

DIREZIONE
URBANISTICA

Servizio Pianificazione Urbanistica
EQ elaborazione e attuazione strumenti della
pianificazione/progetti speciali

Firenze, 14 giugno 2023
Classificazione 06.01

Regione Toscana

Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale

Settore Programmazione

Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale

c.a. Ing. Marco Ierpi

regionetoscana@postacert.toscana.it

Città Metropolitana di Firenze

cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it

e per conoscenza

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Provveditorato Interregionale alle OO.PP. Toscana Marche Umbria

oopp.toscanamarcheumbria@pec.mit.gov.it

Università degli Studi di Firenze

Area Edilizia, Unità di Processo Piano Edilizio

servizi.tecnici@pec.unifi.it

**Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Prato e Pistoia**

mbac-sabap-fi@mailcert.beniculturali.it

Autorità di Bacino del Fiume Arno

adbarno@postacert.toscana.it

Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno

info@pec.cbm.v.it

Oggetto: ex Art. 81 DPR n. 616/77 e DPR n. 383/94 e ss.mm.ii - Università degli Studi di Firenze – Progetto definitivo per la realizzazione del Nuovo Plesso Didattico nel Campus Ospedaliero Universitario di Careggi (FI) destinato ad aule per le esigenze della Scuola di Scienze della Salute Umana | **accertamento conformità urbanistica**

Facendo seguito alle note del 04.04.2023 (ns. prot. 112242/2023) e del 20.04.2023 (ns. prot. 131794/2023), con le quali veniva richiesto il parere di conformità urbanistica di cui all'art. 81 del DPR 616/77 in relazione all'intervento finalizzato alla realizzazione del Nuovo Plesso Didattico nel Campus Ospedaliero Universitario di Careggi, alla luce dei documenti trasmessi si trasmette quanto segue.

documento sottoscritto digitalmente ai sensi della normativa vigente

Piano Strutturale (vigente)

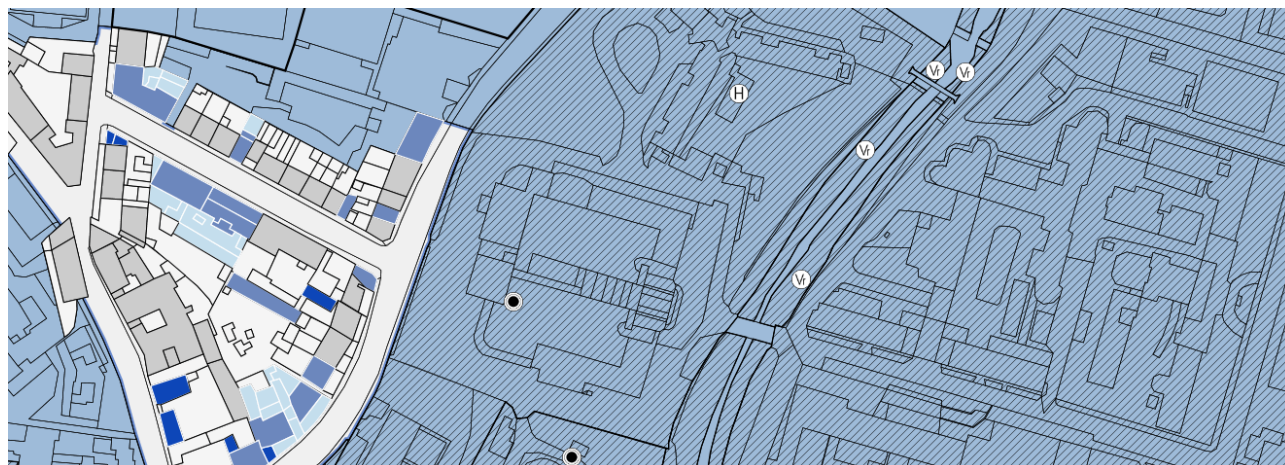
Dall'analisi della tavola "1 | vincoli" del Piano Strutturale si evince che sull'area non insite alcun vincolo.

Dall'analisi della tavola "3 | tutele" del Piano Strutturale risulta che gli immobili sono situati all'interno della Buffer Zone del centro storico UNESCO e delle ville e giardini medicei (art. 12.3 NTA PS).

Regolamento Urbanistico (vigente)

Dalla verifica con la tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti", e relative NTA, risulta che gli immobili oggetto di intervento ricadono all'interno dell'"ambito dell'insediamento recente (zona B)" (art. 68 NTA RU), sono classificati come "edificato recente" (art. 13.7 NTA RU) ed identificati come:

- spazi e servizi pubblici - università (art. 34 NTA RU)
- spazi e servizi pubblici - complessi ospedalieri (art. 36 NTA RU).



Regolamento Urbanistico | estratto mappa Disciplina del suolo e degli insediamenti

Inoltre, con deliberazione DC/2023/00006 del 13.03.2023 il Consiglio Comunale ha adottato il nuovo Piano Strutturale (PS) e il Piano Operativo (PO). Risulta quindi necessario procedere alla verifica anche con i nuovi strumenti.

Piano Strutturale (adottato)

Dall'analisi della tavola "1 | vincoli" del Piano Strutturale (adottato) si evince che sull'area non insite alcun vincolo.

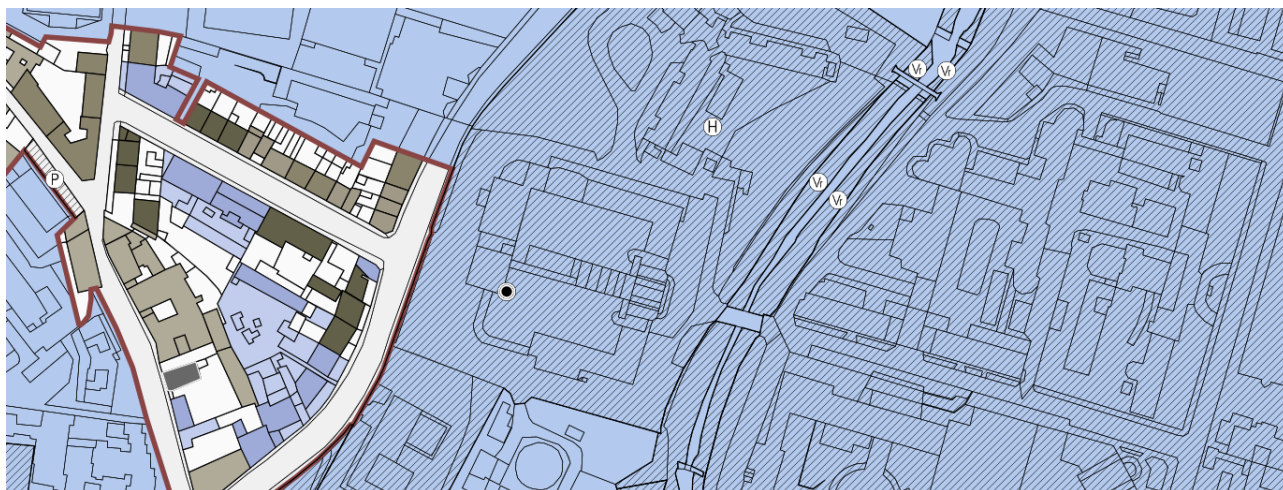
Dall'analisi della tavola "3a | tutele" del Piano Strutturale (adottato) risulta che gli immobili sono situati all'interno della Buffer Zone del centro storico UNESCO (art. 12.3 NTA PS) e delle ville e giardini medicei (art. 12.4 NTA PS); rispetto ai punti di belvedere individuati, gli immobili ricadono in una classe di sensibilità n. 5 (art. 12.5 NTA PS).

Dall'analisi della tavola "3b | tutele archeologia" del Piano Strutturale (adottato) risulta come l'area sia potenzialmente a rischio archeologico e identificata in parte come area II e in parte come area III (art. 12.2 NTA PS).

Piano Operativo (adottato)

Dalla verifica con la tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti", e relative NTA, risulta che gli immobili oggetto di intervento ricadono all'interno dell'"ambito dell'insediamento recente (zona B)" (art. 68 NTA PO), sono classificati come "edificato recente" (art. 13.9 NTA PO) ed identificati come:

- dotazioni territoriali pubbliche - università (art. 32 NTA PO)
- dotazioni territoriali pubbliche - complessi ospedalieri (art. 36 NTA PO).

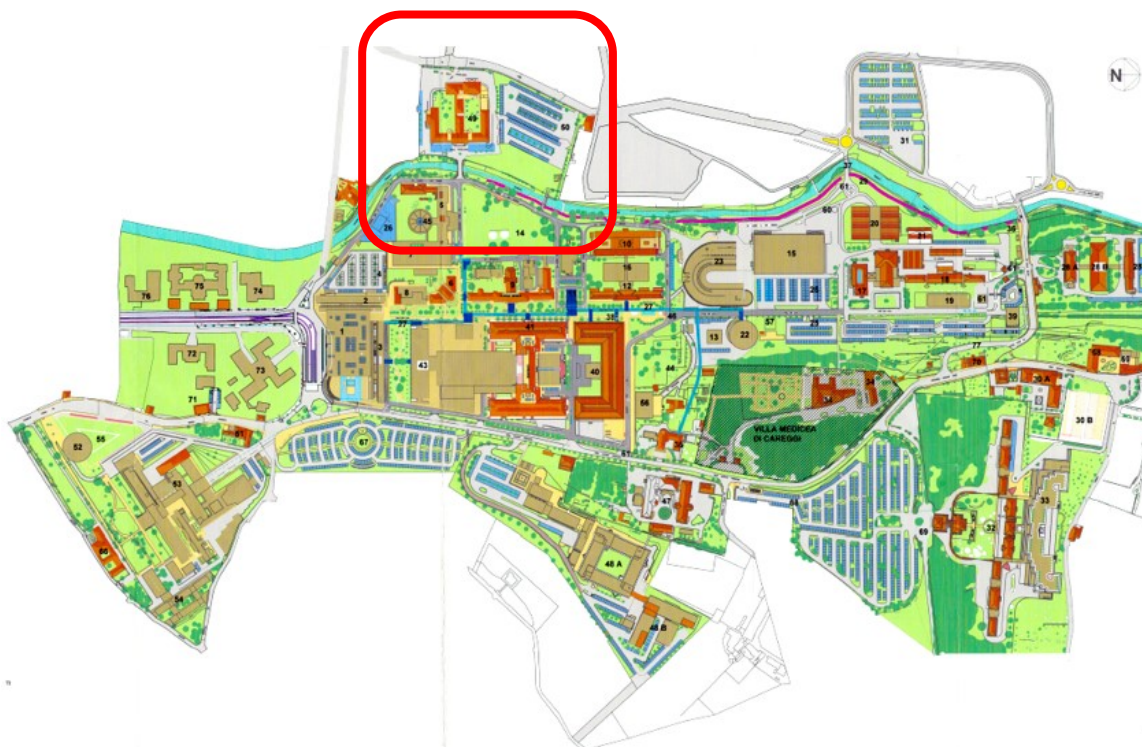


Piano Operativo | estratto mappa Disciplina del suolo e degli insediamenti

Per trattare il tema della conformità urbanistica dell'intervento in oggetto occorre ripercorrere la storia della disciplina urbanistico-edilizia del complesso. Fin dal 1998 il piano urbanistico comunale (PRG) prevedeva (art.52.2 delle NTA) che per le attrezzature pubbliche e i servizi pubblici di interesse urbano e territoriale le trasformazioni si attuassero per intervento edilizio diretto previa redazione di apposito **progetto unitario, esteso all'intera perimetrazione** (vedi immagine che segue), approvato dal Comune.

Pertanto, il complesso ospedaliero-universitario di Careggi è stato oggetto di un Progetto Unitario approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 2003/C/00250 del 22.05.2003, aggiornato con deliberazione 2005/C/00039 del 09.05.2005 e ulteriormente modificato con deliberazione 2011/C/00058 del 20.12.2011.

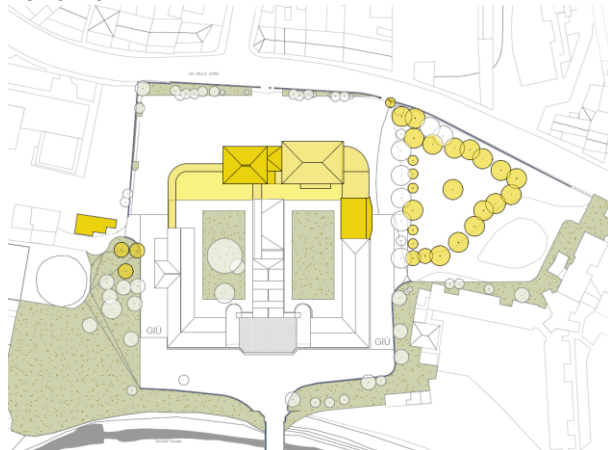
Ciò al fine di garantire ai servizi pubblici di interesse urbano e territoriale la possibilità di realizzare interventi sulla base delle esigenze specifiche del servizio e al contempo disegnare una cornice generale in grado di restituire un assetto e una programmazione complessiva che consentisse la corretta gestione e sviluppo di un servizio la cui complessità necessita di controllo di carattere generale al suo interno e nei rapporti con la città.



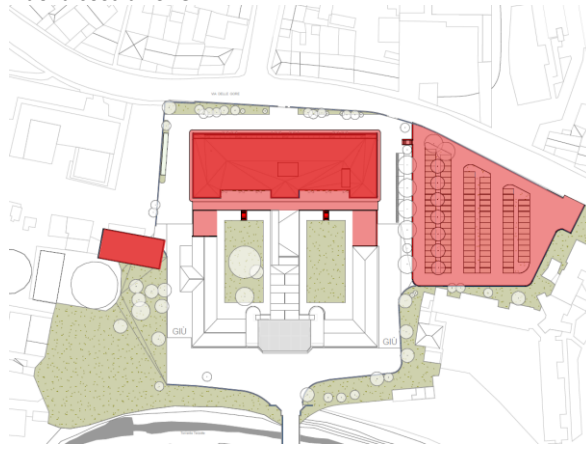
Il Regolamento Urbanistico, strumento che a partire dal 03.06.2015 ha sostituito il PRG, così come il Piano Operativo attualmente adottato, hanno individuato un diverso *modus operandi* rispetto allo strumento del Progetto Unitario, trattando la disciplina degli interventi su spazi e servizi pubblici, e nel caso specifico dell'area ospedaliero-universitaria di Careggi, attraverso l'art. 34 NTA "scuole e università" e l'art. 36 NTA "complessi ospedalieri", secondo i quali sono **"sempre ammessi interventi di adeguamento funzionale dei servizi esistenti, compresi ampliamenti anche fuori sagoma nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici. Nel caso di riassetto generale del servizio è presupposto per il rilascio del titolo abilitativo la preventiva approvazione da parte del Consiglio comunale di uno schema progettuale che fornisca gli elementi di conoscenza e le e le necessarie verifiche di compatibilità sulla base dei fattori di impatto di cui all'art.20 con il contesto e con eventuali elementi da tutelare siano essi di carattere territoriale che architettonico"**.

L'intervento oggetto di parere riguarda la realizzazione di un nuovo plesso didattico, previa demolizione di porzioni di edificio (complesso degli Istituti Anatomici) e realizzazione di nuovo volume di circa 8.650 mq circa, sviluppato su quattro piani fuoriterra (con una superficie stimata in incremento di circa 2.500/2.800 mq, calcolata autonomamente da questo ufficio in quanto la documentazione allegata non fornisce dati in questo senso). Il progetto prevede inoltre una nuova area adibita a parcheggio e l'abbattimento di diverse alberature esistenti.

Demolizioni



Nuova costruzione



Estratto tavola "NAC_PD_AR_010_00-DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI"

Nuova edificazione, prospetti



Estratto tavola "NAC_PD_AR_018_00-PROSPETTI E INDICAZIONI MATERICHE"

Pertanto, vista l'entità della trasformazione e delle aree coinvolte, si ritiene che l'intervento sia da configurare come "riassetto generale del servizio" ai sensi degli artt. 34 e 36 delle NTA (Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) e che la preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale di uno schema progettuale che fornisca gli elementi di conoscenza e le necessarie verifiche di compatibilità, come specificato agli artt. 34 e 36 delle NTA (Regolamento Urbanistico e Piano Operativo), sia condizione necessaria ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica.

A tale scopo si richiede di fornire la documentazione necessaria all'espletamento della procedura.

Si comunica inoltre che l'intervento:

- non ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico;
- non ricade in area sottoposta a vincolo Idrogeologico.

Distinti saluti,

La Responsabile
EQ elaborazione e attuazione strumenti della pianificazione/progetti speciali
Lucia Raveggi