

Oggetto: Variante al Comparto del Polo Socio-sanitario posto nel capoluogo di Ponsacco con contestuale variante al R.U. Avvio del procedimento ai sensi degli art.14,16,17 della L.R. 65/2014 e dell'art. 5 della L.R. 10/2010 e degli artt.20,21 della Disciplina del PIT.

RELAZIONE

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 .

Ad oggi , sono cambiate le condizioni e il quadro di riferimento , in quanto è variata da parte della Asl, la necessità di un nuovo polo socio sanitario; ciò ha comportato di rivedere quanto già pianificato ed approvato, e prospettare delle modifiche da attuare con specifica variante.

La modifica sostanziale al piano approvato è dovuta alla cessata necessità di attuare la prevista RSA, ciò fa sì che l'edificio già realizzato, perdendo la sua originale funzione , può pertanto essere destinato ad altre finalità, 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 dl nuovo protocollo d'intesa sottoscritto tra la ASL e l'Amministrazione Comunale.

OBIETTIVI/INDIRIZZI

L'area del comparto in oggetto, ricade all'interno del R.U. 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 NTA , altresì individuata quale opera pubblica da programmare soggetta al procedimento espropriativo, in quanto parte delle aree in esso ricadenti, sono di proprietà privata.

Come precedentemente detto, la sottoscrizione del nuovo protocollo d'intesa tra il Comune di Ponsacco, Azienda ASL5 di Pisa e Società della Salute della Valdera, avvenuta in data 30.09.2016, comporta una variante al piano attuativo approvato, atta a recepire le modifiche sancite dal protocollo d'intesa sottoscritto.

La variante nello specifico prevede:

il trasferimento delle attività ambulatoriali che ad oggi vengono svolte all'interno dell'edificio del distretto sanitario (lotto n.1 del piano precedentemente approvato) nell'edificio esistente previsto per RSA (Lotto n.2) che perde la sua destinazione originale. La variante riconverte la struttura della ex RSA per funzioni distrettuali socio-sanitarie e di Dipartimento della Prevenzione. Ciò consentirà un nuovo modello organizzativo, un efficientamento delle prestazioni a favore dei cittadini.

Contestualmente, l'amministrazione si impegna a variare la destinazione urbanistica del vecchio distretto da socio/sanitaria a direzionale/commerciale. La scelta di variazione di destinazione è inoltre avallata in quanto già l'Azienda USL Toscana Nord Ovest, evidenziava quanto la struttura fosse sottodimensionata rispetto alle effettive necessità sanitarie e socio-sanitarie della cittadinanza, oltre ad evidenziare le pessime condizioni dal punto di vista impiantistico della sicurezza ed in materia di vulnerabilità sismica, tanto che con la ricognizione effettuata sulla base della LR 51/2009, in materia di accreditamento delle strutture sanitarie , inseriva l'edificio in questione nei piani di sostituzione previsti dalla norma per gli edifici carenti dal punto di vista impiantistico, della sicurezza ed in materia di vulnerabilità sismica.

Conseguentemente alla nuova destinazione delle suddette strutture e alla riconversione delle funzioni, l'area individuata quale lotto 3 nel precedente piano, risulta non più necessaria per l'edificazione del nuovo polo socio sanitario, pertanto la nuova impostazione del piano prevede una destinazione dell'area ad uso privato per funzioni di interesse pubblico, con la possibilità di realizzare edifici con destinazione socio-sanitaria di iniziativa privata e per servizi, destinazione comunque conforme a quanto già stabilito nel piano attuativo approvato.

L'area individuata nella parte opposta di via Rospicciano, di fronte alle Poste, viene mantenuta per standard verde e parcheggi, a supporto del lotto di iniziativa privata medesimo.

Il lotto 4 rimane invece inalterato in quanto già edificato da parte della Misericordia di Ponsacco, nel quale ha già realizzato la propria sede (P.E. 455/2012- permesso a costruire n° 2 del 28.01.2013, agibilità n° 20 del 15.05.2014 e successiva SCIA per variante finale per piccole modifiche interne, P.E. 165/2014 del 15.05.2014)

L'Amministrazione pubblica ha già a disposizione le somme necessarie per l'acquisizione delle aree soggette a procedura espropriativa, somme versate precedentemente dall'Azienda ASL a seguito della sottoscrizione del primo protocollo d'intesa.

Alla luce del nuovo accordo sottoscritto, l'Amministrazione comunale impegnerà tale somma per l'acquisizione delle aree necessarie al completamento e ad apportare modifiche per conformare l'edificio della ex RSA alle nuove funzioni che dovrà assumere.

Gli interventi necessari, dovranno essere conformi sia dal punto di vista urbanistico che edilizio, nel rispetto di eventuali vincoli e distanze dai confini e dalle viabilità, nonché sotto l'aspetto igienico-sanitario.

Con l'Accordo sottoscritto tra le parti è l'Azienda ASL ad assumersi:

- l'incarico di gestire il nuovo progetto di riconversione della EX RSA, attraverso appalti dei lavori e collaudi,
- la realizzazione della centrale tecnologica e delle opere di urbanizzazione e sistemazione delle aree esterne,
- l'ampliamento e la ristrutturazione del P.T. del fabbricato, per la nuova destinazione a distretto sanitario, e l'adeguamento interno e impiantistico al 1° e 2° piano per il Dipartimento della Prevenzione.

L'accordo evidenzia inoltre che l'Azienda ASL si impegna a destinare le somme rimanenti dall'ammontare assegnato dalla Regione Toscana e quelle derivanti dalla alienazione del vecchio distretto sanitario, alle necessità della programmazione di zona e in particolare del Presidio Ospedaliero "F.Lotti" di Pontedera.

L'Amministrazione si impegna:

- a provvedere ad attuare la variante al Piano attuativo per renderlo conforme alle nuove esigenze
- ad acquisire, con i fondi già precedentemente assegnati, le aree necessarie al completamento della RSA
- a procedere autonomamente alla realizzazione della viabilità e dei parcheggi pubblici.

Per gli impegni sottoscritti si rimanda, per completezza all'Accordo sottoscritto, agli atti della pratica.

Analisi e ricognizione del Piano decaduto

Il comparto urbanistico oggetto di variante si colloca alle porte del centro cittadino a confine con l'area cimiteriale, ed è identificato dall'articolo 28 del vigente RU come "area destinata a servizi pubblici di interesse generale di programma (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, socio-sanitarie)". Tale indicazione è visibile nell'estratto del RU sotto riportato.

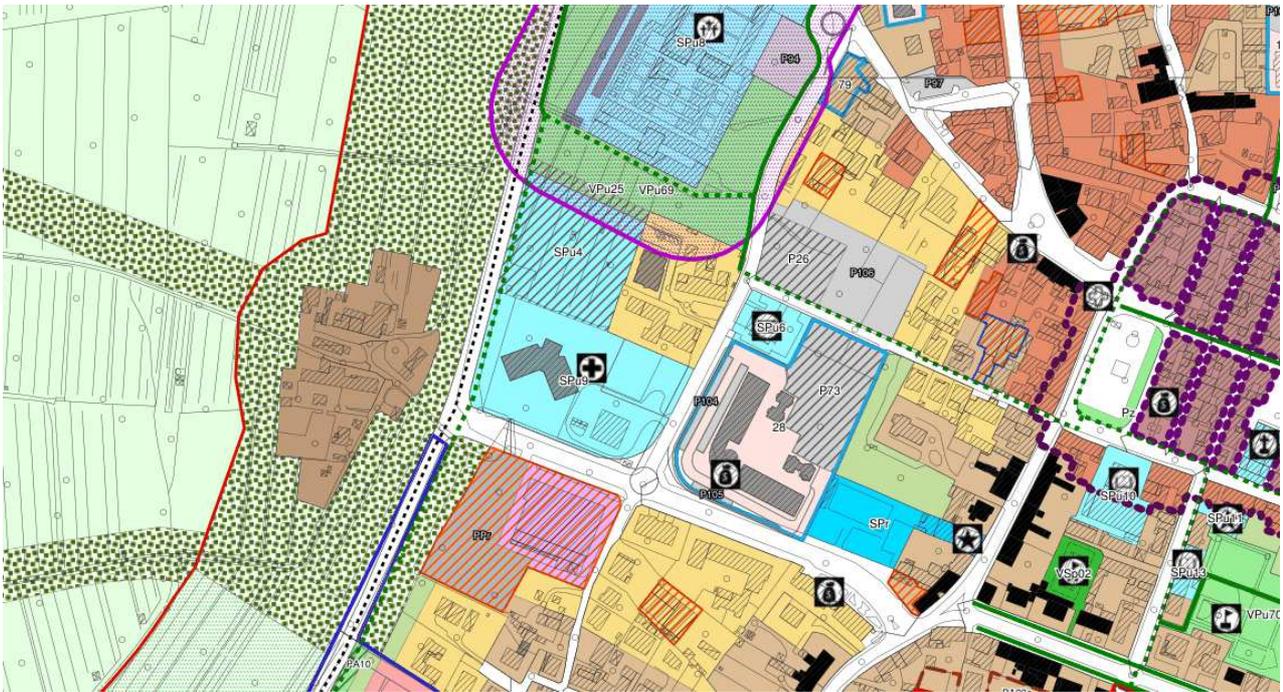


Figura 1 - Estratto del RU



Figura 2 – Vecchia lottizzazione Piano Particolareggiato

Questi presentavano le seguenti destinazioni e parametri dimensionali:

Lotto n°1: Edificio esistente nel quale si colloca il distretto sanitario già attivo

Superficie fondiaria	2.500 mq
Superficie coperta	450 mq (esistenti) pari al 18% della Sf
Superficie utile	450 mq (esistente) 900 mq (massima)
H max	2 piani fuori terra
Volume max	1.350 mc (esistente) 2.700 mc (massima)

Lotto n°2: Edificio esistente con teorica destinazione ad RSA

Superficie fondiaria	5.000 mq
Superficie coperta	1.000 mq (esistenti) pari al 20% della Sf
Superficie utile	2.000 mq (esistente) 2.000 mq (massima)
H max	2 piani fuori terra
Volume max	6.000 mc (esistente) 6.000 mc (massima)

Lotto n°3: Area per la realizzazione della nuova struttura sanitaria, oggetto di protocollo di intesa

Superficie fondiaria	10.000 mq
Superficie coperta	2.000 mq pari al 20% della Sf
Superficie utile	Max 50% pari a 5.000mq
H max	3 piani fuori terra
Volume max	15.000 mc corrispondenti ad un If di 1,5 mc/mq

Lotto n°4: Area per l'inserimento di strutture di interesse generale a carattere privato operanti nel settore del volontariato. Attualmente ospitante la Misericordia.

Superficie fondiaria	1.800 mq
Superficie coperta	Max 30% della superficie del comparto pari a 540 mq
Superficie utile	Max 50% pari a 900 mq
H max	3 piani fuori terra
Volume max	3.600 mc corrispondenti ad un If di 2 mc/mq

Per la realizzazione del progetto si prevedeva l'esproprio delle aree ricadente nel lotto 3, identificato dal RU con la sigla SPu4. Su detto lotto era prevista la realizzazione della già citata struttura sanitaria, ed un parcheggio da porvi in adiacenza sul lato del cimitero. Per assolvere al carico automobilistico che l'intervento avrebbe generato si prevedeva l'ampliamento del parcheggio posto tra via Trieste e Via Rospicciano, area già destinata a parcheggio dal RU identificata con la sigla P26.

PROGETTO URBANISTICO

Come già accennato l'area interessata si colloca sotto il complesso cimiteriale, area di margine tra il sistema insediativo e il territorio rurale. L'area è caratterizzata dalla presenza di molti edifici a carattere direzionale, commerciale e terziario, frutto di una pianificazione che si discosta fortemente dal tessuto urbano limitrofo.

Il piano attuativo approvato, si inseriva all'interno dell'area nell'ottica di una ricucitura dell'intero tessuto, coniugando le varie zone a destinazione residenziale, direzionale, commerciale, con una destinazione di tipo sanitario/sociale.

Con la sottoscrizione del nuovo protocollo d'intesa tra ASL e Amministrazione Comunale di Ponsacco, si rende necessario apportare variante al piano riorganizzando i servizi funzionali dell'area, creando contemporaneamente un nuovo sistema di connessioni verdi e ciclo pedonali, in grado di collegare le infrastrutture già esistenti e permettere una riqualificazione dell'area, con la previsione dei nuovi lotti.

Al fine di poter raggiungere tale obiettivo si vede necessaria una ripermimetrazione dei lotti, a cui associare diversi parametri urbanistici, ed una diversa destinazione d'uso.



Figura 2 - Nuova perimetrazione dei lotti

Lotto1:

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	Commerciale/direzionale

Quello che si prevede è lo spostamento delle funzioni presenti nell'edificio (distretto sanitario) nell'edificio realizzato nel lotto n°2, con la dismissione e cessione dell'edificio che sarà oggetto di un cambio di destinazione d'uso.

Lotto n°2:

Lotto n°2a

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 max	8510 mc (esistente) 9400 mc Max
Destinazione d'uso	Servizi pubblici di interesse generale – Strutture socio sanitarie

Lotto n°2b

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	/	

Vista la nuova destinazione d'uso dell'edificio presente sul lotto, la variante prevede la possibilità di un leggero ampliamento della superficie fondiaria ed un rispettivo aumento della superficie coperta, in modo da poter permettere la realizzazione di un ampliamento della struttura, rendendola idonea alle nuove funzioni.

In previsione di questi cambiamenti si necessita la realizzazione di un parcheggio pubblico collocato a nord del lotto n. 2, volto ad accogliere l'affluenza di utenze che la nuova previsione comporta. Per il compimento di questi due interventi si rende necessario l'esproprio di alcuni terreni, così come riportati in cartografia, per un totale di circa 4.000mq.



Figura 3 – Area soggetta ad esproprio

Lotto n°3:

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)	1.947 mq
Superficie a standard (Ss)	0
Superficie fondiaria (Sf)	1.947 mq
Superficie coperta	450 mq pari al 23 % Sf
Superficie utile	1300 mq
H max	3 piani fuori terra
Volume max	3.800 mc corrispondenti ad un If di 2 mc/mq
Destinazione d'uso	Struttura privata di interesse pubblico

Area esterna al nuovo perimetro del comparto del Polo Socio Sanitario

Per l'area rimanente dalla nuova perimetrazione dei lotti, precedentemente utilizzata per la realizzazione del fabbricato destinato a polo socio sanitario, viene prevista una nuova destinazione finalizzata alla realizzazione di una struttura privata di interesse pubblico, destinazione in linea con gli edifici circostanti.

Con la realizzazione del lotto si avrà cessione di standard funzionali identificati in aree verdi e parcheggi. Mentre le aree a parcheggio si identificano come un servizio funzionale alla previsione di un nuovo accesso alla struttura cimiteriale, le aree verdi serviranno a dare continuità al sistema di aree già presente, con un incremento dei percorsi ciclo pedonali.

Vista la presenza su tale area del vincolo cimiteriale, la variante prescrive la realizzazione di parte degli standard pubblici all'interno di detta area

Lotto privato:

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	

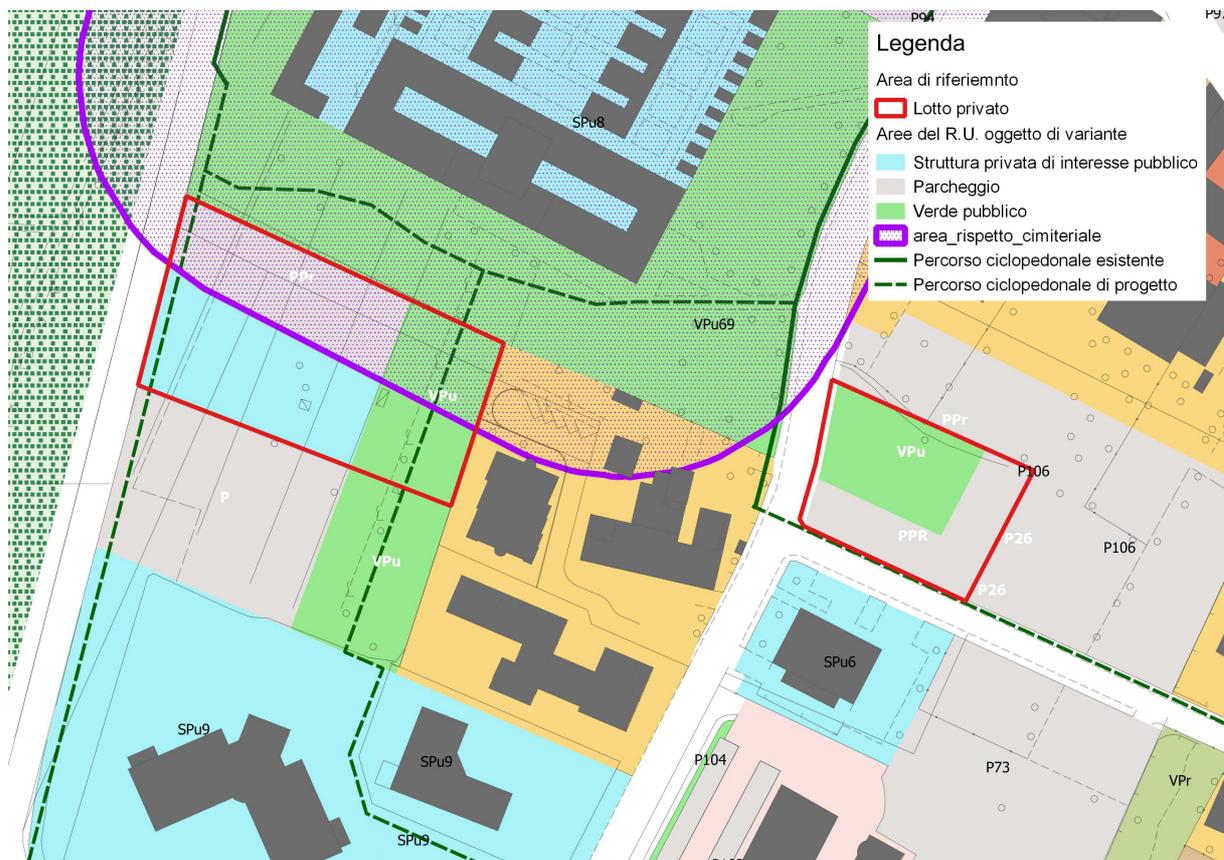


Figura 4 – Area e destinazioni lotto privato

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 esistenti uniti a quelli di progetto, è sufficiente a garantire un elevato standard a servizi di tutti gli interventi previsti.

All'interno di ogni lotto sono previsti ulteriori dotazioni di aree 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 costituito da siepi, arbusti e alberature di medio/alto fusto secondo le indicazioni del Piano del Verde, con particolare riguardo al fronte lato opposto a confine con il cimitero e con il territorio rurale.

VINCOLI ALLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA

L'attuazione del piano, rimane vincolato 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 è stata programmata solo per standard pubblici, senza possibilità di edificazione alcuna.

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 della variante al Piano con contestuale variante al R.U., costituisce dichiarazione di pubblica utilità.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il comparto in questione è parzialmente urbanizzato e pertanto per consentire ulteriore edificazione è necessario provvedere alla esecuzione e/o adeguamento delle reti dei servizi sulla base delle indicazioni fornite da parte degli enti gestori preposti.

PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE

La Variante al Piano da attuare per rendere conforme quanto già approvato nel 2011 a quanto sottoscritto dalle parti interessate con il nuovo Protocollo d'Intesa, necessita di una contestuale variante al R.U. in quanto aree precedentemente facenti parte del comparto con destinazione socio sanitarie di iniziativa pubblica, vengono scorporate diventando nuovamente aree di iniziativa privata. Ciò comporta una totale modifica della perimetrazione del Piano .

Pertanto verrà dato avvio del procedimento della variante sia sotto l'aspetto urbanistico che relativamente alla procedura di assoggettabilità alla VAS , ai sensi della L.R. 65/2014 e della L.R. 10/2010, finalizzata alla adozione e approvazione, ai sensi della L.R. 65/2014, della variante al comparto attuativo e contestuale variante al Regolamento Urbanistico.

Il Responsabile del Procedimento

Arch.Nicola Gagliardi