



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 Valdera. La nuova sede distrettuale sarà sede di ambulatori ed altri spazi da destinare alle attività e servizi.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 26.01.2010 è stato inoltre approvato lo schema di protocollo contenente integrazioni e modifiche.

- La Giunta Comunale con Deliberazione n° 9 del 27.01.2011 ha incaricato il Settore 3° e 4° di procedere alla redazione del Piano Particolareggiato del comparto in oggetto;

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 eseguire 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 sostanziale 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 spazi a verde attrezzato e 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 in area centrale del capoluogo di Ponsacco, alla porte del centro cittadino a confine con l'area cimiteriale e altre strutture sanitarie già realizzate, poste 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) edificio esistente nel quale si trova il distretto sanitario già attivo sul territorio, con accesso da via Rospicciano

2) edificio esistente (mancano da definire esclusivamente le opere esterne) destinato alla RSA (Residenza sanitaria Assistita).

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 di circa 10.000 mq.

superficie coperta mq. 2.000 pari al 20%

Sup.utile max 50% pari a 5.000 mq.

H max 3 piani fuori terra

volume di mc.14.000/15.000

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 200unità/giorno.

Sarà necessario pertanto prevedere in sede di progettazione un soddisfacente numero di parcheggi all'interno dell'area di resede, idonei a soddisfare tali esigenze, , 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.

Da rilevare comunque come nelle adiacenze del comparto del polo sanitario, esistono già parcheggi pubblici quali quello del Cimitero e l'area a parcheggio nella zona della posta. A tal fine la proposta urbanistica dovrà analizzare tale esigenza ed eventualmente mirare a rafforzare maggiormente la dotazione di parcheggi, inserendo una nuova area da realizzare a margine del comparto in oggetto, per soddisfare le esigenze della nuova struttura.

Per rendere l'intero comparto del polo socio-sanitario più funzionale dovranno essere 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.

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, valutandole 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 1.800 mq.

Sup.utile max 50% pari a 900 mq.

superficie max coperta 30% della superficie del comparto

H max 3 piani fuori terra

VALUTAZIONE INTEGRATA

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.

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, da definire in sede di progettazione esecutiva, recependo 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, si dovrà procedere al deposito al Genio Civile di Pisa di indagini geologiche e geotecniche. 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.

Va evidenziato inoltre come l'area oggetto d'intervento risulta essere oggi interessata da Tracce di Centuriazione romana, secondo le indicazioni del R.U., le quali costituiscono Invarianti strutturali, disciplinate dall'art.45 delle NTA del R.U. il quale specifica che *“ per i tracciati della centuriazione romana si prescrive il mantenimento dei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato e la giacitura e, ove non ostino particolari esigenze non altrimenti soddisfacibili, le caratteristiche dimensionali essenziali.”*

In relazione a tale problematica, la G.C. ha preso atto che in sede di R.U. sono stati acriticamente recepite le generali indicazioni del P.S. riscontrando in taluni casi errate indicazioni cartografiche, per cui con deliberazione della G.C.n.22 del 22.03.2011, è stato dato avvio del procedimento di variante al R.U. teso a verificare, tramite studi ed indagini dirette, la sussistenza delle tracce di centuriazione che solo in tali casi è da ritenersi vincolante per la progettazione esecutiva.

Pertanto la successiva elaborazione planimetrica del piano in sede di adozione, dovrà prendere conoscenza degli studi e indagini in corso che costituiranno preliminare variante al R.U. e indirizzo vincolante per la successiva adozione del piano particolareggiato.

Parte dell'area ricade nella **zona di rispetto cimiteriale**, disciplinata dall'art.46 delle NTA del R.U.. il cui vincolo di rispetto è limitato a metri 50. Trattandosi di area di pertinenza di opera pubblica, per la realizzazione di un'area a parcheggio, dovrà essere acquisito il parere della Soprintendenza BAPSAE di Pisa e Livorno

Parte delle aree ricomprese nel comparto soggetto alla sopraddetta destinazione, sono di proprietà privata e pertanto perimetrare quali aree individuate per opere pubbliche da eseguire nel periodo di validità del R.U., anch'esse disciplinate dall'art.28 delle NTA.

Per tali aree dovrà essere provveduto, prioritariamente alla adozione e approvazione del piano Particolareggiato che costituisce dichiarazione di pubblica utilità , a dare comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art.16 del DPR 327/2001 e s.m.i.

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

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione che dovranno essere direttamente eseguite e cedute all'Amministrazione Comunale, 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 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.

I servizi a rete, i percorsi ciclo-pedonali, la rotatoria e le aree a parcheggio, dovranno essere realizzati in conformità delle indicazioni degli elaborati grafici del progetto esecutivo approvato e a quanto prescritto dagli enti gestori dei singoli servizi.

Ponsacco li 04.04.2011

Responsabile Servizio Urbanistica
Arch.Elisabetta Ulivi

Il Responsabile del Procedimento
Geom.Alberto Turini