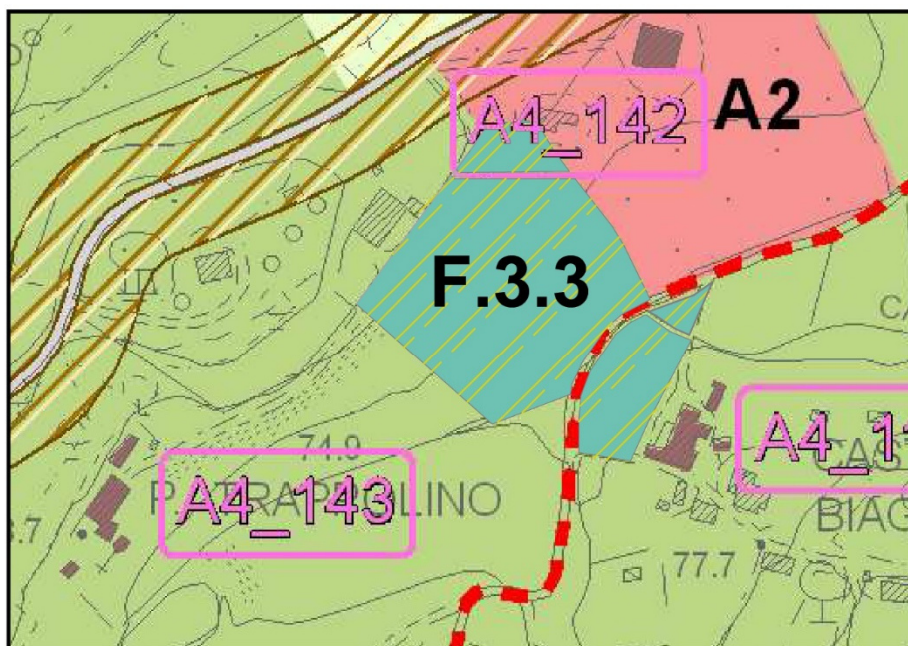


Immagine 5 - ESTRATTO da RU\_Tav 1S – Territorio extraurbano – stato attuale e di progetto



ESTRATTO RU

scala 1:2000

Il progetto previsto per la realizzazione delle RSA comporta la trasformazione dell'area e la sua nuova destinazione a F.3.3 – Zone per servizi di interesse comune generale socio sanitario

La scheda norma a variante del Regolamento Urbanistico vigente prevede:

<b>Superficie Lotto</b>	<b>12.500 mq</b>
<b>SUL</b>	<b>6.300 mq esclusi vani tecnici</b>
<b>H MAX</b>	<b>18,5 ml</b>
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>F3.3 zone per servizi di interesse comune – socio sanitario</b>

### Prescrizioni per l'intervento

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art. 31.3 delle presenti NTA a seguito di presentazione di Variante ex art. 34 L 65/2010 - Variante Urbanistica con approvazione di progetto
- 2) L'intervento prevede nuova edificazione con funzione servizi sociosanitari – RSA (Residenze Sanitarie Assistite ) di dimensioni massime pari a 6.300 mq di SUL esclusi vani tecnici, e altezza massima dallo spicco del terreno attuale alla cartella di gronda pari a 18 ml.
- 3) L'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio privato per 110 Posti Auto
- 4) L'intervento viene realizzato da privati per mezzo di Variante al Regolamento Urbanistico ex art. 34 L 65/2010 con approvazione di progetto
- 5) E' prevista la presentazione di (rendering) che certifichino il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
- 6) Verifica della disponibilità della risorsa idrica. Realizzazione di impianto autonomo per lo







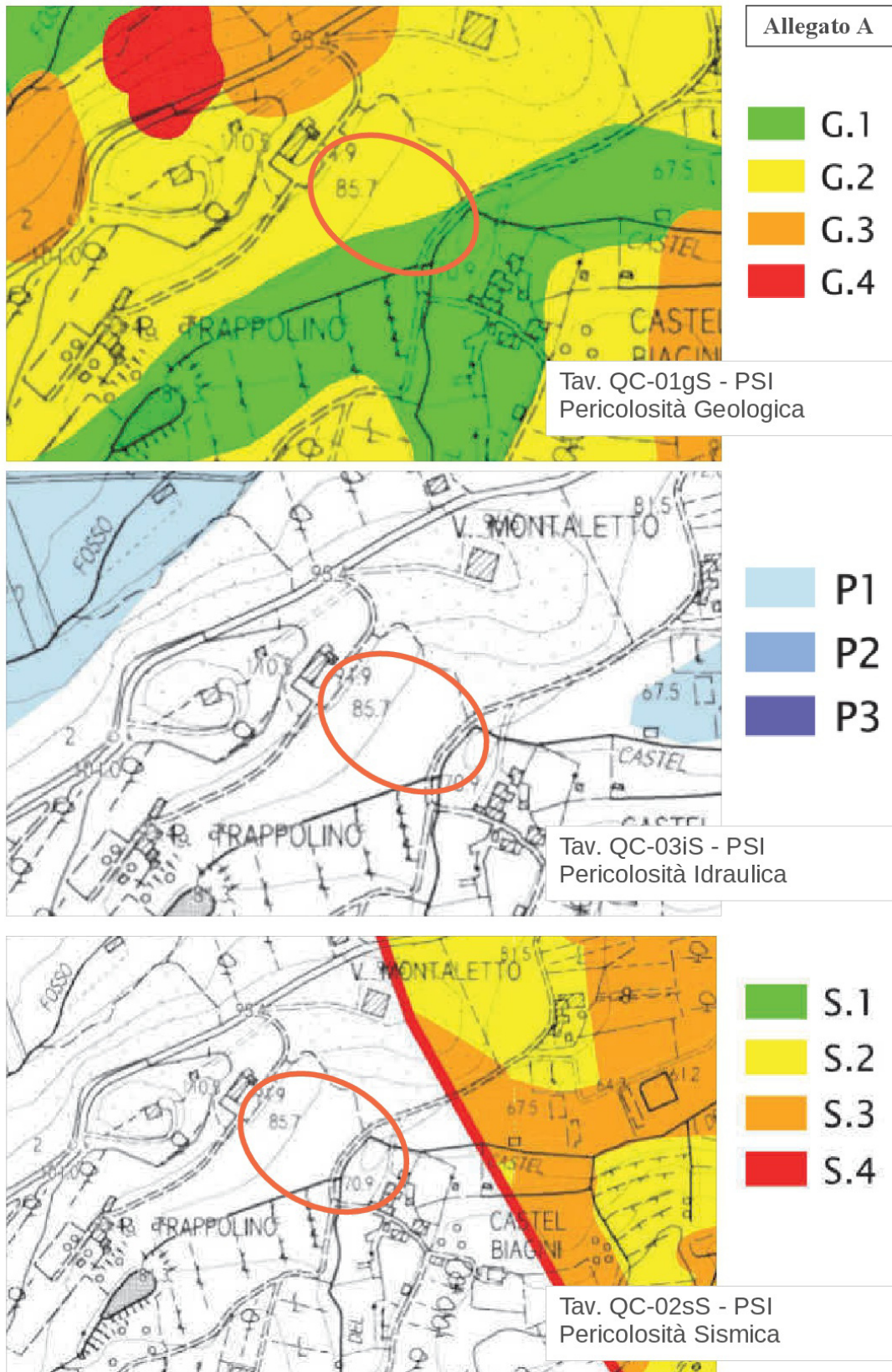


Immagine 7 - Estratto Relazione Fattibilità Geologica – Dott. M. Vivarelli

### Reticolo idraulico LR 79/2012



### Reticolo Aggiornato con DCR20/2019

- Tratto in gestione
- Tratto non in gestione

Andamento locale acque meteoriche

Immagine 8 – Reticolo Idrografico estratto Relazione Dott. M. Vivarelli



## 2. RELAZIONE TECNICA

### 2.1 Caratteristiche tipologiche e distributive

L'intervento si prefigge di realizzare una struttura atta a consentire l'insediamento di Residenza Sanitaria Assistita, ovvero strutture non ospedaliere all'interno delle quali gli ospiti possano comunque godere di un'articolata assistenza medica ed infermieristica. Oltre a tale assistenza sanitaria, si garantiscono prestazioni alberghiere quali ristorazione, lavanderia e pulizia, nonché spazi adeguati alle attività ricreative e di socializzazione, e recupero motorio.

La scelta del luogo, inserito nel contesto naturale e prossimo alla Villa di Montaletto, favorirà indirettamente la rivalutazione e potenzialmente l'integrazione delle attività volte alla comunità di Serravalle Pistoiese.

Si tratta di un territorio che ospita già altre attività ricettive di tipo agriturismo non molto distante dal centro di Cantagrillo.

Il complesso per due RSA per 120 anziani residenti e per un diurno da 250 mq per la cura e l'assistenza degli anziani del territorio è stato progettato come una struttura unica, benché funzionalmente separata.

Sfruttando il naturale declivio della parte principale del lotto, è stato progettato un sistema di percorsi interni che ripropongono un versante terrazzato caratterizzato da una parte più bassa, prospiciente la Via Castel Biagini, dove si trovano le strutture di servizio esterne (viabilità di servizio, parcheggi, sottoservizi, impianti tecnologici quale il depuratore) e a mezzacosta, dove si trova lo sviluppo del corpo di fabbrica in cui sono localizzati le due RSA per 120 posti letto e il diurno oltre tutti gli spazi accessori quali lavanderia e morgue. Nella parte sommitale del lotto, un intervento di piantumazione di specie arboree coerenti con il boschetto inserito nel Parco della Villa di Montaletto, fornirà un naturale proseguimento visivo al Parco stesso che adesso risulta fortemente avulso dal restante territorio che è prevalentemente coltivato a vite, olivo o vivaio.

Il fabbricato si sviluppa su quattro piani ed ha accessi separati al piano terra per:

A - RSA da 40 posti letto

B - RSA per 80 posti letto

C - Diurno da 250 mq.

Al piano terra sono individuati anche i servizi esternalizzati di Mensa, Lavanderia, Morgue.

La SUL complessiva è contenuta al di sotto della SUL massima prevista nella scheda norma dedicata ed i calcoli sono riportati nei grafici di progetto.

### ELEMENTI CARATTERIZZANTI L'INVOLUCRO ESTERNO

Gli aspetti che maggiormente definiscono le scelte progettuali nell'ambito dell'involucro esterno dell'edificio, sono dettati dall'obiettivo di garantire agli utenti della struttura il massimo confort sotto il profilo dell'isolamento termico e acustico, garantendo al contempo il contenimento dei consumi, per le spese di climatizzazione estiva e invernale. I serramenti saranno del tipo in PVC a taglio termico e non saranno previsti sistemi di oscuramento integrati o indipendenti.

## ELEMENTI CARATTERIZZANTI I LOCALI INTERNI

Le scelte architettoniche operate per la definizione degli elementi di rifinitura degli spazi interni, sono improntate, ad un uso razionale, dei moderni materiali. Si realizzeranno pavimentazioni con piastrelle di gres, con la possibilità di differenziare formati e cromia tra nuclei abitativi e sale comuni/ingresso. Tutti i servizi igienici saranno rivestiti con piastrelle in gres porcellanato fine smaltato. Le dimensioni e la tipologia di apertura delle porte consentiranno la fruizione dei locali con praticità e sicurezza, con particolare riferimento alla movimentazione dei letti ospedalieri e dei carrelli ad uso del personale. Per quanto riguarda le pareti interne, si è privilegiato l'utilizzo di sistemi a secco, adottando soluzioni ad alto livello prestazionale in ambito termico e acustico, in tutti i nodi con particolare riferimento alle pareti che delimitano le stanze di degenza.

La progettazione architettonica ha tenuto inoltre conto delle previsioni contenute nel progetto di prevenzione incendi. La maggior parte dei locali risulterà controsoffittata, mediante l'impiego di sistemi a secco modulari a mascheramento della distribuzione impiantistica che è per gran parte situata all'intradosso del soffitto strutturale.

L'edificio, regolare in pianta ed in altezza, è stato organizzato con una pianta rettangolare di dimensioni 78 ml x 18 ml circa a cui è aggiunto un volume al piano terra retrostante l'edificio, che ospita servizi accessori e impianti. L'altezza massima è di 18,50 ml

Internamente il fabbricato è distribuito tra le varie unità indipendenti attraverso percorsi orizzontali e verticali funzionalmente distinti tra pubblici e di servizio, in ottemperanza alle prescrizioni anticovid, e per consentire la consueta distinzione dei flussi sporco/pulito ai sensi della normativa regionale vigente.

I nuclei ospitanti sono dotati di camere doppie e singole, ciascuna con bagno adattato. Sono previsti spazi di servizio e per la cura delle persone, oltre ad una palestra per ciascuna RSA.

## 2.2 Strutture

Il sistema costruttivo previsto è del tipo puntiforme con travi e pilastri in calcestruzzo e solai predalles. Il tetto, piano, ospita parte dell'impianto di termoventilazione che è parzialmente mascherato da un parapetto che allunga in alzato i prospetti su tutti i lati.

## 2.3 Dotazione impiantistica

### Sistema di depurazione dei reflui

L'area non è servita da pubblica fognatura (nera o mista) e pertanto le acque reflue prodotte dalle due RSA dovranno essere scaricate in acque superficiali e nello specifico nel fosso di Castel Biagini. Detto corso d'acqua è inserito nel reticolo idrografico ai sensi della L.R: 79/12

Gli addetti che lavoreranno alle RSA sono stimabili nel 75% di posti letto delle RSA (complessivamente n.120) e pertanto sono quantificati in n.90.

Considerando che n.2 posti letto corrispondono a n.1 abitanti equivalenti e che n.3 addetti corrispondono a n.1 abitanti equivalenti (vedi tabella di seguente figura 2), il numero di abitanti



equivalenti per cui deve essere dimensionato l'impianto dei reflui assimilati a domestici è pari a 90 ( $120/2 + 90/3 = 90$ ).

ALBERGHI, VILLAGGI TURISTICI, AGRITURISMI, CASE DI RIPOSO E SIMILI	posti letto	n.	2	1
	addetti	n.	3	1
	camere da letto	m <sup>2</sup> < =	14	1
		ogni m <sup>2</sup>	6	1

Figura 1

In base a quanto risulta dalla Tabella 1 Allegato 1 al DPGRT 46/R 2008 e s.m.i., le acque reflue prodotte dalla RSA con abitanti equivalenti inferiori a 200, sono assimilate a domestiche.

Per garantire una qualità delle acque reflue scaricate conformi alla Tabella 3 dell'Allegato 5 della Parte terza del D. Lgs 152/06 per lo scarico in acque superficiali, è necessario prevedere un sistema di trattamento "appropriato", così come indicato alla Tabella 2 dell'Allegato 3 del DPGRT 46/R 2008 e s.m.i. Tra i vari trattamenti indicati per impianto con meno di 200 abitanti equivalenti, è stato previsto di realizzare un sistema con un comparto vasca Imhoff, seguito da un comparto filtro percolatore anaerobico. In base ad un primo dimensionamento di massima, risultano necessarie due vasche Imhoff per un volume utile pari a circa 24 mc ed un filtro percolatore anaerobico di capacità complessiva pari a 10 mc. L'impianto è meglio descritto nelle caratteristiche e ubicazione nella tavola grafica di progetto del trattamento reflui.

Data la dimensione considerevole delle dotazioni impiantistiche, è stata prevista una cabina elettrica di fornitura MT/BT con un trasformatore dimensionato in funzione del fabbisogno della RSA, sono previsti misuratori toroidali per la registrazione del consumo ed apporto elettrico per le seguenti utenze (RSA, Cucina, Lavanderia, Aree esterne, Centrale antincendio, Centrale idrica, termica e frigorifera, e ingresso fotovoltaico). Tale impianto è ubicato nella parte sommitale del lotto per consentire un più comodo accesso dalla via San Giusto per la manutenzione.

È previsto un sistema di continuità assoluta UPS centralizzato con pacchi batterie per alimentazione dei servizi informatici uffici piano terra a servizio delle utenze nelle due strutture.

Al fine di garantire la continuità di servizio alle degenze, gli impianti elettrici delle aree della struttura classificate di Tipo D (aree destinate a ricovero in regime ospedaliero e/o residenziale) saranno equipaggiate di un sistema di alimentazione di riserva ad intervento automatico, costituito da un gruppo elettrogeno con motore diesel adatto per l'installazione all'esterno e con serbatoio giornaliero integrato nel basamento dello stesso. Anche tale gruppo elettrogeno è situato nella parte sommitale del lotto.

Il progetto prevede un numero adeguato di impianti di sollevamento in base a quanto prescritto dalla normativa vigente. Ciascuna RSA sarà dotata di un ascensore per persone e di un montalettighe anche con funzione di impianto antincendio.

La progettazione illuminotecnica prevede una soluzione puntuale con riferimento alle diverse tipologie di ambienti serviti e alle zone esterne, in grado di favorire la migliore fruizione degli ospiti e del personale.

E' previsto l'impianto di rilevatore fumi e l'impianto EVAC, ai sensi della normativa vigente, nonché di videosorveglianza e antintrusione.

Ogni RSA sarà servita da due pacchi bombole di Ossigeno come sorgente primaria dedicata. Saranno poi previste due fonti ulteriori (seconda e terza fonte) da gestire in condivisione e subalterne alle tre fonti primarie sopradescritte attraverso un sistema di valvole e collettori. La rete dell'ossigeno ha origine dalla centrale gas medicinali con tripla fonte direttamente in bassa pressione attraverso la stazione di riduzione pressione centrale. La centrale e la rete gas medicinali sarà realizzata e certificata CE secondo UNI 7396. L'impianto verrà dimensionato per arrivare ad una portata per patologie respiratorie di almeno il 50% dei posti letto. Il locale stoccaggio bombole sarà posizionato nel rispetto delle normative vigenti in materia in prossimità del piazzale di carico antistante il prospetto tergale dell'edificio e comunque accessibile con mezzi pesanti.

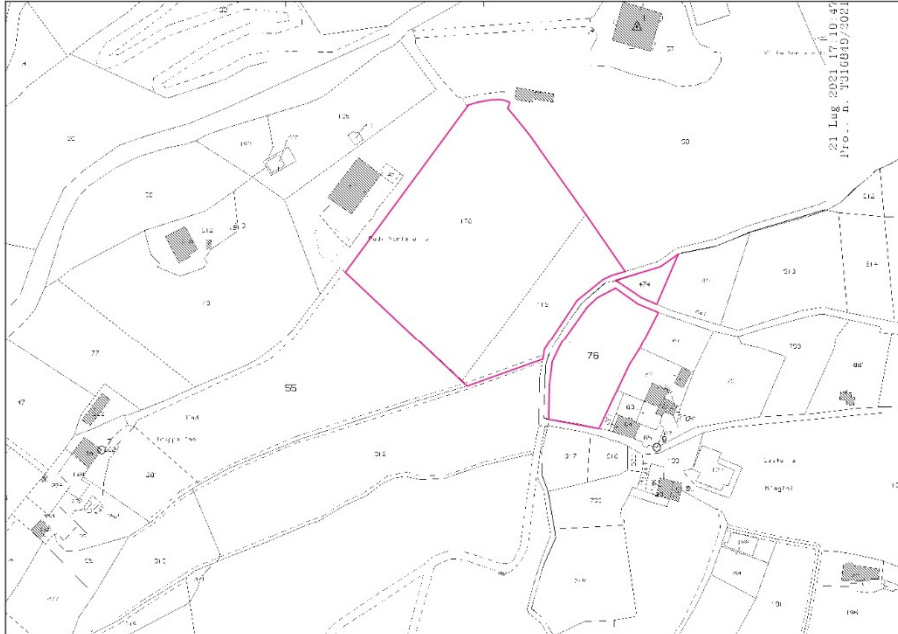
Il sistema di produzione termo-frigorifera sarà essenzialmente progettato nel rispetto della normativa in materia di risparmio energetico (DLGs n.28 del 2015 s.m.i.), ricorrendo al soddisfacimento delle richieste di copertura da fonti rinnovabili di energia sia per la climatizzazione estiva ed invernale che per la produzione di acqua calda sanitaria secondo i regolamenti Nazionali o locali vigenti all'atto della richiesta del titolo edilizio. Saranno da preferire soluzioni con pompe di calore reversibili con dissipazione termica in aria, con recupero del calore di condensazione. In ogni caso le apparecchiature saranno dimensionate in modo da soddisfare le richieste di produzione termica, frigorifera e sanitaria.

L'impianto di riscaldamento ambiente generale di tutti gli spazi ospiti e lavoro sarà dimensionato per garantire una temperatura di comfort di 21°C , mentre quello di raffrescamento estivo sarà dimensionato per garantire una temperatura di comfort di 26 °C (a meno di depositi, vani di supporto, servizi, morgue o cucina). L'impianto di climatizzazione generale estate/inverno sarà di tipo idronico e utilizzerà, come terminali di erogazione:

- camere, corridoi, soggiorno di piano, aree lavoro infermieristico e locali accessori di reparto ai piani: pavimento radiante caldo freddo con valvola elettrotermica on/off sul circuito in collettore
- Bagni e servizi igienici pazienti: pavimento radiante caldo/freddo con valvola elettrotermica on/off sul circuito in collettore;
- Spogliatoi e bagni personale: pavimento radiante caldo/freddo con valvola elettrotermica on/off sul circuito in collettore;
- ingresso, atrio, reception: pavimento radiante caldo/freddo con valvola elettrotermica on/off sul circuito in collettore;
- Uffici: pavimento radiante caldo/freddo con valvola elettrotermica on/off sul circuito in collettore con integrazione, qualora progettualmente ritenuta indispensabile con sistemi ad espansione diretta split e/o VRF
- lavanderia, sosta salma, cucina, locali elettrici CED: sistema ad espansione diretta split e/o VRF.

### 3. PIANO PARTICELLARE DELLE AREE

Il lotto catastalmente identificato dalle particelle 118 e 178 ( porzione) del FG 33, e dalle particelle 76 e 474 del Fg 34 del Catasto Terreni del Comune di Serravalle di proprietà privata.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

scala 1:2000