



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE
Ufficio Urbanistica

RELAZIONE TECNICA-URBANISTICA (Approvazione)

Oggetto: Variante al Comparto del Polo Socio-sanitario posto nel capoluogo di Ponsacco con contestuale variante al R.U. via Caduti di Nassirya.

PREMESSE

IL Piano attuativo di iniziativa pubblica, relativo al Polo socio Sanitario, è stato approvato con Deliberazione del C.C. n° 51 del 30.09.2011 a seguito del Protocollo d'Intesa firmato dall'Amministrazione di Ponsacco con la Asl in data 04/01/2008

Il piano, successivamente alla approvazione, non ha avuto attuazione .

A seguito di nuove esigenze emerse da parte della Asl, è stata proposta una variante al Comparto che sostanzialmente proponeva la riutilizzazione dell'edificio dell'ex RSA, non più necessario, per destinarlo ad altre funzioni, sempre in ambito sanitario. Proprio sulla base dell'utilizzo di questo edificio, è stata impostata una variante al piano che modifica i comparti, sia dal punto di vista dimensionale che sul piano delle destinazioni, sulla base di nuovo protocollo d'intesa sottoscritto tra la ASL di Pisa, Società della Salute Valdera e l'Amministrazione Comunale in data 30.09.2016.

La variante è stata adottata con Deliberazione del C.C. n° 25 del 30.03.2017 pubblicata sul BURT n° 16 del 19.04.2017

A seguito della pubblicazione, in fase di deposito, sono state presentate delle osservazioni da parte di ditte interessate, per le quali si è proceduto alla valutazione dei contenuti e alla loro controdeduzione in apposito allegato, formato dalle singole schede di riferimento. Le osservazioni sono state accolte totalmente o parzialmente.

A seguito della valutazione delle osservazioni pervenute, nonché delle proposte aggiuntive formalizzate nell'osservazione d'ufficio, sono state apportate alcune modifiche sia a carattere cartografico che normativo, agli elaborati, rispetto allo strumento adottato.

CONSIDERAZIONI

Le modifiche apportate si possono così riassumere:

Con l'osservazione interna proposta dall'ufficio di piano, è stato apportato un riallineamento del confine del lotto PSS4, spostando leggermente, in modo parallelo, la linea di confine con la previsione di parcheggio pubblico.

Tale modifica porta ad un aumento di minima entità, della superficie del lotto privato, e ad una riduzione della previsione di area a parcheggio.

Conseguentemente, si ha una riduzione delle aree oggetto di esproprio, necessarie alla realizzazione del parcheggio, andando pertanto a vantaggio degli interessati dal procedimento, tra l'altro, stessi proprietari di alcune aree poste nel comparto PSS4.

A livello normativo, viene consentita all'interno del comparto edificatorio privato, PSS4, vista la conformazione dell'area e le funzioni in essa previste, l'edificazione del lotto anche sul confine con la proprietà pubblica, ciò consentirà al lotto che prospetta per un lato su area di rispetto, per la presenza del Cimitero, ad avere accesso diretto non solo dalla strada di via Caduti di Nassirya, ma anche dal parcheggio agevolandone pertanto la funzionalità e l'accessibilità dei servizi che saranno inseriti.

L'area ricadente nel comparto PSS4, posta sul lato opposto di via Rospicciano, di fronte all'edificio delle Poste, non subisce variazioni, rimanendo pertanto area da destinare agli standard.

Le modifiche sono evidenziate nelle seguenti Tabelle:



Figura 1 - Nuova perimetrazione dei lotti – Stato adottato

Lotto1: NON OGGETTO DI MODIFICA

Superficie territoriale (St)	2.160 mq
Superficie a standard (Ss)	–
Superficie fondiaria (Sf)	2.160 mq
Superficie coperta	430 mq pari al 20% della Sf
Superficie utile	860 mq
H max	2 piani fuori terra
Volume max	2580 mc
Destinazione d'uso	Direzionale/commerciale di vicinato

Lotto n°2:

Lotto n°2a (PREVISIONE STATO ADOTTATO)

Superficie territoriale (St)	6.880 mq
Superficie a standard (Ss)	–
Superficie fondiaria (Sf)	6.880 mq
Superficie coperta	1.025 mq (esistente) pari al 17.5% della Sf 1.370 mq pari al 20% della Sf
Superficie utile	2.285 mq (esistente) 2.500 mq max
H max	3 piani fuori terra: - Piano terra 4m - Primo piano 3.5 - Secondo piano 3.5
Volume	6.850 mc (esistente) 9400 mc Max
Destinazione d'uso	Servizi pubblici di interesse generale – Strutture socio sanitarie

Lotto n°2a (PREVISIONE STATO APPROVATO)

Superficie territoriale (St)	6.880 mq
Superficie a standard (Ss)	–
Superficie fondiaria (Sf)	6.880 mq
Superficie coperta	1.025 mq (esistente) pari al 17.5% della Sf 1.720 mq pari al 25% della Sf
Superficie utile	2.285 mq (esistente) 3.000 mq max
H max	3 piani fuori terra: - Piano terra 4m - Primo piano 3.5 - Secondo piano 3.5
Volume	6.850 mc (esistente) 10.700 mc Max
Destinazione d'uso	Servizi pubblici di interesse generale – Strutture socio sanitarie

Lotto n°2b (PREVISIONE STATO ADOTTATO)

Superficie territoriale (St)	3.383 mq	
Superficie a standard (Ss)	Parcheggi	2.216 mq
	Verde	1.167 mq
Superficie fondiaria (Sf)	0 mq	
Superficie coperta	0 mq 0	
Superficie utile	0 mq	
H max	/	
Volume max	0 mc	
Destinazione d'uso	/	

Lotto n°2b (PREVISIONE STATO APPROVATO)

Superficie territoriale (St)	3.264 mq	
Superficie a standard (Ss)	Parcheggi	2.161 mq
	Verde	1.103 mq
Superficie fondiaria (Sf)	0 mq	
Superficie coperta	0 mq 0	
Superficie utile	0 mq	
H max	/	
Volume max	0 mc	
Destinazione d'uso	/	

Lotto n°3: NON OGGETTO DI MODIFICA

Visto lo stato di attuazione del lotto , sede attuale della Misericordia di Ponsacco , si confermano e si prende atto dei parametri urbanistici effettivi.

Superficie territoriale (St)	5.490 mq	
Superficie a standard (Ss)	Parcheggi/ strade	2.015 mq
	Verde	1.965 mq
Superficie fondiaria (Sf)	1.510 mq	
Superficie coperta	750 mq pari al 50% della Sf	
Superficie utile	2.250 mq	
H max	3 piani fuori terra	
Volume max	6.750 mc	
Destinazione d'uso	Struttura privata di interesse pubblico	

Area esterna al nuovo perimetro del comparto del Polo Socio Sanitario-PSS4

Lotto privato PSS4 (PREVISIONE STATO ADOTTATO)

Superficie territoriale (St)	5.492 mq	
Superficie a standard (Ss)	Parcheggi	1.955 mq
	Verde	1.965 mq
	Strade	63
Superficie fondiaria (Sf)	1.511 mq	
Superficie coperta	750 mq pari al 50% della Sf	
Superficie utile	2.250 mq	
H max	3 piani fuori terra	
Volume max	6.750 mc	
Destinazione d'uso	Struttura privata di interesse pubblico	

Lotto privato PSS4 (PREVISIONE STATO APPROVATO)

Superficie territoriale (St)	5.550 mq	
Superficie a standard (Ss)	Parcheggi	1.865 mq
	Verde	2.025 mq
	Strade	63 mq
Superficie fondiaria (Sf)	1.670 mq	
Superficie coperta	Minima: 780 mq pari al 46% della Sf Massima: 920 mq pari al 55% della Sf	
Superficie utile	Minima: 2.350 mq Massima: 2.700 mq	
H max	3 piani fuori terra	
Volume max	Minimo: 7.000 mc Massimo: 8.100 mq	
Destinazione d'uso	Struttura privata di interesse pubblico	

AREE OGGETTO DI ESPROPRIO

A seguito delle modifiche apportate, vengono leggermente variate le superfici oggetto di esproprio, che riassumiamo come di seguito.

PREVISIONE STATO ADOTTATO

Lotto	Superficie	
Lotto2a Area soggetta ad esproprio finalizzato all'acquisizione del patrimonio ASL	952 mq	
Lotto2b Area soggetta ad esproprio finalizzato all'acquisizione del patrimonio comunale	Area a parcheggio	2.042
	Area a verde	1.161

PREVISIONE STATO APPROVATO

Lotto	Superficie	
Lotto2a Area soggetta ad esproprio finalizzato all'acquisizione del patrimonio ASL	952 mq	
Lotto2b Area soggetta ad esproprio finalizzato all'acquisizione del patrimonio comunale	Area a parcheggio	2.010
	Area a verde	1.051

N°	INTESTATARI	FOGLIO	PARTIC.	SUPERFICI E (MQ)	SUPERFICIE SOGGETTA AD ESPROPRIO (ADOZIONE)	SUPERFICIE SOGGETTA AD ESPROPRIO (APPROVAZIONE)
1	Dolfi Fiorella Nata a Ponsacco il 15/05/1958 Dolfi Giovanni Nato a Ponsacco il 08/08/1951	11	1.060	2.480	1.120 mq circa	1.073 mq circa
2	Marinai Gianfranco Nato a Ponsacco il 17/09/1940	11	1.063	1.860	LOTTO 2a 952 circa LOTTO 2 b391mq circa	LOTTO 2a 952 mq circa LOTTO 2 b370 mq circa
3	Dolfi Brunero Nato a Ponsacco il 13/08/1953 Dolfi Franca Nata a Ponsacco il 09/09/1963 Dolfi Rosetta Nata a Ponsacco il 24/01/1959	11	1.065	1.490	565 mq circa	550 mq circa
4	Bellucci Renato Nato a Ponsacco il 15/08/1960 Dolfi Giovanna Nata a Ponsacco il 19/03/1931	11	1.067	1.060	481 mq circa	458 mq circa
5	Pugi Mariella Nata a Ponsacco il 27/12/1957 Pugi Pietro Nato a Ponsacco il 01/11/1949 Seminario Vescovile di San Miniato	11	1.069	1.260	646 mq circa	610 mq circa
Totale superficie (mq)				8.150	4.155 mq	4.013 mq

Ponsacco, lì 19.06.2017
Il Responsabile del Procedimento (Piano Attuativo)
Arch.Elisabetta Ulivi

Il Responsabile del Procedimento
(variante al Regolamento Urbanistico)
Arch.Gagliardi Nicola