



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE
Ufficio Urbanistica

RELAZIONE

Oggetto Intervento: Comparto Polo Socio-sanitario posto nel capoluogo di Ponsacco

Tipo atto Amm/vo: Deliberazione

Inquadramento urbanistico : Sistema Funzionale- Servizi ed attrezzature di interesse generale - art. 28 delle N.T.A. del R.U.

PREMESSE

L'Amministrazione Comunale ha sottoscritto in data 04.01.2008 un protocollo d'intesa con Regione Toscana, Azienda USL 5 Pisa, Società Della Salute per la realizzazione di una nuova struttura socio sanitaria nel Comune di Ponsacco, e sede del Dipartimento della prevenzione di zona della Caldera, nuova sede distrettuale dove saranno previsti ambulatori ed altri spazi da destinare alle attività e servizi.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 26.01.2010 sono state approvate integrazioni e modifiche al protocollo d'intesa da cui si rileva la necessità di attuare le previsioni del piano urbanistico e di procedere all'acquisizione delle aree necessarie.

- La Giunta Comunale con Deliberazione n° 9 del 27.01.2011 ha incaricato il 3° e 4° Settore di procedere alla redazione del Piano Particolareggiato del comparto posto in via caduti di Nassirya/via Togliatti/via Rospicciano, già classificato zona a servizi del vigente R.U.;

Il quadro di riferimento urbanistico del Comune di Ponsacco è formato da:

- Piano Strutturale redatto ai sensi dell'art.24 della L.R. 5/1995 e s.m. adottato con delibera consiliare n° 25 del 25.03.2004 e approvato con delibera consiliare n° 68 del 27.06.2005 ;
- R.U. adottato con Deliberazione del C.C. n. 39 del 07.08.2008 e approvato dal Consiglio Comunale deliberazione n.25 del 17.04.2009;

Considerato:

- che il R.U. individua nel Sistema Funzionale- Servizi ed attrezzature di interesse generale, un'area destinata a "Servizi pubblici di interesse generale di programma (strutture scolastiche, attrezzature amministrative,culturali, socio-sanitarie)" disciplinate dall'art.28 delle NTA del R.U.
- che la stessa area è altresì individuata quale opera pubblica da programmare nel periodo di validità del R.U. per cui soggetta al procedimento espropriativo, in quanto trattasi di aree in parte di proprietà privata e in parte di Enti Pubblici.
- che nel comparto in oggetto sono già presenti strutture sanitarie quali, il distretto sanitario da anni attivo e una nuova struttura "residenza sanitaria Assistita-RSA", residenze per anziani, già ultimata, che costituiscono parte integrante del piano in progetto.

OBIETTIVI

La realizzazione di una nuova struttura Socio-sanitaria nel Comune di Ponsacco, si colloca sul filone della politica espressa dalla Società Della Salute nel contesto della Valdera, che ha come obiettivo prioritario l'integrazione tra le attività sociali e sanitarie e la sperimentazione di nuove formule di Welfare.

Negli ultimi anni, il territorio della Valdera si è distinto per una crescita notevole di abitanti, per cui le strutture già presenti sul territorio, risultano inadeguate, non potendo pertanto soddisfare e garantire i servizi necessari alle esigenze dell'intero territorio.

In questa ottica è emersa la necessità di individuare una nuova sede dove allocare le unità operative del distretto della prevenzione della zona Valdera della USL 5, individuando il Comune di Ponsacco come sede della nuova struttura.

La nuova sede da realizzare, risulta pertanto idonea a soddisfare le esigenze manifestate del Dipartimento della Prevenzione, oggi frammentati, garantendo una migliore funzionalità e sinergia dei servizi stessi.

La nuova struttura consentirà anche di ospitare i medici di base strutturati in forme associative organiche.

In relazione alle previsioni del R.U. e del Protocollo d'intesa, la G.C. intende progettare l'inserimento di ulteriori strutture socio-sanitarie, definendo i seguenti obiettivi specifici:

a) Programmatico e socio-economico

Realizzazione di un nuovo insediamento (polo socio-sanitario) in attuazione delle previsioni di regolamento urbanistico, con l'incremento di parcheggi pubblici anche a servizio dell'edificato esistente per un miglioramento complessivo della qualità urbana dell'insediamento.

b) Urbanistico

Realizzazione di un'area a servizio socio-sanitario interposta tra la nuova arteria di viabilità esterna ed il centro direzionale- commerciale di via Togliatti/via Rospicciano, che si sta definendo, in connessione con il centro storico.

Le soluzioni progettuali saranno volte all'integrazione del nuovo insediamento con il tessuto urbano storico-ambientale in cui si inserisce, attraverso l'individuazione di tecnologie finalizzate al contenimento del consumo energetico, difesa del suolo e delle risorse idriche, ed alla realizzazione di percorsi ciclo-pedonali.

INQUADRAMENTO NORMATIVO E PARAMETRI URBANISTICI

Il comparto urbanistico oggetto di indagine, ove è inserita l'area individuata per la realizzazione del nuovo fabbricato, si trova nel capoluogo di Ponsacco, alla porte del centro cittadino a confine con l'area cimiteriale e altre strutture sanitarie già realizzate, posta tra il nuovo asse viario costituito da via caduti di Nassirya e il centro commerciale-direzionale, a margine del centro storico.

Il R.U. vigente inquadra urbanisticamente l'area nel Sistema Funzionale - Servizi ed attrezzature di interesse generale, ***“area destinata a servizi pubblici di interesse generale di programma (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, socio-sanitarie)”*** disciplinate dall'art. 28 delle N.T.A. del R.U.

La normativa prevede l'attuazione di tali aree attraverso progetti promossi dall'amministrazione comunale e/o da enti istituzionalmente competenti nel rispetto delle indicazioni di R.U.

Il progetto urbanistico, ambientale, architettonico, che dovrà essere relazionato al contesto ad alla specificità della funzione, stabilirà in modo appropriato la tipologia, la dimensione degli interventi. In modo specifico la normativa al paragrafo 13 dell'art.28 detta ***“ All'interno della aree per i servizi pubblici d'interesse generale con finalità socio-sanitarie, l'A.C. potrà consentire l'insediamento di servizi di interesse generale a prevalente carattere privato operanti nel settore del volontariato al fine di rafforzare l'efficacia del servizio sanitario stesso.tali interventi dovranno essere ricondotti ad un piano particolareggiato unitario convenzionato con l'A.C. stessa. Tale insediamento non potrà superare il 30% della superficie generale del comparto ne determinare superfici utili superiori al 50% del lotto di pertinenza”***.

PROGETTO URBANISTICO

In relazione alle esigenze manifestate dalla USL 5 zona Valdera, I Settori 3° e 4°, incaricati del progetto, hanno elaborato la proposta preliminare oggetto di Valutazione Integrata, partendo dall'analisi dei luoghi, le funzioni già presenti e insediate, le esigenze scaturite dal protocollo d'intesa sottoscritto e le indicazioni ricevute dalla G.C.

Di fatto l'area appare già delineata in sede di R.U. per cui dal punto di vista urbanistico è da ricercare la necessaria relazione con il contesto urbano e la verifica delle dotazioni per servizi e standard.

L'intero comparto del Polo Socio Sanitario si contraddistingue in 4 lotti:

1° Lotto- edificio esistente nel quale si trova il distretto sanitario già attivo sul territorio, con accesso da via Rospicciano, avente i seguenti parametri dimensionali

Superficie fondiaria	2500 mq.
Superficie coperta	450 mq (esistente) pari al 18% della Sf
Superficie utile	450 mq. (esistente) 900 mq. (massima)
H max	2 piani fuori terra
Volume Max	1350 mc (esistente) 2700 mc. (massima)

2° Lotto - edificio esistente (mancano da definire esclusivamente le opere esterne) destinato alla RSA (Residenza sanitaria Assistita), avente i seguenti parametri dimensionali

Superficie fondiaria	5000 mq.
Superficie coperta	1000 mq (esistente) pari al 20% della Sf
Superficie utile	2000 mq. (esistente) 2000 mq. (massima)
H max	2 piani fuori terra
Volume Max	6000 mc (esistente) 6000 mc. (massima)

3° Lotto- per la realizzazione della nuova struttura sanitaria, oggetto di protocollo d'intesa tra Regione, comune, azienda USL e società della Salute

Relativamente alla realizzazione della nuova struttura sanitaria, i parametri urbanistici proposti sono i seguenti:

Superficie fondiaria	10.000 mq.
Superficie coperta	2000 mq pari al 20% della Sf
Superficie utile	max 50% pari a 5.000 mq.
H max	3 piani fuori terra
Volume Max	mc.15.000 corrispondente ad un If di 1,5 mc/mq

Destinazioni previste

Nella nuova struttura verrà svolta attività ambulatoriale di tipo specialistico, generico e sociale, attività ambulatoriali ordinarie per il pubblico, e in modo particolare la realizzazione del punto CUP.

La previsione di tutte le attività sopra elencate comporta ovviamente una affluenza notevole di utenti che usufruiranno di tali servizi, viene infatti prevista una affluenza di punta di circa 300 unità/giorno e una media di 200 unità/giorno.

Sarà necessario pertanto prevedere in sede di progettazione un soddisfacente numero di parcheggi idonei a tali esigenze, all'interno dell'area di resede, parcheggi differenziati tra quelli di esclusivo uso dei dipendenti della struttura e quelli riservati al movimento delle ambulanze nonché parcheggi per l'utenza esterna, con accesso dalla strada principale, Caduti di Nassirya ed a confine con il resede dell'edificio un parcheggio pubblico che in parte ricade nell'area a soggetta a vincolo cimiteriale.

Nelle adiacenze del comparto del polo sanitario, esistono già parcheggi pubblici quali quello del Cimitero e l'area a parcheggio nella zona della posta, l'intervento però propone per soddisfare tali esigenze anche l'inserimento di una nuova area a parcheggio, già programmata dal R.U. da destinare a parcheggio, che va a completare l'area a parcheggio posta a fronte dell'ufficio postale, per la quale è già stato dato avvio del procedimento ai sensi dell'art.16 del DPR 327/2001 e s.m.i.

La proposta urbanistica analizza il tema della mobilità e dell'accessibilità mettendo in relazione le varie aree con l'intenzione di rafforzare maggiormente la dotazione di parcheggi.

Per rendere l'intero comparto del polo socio-sanitario più funzionale sono previsti percorsi pedonale/ciclabile di collegamento tra le varie strutture presenti e quelle di nuova realizzazione da inserire all'interno dell'area, che permetterà agli utenti, di raggiungere le singole strutture con facilità ed in sicurezza.

Ovviamente in considerazione delle specifiche attività che vengono svolte nei vari edifici, e delle particolari situazioni ed esigenze, tale percorso verrà idoneamente regolato nel suo utilizzo, valutando fasce orarie di apertura delle strutture al pubblico.

4° Lotto - per l'insediamento di strutture di interesse generale a carattere privato operanti nel settore del volontariato (nello specifico a seguito di pubblicazione di un bando, l'area è stata assegnata alla Misericordia, che vuole costruire una nuova sede).

La nuova sede della Misericordia, che ovviamente dovrà attenersi ai parametri urbanistici imposti dall'art.28 delle NTA, che come abbiamo sopra citato prescrive che *“Tale insediamento non potrà superare il 30% della superficie generale del comparto ne determinare superfici utili superiori al 50% del lotto di pertinenza”*.

La progettazione del lotto dovrà rispettare i seguenti parametri:

Superficie fondiaria	1800 mq.
Superficie coperta	Max 30% della superficie del comparto pari a mq 540
Superficie utile	Max 50% pari a 900 mq.
H max	3 piani fuori terra
Volume Max	mc.3.6000 corrispondente ad un If di 2 mc/mq

L'accesso alla struttura avverrà da via Rospicciano e potrà utilizzare gli spazi di sosta previsti nel lotto fronteggiante di proprietà del comune.

CRITERI PROGETTUALI

Trattandosi di comparto avente previsioni di interesse generale e pubblico, sono stati definiti e analizzati preventivamente i problemi connessi alla mobilità, ai percorsi veicolari e pedonali per garantire un livello elevato di accessibilità. A tal fine quindi la dotazione di parcheggi, incrementata con l'area adiacente al comparto posto tra via Rospicciano e via Trieste, è sufficiente a garantire un elevato standard a servizi di tutti gli interventi previsti.

All'interno di ogni lotto sono previsti ulteriori dotazioni di area di sosta per mezzi al servizio e per il personale impiegato, oltre alle necessarie previsioni di stalli per portatori di handicap.

I lotti saranno delimitati da cortine di verde costituite da siepi e arbusti e alberature di medio/alto fusto secondo le indicazioni del Piano del Verde, con particolare riguardo al fronte lato posto a confine con il cimitero.

Il progetto di piano conforma i lotti in base alle specifiche tecniche proposte dagli enti interessati per una migliore organizzazione degli spazi e dei servizi afferenti, come indicato nelle tavole grafiche.

Dal punto di vista tipologico e formale, sono indicate soluzioni progettuali semplici che si integrino con il tessuto insediativo esistente e nello stesso tempo rispondano alle funzioni richieste.

Gli edifici da realizzare dovranno essere progettati secondo i migliori standard di risparmio energetico e dotarsi di impianti, utilizzando fonti di energia rinnovabile e serbatoi di raccolta di acqua piovana per l'irrigazione delle aree a verde, conformemente alle disposizioni vigenti.

VALUTAZIONE INTEGRATA

VINCOLI ALLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA

L'attuazione di tale intervento è soggetto, ai sensi dell'art.11 comma 2, della L.R.1/2005 e secondo quanto disposto dal DPGR del 09.02.2007 n° 4/R alla Valutazione Integrata in forma semplificata in quanto trattasi di un intervento localizzato per esigenze di interesse generale e pubblico.

La valutazione integrata è stata attivata con Deliberazione della G.C. n. 39 del 12.04.2011 e trasmessa agli enti istituzionali e enti competenti, e conclusa prima dell'adozione del presente piano con la relazione di sintesi approvata e pubblica, a cui si rinvia per le analisi di dettaglio, dalla quale emerge la coerenza degli obiettivi e delle azioni perseguite verso gli strumenti di pianificazione sovraordinati, e che pertanto il giudizio complessivo di fattibilità è positivo.

Come meglio descritto nel documento di valutazione integrata, i fabbricati esistenti e in progetto sono assai energivori (a riguardo il consumo previsto solo per il nuovo edificio del lotto 3 si aggira su 26.000 mc/annuo di metano e 400 KWH) per cui dovranno essere adottate le migliori soluzioni tecnologiche per garantire il risparmio energetico e in particolare l'utilizzo di pannelli fotovoltaici da posizionare sulla copertura per garantire fabbisogno energetico da fonti rinnovabili.

In sede di progettazione esecutiva, saranno recepiti gli obiettivi indicati nel Titolo IV delle NTA "Tutela dell'integrità fisica del territorio" e nello specifico dell'art.47 sulla Fattibilità degli interventi.

Relativamente agli aspetti geologici e idraulici, visto che si tratta comunque di un intervento edilizio che andrà ad interferire sulla conformazione dell'area, sono state redatte le indagini geologiche e geotecniche depositate in data 21.06.2011 al Genio Civile di Pisa da cui si rilevano le caratteristiche geo-morfologiche del terreno.

L'area risulta classificata nel PAI in zona PI2 (media pericolosità) e nella cartografia del R.U. viene classificata PI3 nella "carta della pericolosità idraulica-ai sensi del DPGR 26/R) e nella "Carta della Fattibilità Geologica- ai sensi del DPGR 26/R" come F3 (2-3) ovvero Fattibilità condizionata.

Si evidenzia inoltre come l'area oggetto d'intervento, a seguito della adozione della variante n° 5 del R.U. con Deliberazione del C.C. n. 32 del 31.05.2011, relativa alla individuazione delle tracce

della Centuriazione Romana, non risulta più interessato da tracce all'interno del comparto, come invece precedentemente delineato negli elaborati grafici del R.U. approvati nel 2009.

L'intervento rimane vincolato in minima parte e per una superficie di circa 1.900 mq. al rispetto della fascia cimiteriale, disciplinata dall'art.46 delle NTA del R.U.. il cui vincolo di rispetto è limitato a metri 50. Tale area sarà programmata solo per verde e standard pubblici, senza possibilità di edificazione alcuna.

Trattandosi inoltre di area di pertinenza di opera pubblica esistente da oltre 70 anni, per la realizzazione di un'area a parcheggio, è stato acquisito il parere preventivo della Soprintendenza BAPSAE di Pisa e Livorno

Parte delle aree ricomprese nel comparto, sono di proprietà privata e pertanto perimetrare quali aree individuate per la realizzazione di opere pubbliche da eseguire nel periodo di validità del R.U., anch'esse disciplinate dall'art.28 delle NTA, precisando che l'approvazione del Piano particolareggiato costituisce dichiarazione di pubblica utilità.

Per tali aree, come per quelle interessate dalla realizzazione del nuovo parcheggio di pertinenza delle strutture previste nel comparto, è stato provveduto a dare comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art.16 del DPR 327/2001 e s.m.i..

Entro i termini indicati nella nota inviata alle ditte proprietarie, non sono pervenute memorie o osservazioni al riguardo della procedura attivata.

Le altre aree ricadenti nel comparto, risultano in parte già di proprietà comunale, o di proprietà dell'azienda USL, che costituisce Ente Pubblico, interessata alla realizzazione della struttura, come da protocollo d'intesa sottoscritto,.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il comparto in questione è urbanizzato parzialmente e pertanto per consentire ulteriore edificazione è necessario provvedere alla esecuzione e/o adeguamento delle rete dei servizi sulla base delle indicazioni fornite da parte degli enti gestori preposti. A seguito di colloqui con i tecnici referenti sono state dettate le seguenti specifiche, ovviamente recepite nel progetto, e precisamente:

- relativamente alla rete ENEL è necessario provvedere alla dismissione del tratto aereo esistente che attualmente attraversa i lotti di intervento n.3 e n.4 e realizzare pertanto una nuova linea interrata su via caduti di Nassirya fino al Poliambulatorio esistente allacciandosi dal lato del cimitero al tratto interrato già esistente.
- relativamente alla rete GAS si prevede di intervenire alla chiusura dell'anello esistente, con l'inserimento di una tubazione da 4 pollici su via caduti di Nassirya fino a via Togliatti.
- relativamente alle ACQUE NERE, si prevede un nuovo tratto su via caduti di Nassirya per riallacciarsi alla fognatura già esistente su via Di Gello, mentre il lotto n.4 si allaccerà direttamente su via Rospicciano

Per gli altri servizi,(rete telematica, acquedotto, illuminazione pubblica) si prevedono adeguamenti o nuove canalizzazioni di impianti in base alle necessità, rimandando comunque a carico dei soggetti attuatori il rispetto di eventuali prescrizioni tecniche ulteriori che saranno impartite dagli enti gestori..

Riguardo al progetto di piano che interessa la viabilità, è stato posto in evidenza come la strada già esistente, Caduti di Nassirya, diverrà una strada ad elevato traffico, e quindi dovrà essere regolata al fine di non interferire con l'accesso alla struttura sanitaria in progetto, e con l'ingresso al parcheggio pubblico posto sul lato fronte cimitero, la cui realizzazione è prevista in fase di esecuzione dell'intervento, in particolare dovrà essere realizzata da parte della USL, una rotatoria in corrispondenza dell'intersezione tra via Togliatti secondo le indicazioni grafiche indicate nel disegno di piano, ma non avente ancora efficacia giuridica per le quali si renderà necessario apportare specifica variante al Regolamento Urbanistico.

La viabilità pedonale e ciclabile interna, permetterà una fruibilità delle strutture realizzate sui singoli 4 lotti.

Le opere di urbanizzazione che dovranno essere direttamente eseguite dall'ente esecutore dei lavori, saranno oggetto di convenzione e seguiranno le regole delle opere pubbliche.

Gli elaborati relativi al Progetto Definitivo e il Progetto Esecutivo ai sensi dell'art.93 del Dlgs. 163/2006, entrambi validati dal RUP., dovrà analizzare e specificare in dettaglio i percorsi di accesso e la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio con via Togliatti al fine di consentire l'accesso alle strutture in sicurezza, il tutto secondo quanto previsto dal Codice degli Appalti di cui al Dlgs 163/2006 citato.

CONTRIBUTI PERVENUTI DURANTE IL PROCESSO DI VALUTAZIONE INTEGRATA CHE SONO STATI RECEPITI IN FASE DI PROGETTAZIONE

Nel corso dell'Avvio di processo di valutazione integrata sono pervenuti da parte degli enti coinvolti ad esprimere valutazioni in merito, vari contributi che per le questioni ambientali sono acquisite nella valutazione di sintesi e per quanto attiene agli aspetti urbanistici si evidenzia il totale recepimento.

Osservazioni/contributi	Recepiment/controdeduzioni
<p>1) -ARPAT con nota pervenuta al protocollo generale del Comune di Ponsacco in data 30.05.2011 prot.n. 8774 osserva in merito all'Impatto acustico dell'intervento che riassumendo specifica che "<i>... l'area oggetto di intervento...risulta..inserita in classe II secondo il PCCA del Comune di Ponsacco.Tale classificazione non è evidenziata nell'ambito della verifica di "coerenza del progetto con i vigenti piani e programmi".....dove sono indicate solo le aree in classe III e IV corrispondenti ai parcheggi.Si sottolinea, pertanto, la necessità di maggiore tutela acustica per quest'area che, ferma restando la classe acustica attuale, richiederà la redazione, in fase di progettazione esecutiva, di un'opportuna valutazione preventiva finalizzata a garantire che la nuova viabilità complessiva dell'area non influisca in modo critico sul clima acustico dei ricettori posti in classe II.</i>"</p>	<p>In riferimento al contributo trasmesso, è stato verificato quanto indicato e recepito integralmente, come meglio riportato nella Relazione Geologica</p>
<p>2) - AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO con nota pervenuta al protocollo generale del Comune di Ponsacco in data 24.05.2011 prot.n. 8056 osserva in merito allo sfruttamento della risorsa idrica ricorda che "<i>...l'Autorità ha adottato il Piano di bacino Stralcio "Bilancio Idrico"....e le relative misure di salvaguardia...in particolare l'intervento ricade in acquifero con bilancio prossimo all'equilibrio e bilancio positivo, con disponibilità prossima alla</i></p>	<p>In riferimento al contributo trasmesso, si prende atto di quanto indicato</p>

<p><i>ricarica (D2)...e in interbacino a deficit idrico del reticolo superficiale molto elevato....Si richiede quindi l'integrazione di eventuali valutazioni nella redazione del quadro conoscitivo.</i></p> <p><i>Ai sensi del Piano Stralcio Assetto idrogeologico... l'intervento ricade all'interno di un'area classificata a pericolosità idraulica media e non classificata come area a pericolosità da frana; per tali tipologie non è pertanto prevista l'espressione di parere da parte di questa Autorità di Bacino”.</i></p>	
<p>3) - PROVINCIA DI PISA Servizio Viabilità con nota pervenuta al protocollo generale del Comune di Ponsacco in data 17.05.2011 prot.n. 7439, osserva che“...l'Autorità ha adottato il Piano di bacino Stralcio “Bilancio Idrico”...l'area indicata non interessa viabilità Provinciali o in gestione e non ricade in fascia di rispetto”</p>	<p>Si prende atto del contributo pervenuto</p>

Osservazioni/contributi	Recepiment/controdeduzioni
<p>4)-PROVINCIA DI PISA DIPARTIMENTO DELLO SVILUPPO LOCALE- U.O. Pianificazione Urbanistica e SIT con nota pervenuta al protocollo generale del Comune di Ponsacco in data 17.05.2011 prot.n. 7439 osserva che</p> <p><i>“- ...le aree oggetto di intervento , interessano aree oggetto, di tracciati di centuriazione romana, di fascia di rispetto cimiteriale e di rispetto di vincolo interne ed esterne all'UTOE, le quali comportano implicazioni di conformità rispetto alle disposizioni normative del PTC e del Piano Strutturale; pertanto si ravvede la necessità di approfondire la proposta del PP, in ottemperanza alle disposizioni di tutela e conservazione, di cui agli articoli 35.3 Zone di tutela della struttura centuriata all'art.34 Edifici specialistici e manufatti di interesse storico sparsi sul territorio delle NTA del PTC e in ottemperanza all'art.10 delle NTA del PS ravvisato che le aree in oggetto, costituiscono invariante strutturali , di tutela del territorio soggette a vincoli e salvaguardie e pertanto subordinata a VAS</i></p>	<p>- relativamente al punto 4 si fa presente che a seguito della adozione della variante n°5 al R.U. per l'esatta individuazione delle tracce di centuriazione romana nell'intero territorio comunale, avvenuta con Deliberazione del C.C. n. 32 del 31.05.2011, il comparto non risulta più interessato al suo interno da tracce di centuriazione. Infatti, a seguito di incarico alla Prof. M.Pasquinucci, della Facoltà di lettere-Dipartimento Scienze storiche del Mondo Antico, dell'Università di Pisa, sono state puntualmente rilevate sull'intero territorio comunale, le tracce ancora ad oggi esistenti, da conservare e salvaguardare, rilevando la presenza di una traccia sul tracciato della viabilità nel perimetro esterno del comparto corrispondente alla via caduti di Nassirya che rimane inalterata nel suo andamento lineare, come risulta negli elaborati del progetto di piano particolareggiato.</p>

- ...sarebbe opportuno approfondire le condizioni di trasformabilitàin ottemperanza all'art.3 della L.R. 1/2005 e agli articoli 52-Nuove urbanizzazioni:i fabbisogni articoli 11.2 Sistema della Pianura dell'Arno:Città ed insediamenti delle NTA del PTC- e all'rt.7 Disciplina delle invarianti delle NTA del PS

- sarebbe opportuno supportare la proposta di PP, con le verifiche dei dimensionamenti rispetto alle previsioni del Piano strutturale

Il progetto rispetta il vincolo cimiteriale, e il vincolo derivante dalla destinazione quali "aree interne ed esterne alle UTOE" , utilizzando pertanto tale fascia per la realizzazione di parcheggi ed aree a verde, destinazioni ammissibili dalle NTA del R.U.art.46 che esplicita "al loro interno queste aree potranno essere programmate per servizi quali parchi urbani, aree a verde, servizi di interesse generale anche a carattere privato, interventi di riqualificazione della mobilità"

Come meglio illustrato nel paragrafo relativo alle opere di urbanizzazione, il comparto sarà attuato, conformemente a quanto prescritto dall'art.3 della L.R. 1/2005, in base alle prescrizioni indicate nella scheda norma, contemporaneamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione che ai sensi dell'art.52 delle NTA del PTC , sono stati valutati per sostenere la maggiore domanda di acqua, smaltimento dei rifiuti, energia elettrica, rete telematica, rete fognaria.

Saranno rispettate le previsioni per garantire una quota del 30% da mantenere permeabili e la previsione di serbatoi interrati per il recupero dell'acqua piovana per la funzione del corretto smaltimento delle acque.Il tutto risulta meglio descritto nella relazione della valutazione integrata.

Il progetto del piano particolareggiato risponde agli obiettivi riportati nell'art.11.2 "Sistema della Pianura dell'Arno:Città ed insediamenti -obiettivi" delle NTA del PTC, in quanto come prescritto nel paragrafo 11.2.3 si ha un rafforzamento del sistema territoriale della funzione terziario-direzionale espressa dalle strutture socio-sanitarie; per quanto prescritto nel paragrafo 11.2.6 il miglioramento della qualità della vita, considerata nella sua pluralità di componenti fisiche, funzionali ed ambientali; per quanto prescritto poi ni paragrafi 11.2.7 e 11.2.8 si ha un miglioramento dell'accessibilità a servizi sanitari con l'integrazione tra quelli che sono servizi sociali e sanitari, rispondendo ai fabbisogni dei cittadini. In conformità a quanto prescritto nell'art. 12.3 "sistema della Pianura dell'Arno:Infrastrutture-Invarianti", l'attuazione del piano mirerà ad assicurare un approvvigionamento di energia per le esigenze insediative specifiche, attraverso l'utilizzazione di fonti rinnovabili, come indicato nel paragrafo 12.3.2.1., prescrivendo l'installazione di pannelli fotovoltaici sulla superficie di copertura dei fabbricati.

Il piano indica le specifiche condizioni alle trasformazioni in ragione del livello di attenzione rispetto:

- al consumo delle risorse idriche: la nuova previsione non inciderà sull'uso della risorsa perché è stata data attuazione all'obiettivo di riduzione delle perdite nelle reti di adduzione , come attestato dalla Soc.Acque (perdita del 25% rispetto al precedente 35-38%)
- alla depurazione: la realizzazione degli interventi sono subordinati al completamento dei lavori del

<p><i>-...risulterebbe- un nuovo tracciato viario non previsto nell'elaborato del R.U.vigente, un'estensione dell'area destinata a parcheggio pubblico sull'area destinata a ambito 1...e un'estensione dell'area a parcheggio privato , su area averde privato e su aree di rispetto e vincolo(art.46) aree interne ed esterne all'UTOE interagenti con il sistema insediativo e di riqualificazione dell'immagine urbana e degli standard, la previsione del tracciato dembra interferire con l'area di vincolo art.46 - non risultano evidenziate e/o approfondite , le rettifiche alla perimetrazione di zona da apportare alla cartografia del RU e la quantificazione degli standard - in merito all'individuazione di tecnologie volte al contenimento del consumo energetico, si richiamano le disposizioni di cui agli artt. 68.-infrastrutture per la produzione dell'energia e art.40- il sistema energia delle NTA del PTC</i></p>	<p>collettamento acque nere al depuratore centrale di Gello, i cui lavori sono in corso di realizzazione, - e riciclo delle acque: verranno predisposti appositi serbatoi per l'utilizzo delle acque di raccolta. - alle condizioni dell'aria ed ai consumi energetici, come definito dagli art. 38-40 delle NTA del PTC, come prescritto da paragrafo 13.1.7 delle stesse, nonché a quanto prescritto dall'art. 68 delle stesse, promovendo e valorizzando lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, con particolare riferimento, nel caso specifico alla fonte solare.</p> <p>Il nuovo tracciato viario, interno al lotto, si limita ad un percorso di tipo pedonale e ciclabile, finalizzato a mettere in comunicazione le varie strutture esistenti e in progetto sui singoli lotti del comparto, tale previsione è conforme al vigente Regolamento Urbanistico e all'art.37 della L.R. 1/2005 e del Regolamento di attuazione n5/R</p> <p>Il parcheggio pubblico previsto in ambito 1, risulta conforme a quanto prescritto dal R.U., in quanto tale area ricade tra quelle individuate quali "opere pubbliche da eseguire nel periodo di validità del R.U" disciplinate dall'rt.28 delle NTA del R.U.</p> <p>L'area di previsione a parcheggio, non rientra nella perimetrazione del Piano attuativo, in quanto trattasi appunto, di area destinata a parcheggio di relazione alla attività del supermercato Coop. L'elaborato grafico adottato, riporta tale area a parcheggio, essendo posto nelle immediate vicinanze delle strutture relative al comparto in questione, per evidenziare anche la relazione con il tessuto esistente limitrofo.</p> <p>Gli elaborati che verranno presentati per l'adozione da parte del Consiglio Comunale, evidenzieranno le perimetrazioni del comparto e delle aree a standard richieste.</p>
<p>5) - MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI con nota pervenuta al protocollo generale del Comune di Ponsacco in data 05.05.2011 prot.n. 6646, esprime " <i>Parere favorevole alla procedura espropriativi sottolineando l'esigenza di prevedere nell'area già caratterizzata da servizi pubblici la presenza di grandi superfici a verde con alberature d'alto fusto e l'inserimento di volumi architettonici improntati alla cultura della sostenibilità</i>"</p>	<p>- relativamente al punto 5 si recepisce totalmente l'indicazione prescritta da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, prevedendo nell'area già caratterizzata da servizi pubblici, la presenza di grandi superfici a verde con alberature d'alto fusto e l'inserimento di volumi architettonici compatibili con il contesto urbano esistente e con adeguati accorgimenti per il necessario rispetto dell'area cimiteriale..</p>

ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Ai sensi di quanto specificato dall'art.13 della L.1150/42, il Piano particolareggiato deve essere composto da tutti gli elaborati grafici necessari alla verifica dei seguenti elementi:

- le reti stradali e i principali dati altimetrici di ciascuna zona
- le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;
- gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

I suddetti elaborati devono essere accompagnati inoltre dalla relazione illustrativa e dal piano finanziario concernente una previsione di massima delle spese occorrenti per la acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

Pertanto sono stati predisposti i seguenti elaborati e documentazione da parte del gruppo di progettazione interno costituito da: Geolo. Baldi Elena, Arch. Antonio D'Auria, Geom. Renzo Manetti, P.I. Luca Neri, Arch. Elisabetta Ulivi, del 3° del Comune di Ponsacco, e Geom. Deborah Bondi, Arch. Andrea Giannelli, Arch. Pieranna Paoli, del 4° Settore del Comune di Ponsacco, in qualità di progettisti dell'atto urbanistico in oggetto a seguito di incarico ricevuta da parte della G.C. con Deliberazione n.9 del 01.02.2011:

- Valutazione integrata di sintesi e valutazione degli effetti attesi;
- Relazione geologica di fattibilità;
- Relazione tecnica –urbanistica;
- Norme tecniche di attuazione;
- Piano parcellare di esproprio delle aree interessate dal Piano;
- Relazione finanziaria e computo metrico estimativo di massima delle opere di urbanizzazione primaria;
- Elaborati grafici:
 - Tav 1: Inquadramento urbanistico e catastale;
 - Tav 2: Planimetria generale stato attuale e individuazione lotti;
 - Tav 3: Planimetria generale e indicazioni planivolumetriche e sezioni stradali;
 - Tav 4a; Planimetria opere di urbanizzazione rete acquedotto –rete telefonia
 - Tav 4b; Planimetria opere di urbanizzazione: rete elettrica –rete gas metano – illuminazione pubblica
 - Tav 4c; Planimetria opere di urbanizzazione; rete fognatura nera - rete fognatura bianca