



# COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa  
3°SETTORE  
Ufficio Urbanistica

**OGGETTO: VARIANTE AL R.U. URBANISTICA INERENTE LA TRASFORMAZIONE URBANA PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO DI SERVIZI PER PERSONE ANZIANE NON AUTOSUFFICIENTI-PROGETTO DI RESIDENZA SOCIALE . APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO CONTABILE AI SENSI DELL'ART 23 COMMA 1 DEL DLGS 50/2016 E CONTESTUALE ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.34 DELLA L.R.T N.65/2014**

## RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

### PREMESSO CHE

- in data 09.01.2020 prot.n.581 è stata presentata una prima istanza preventiva di trasformazione urbana, di cui in oggetto, di area posta in loc. Melorie del comune di Ponsacco, (limitrofa alla attuale Farmacia Comunale) , successivamente integrata con nuova documentazione, per la richiesta di riconoscimento della valenza di opere di interesse collettivo con valenza pubblica utilità per poter procedere pertanto alla attuazione tramite una eventuale variante urbanistica ai sensi dell'art.34 della L.R.65/2014.

Dalla nuova documentazione, presentata in data 21.09.2020 prot. n° 21365, che integra e sostituisce il primo deposito di progetto di fattibilità, si evince quanto segue:

l'area interessata dalla trasformazione , di dimensioni circa mq. 12.408,00 è situata nei terreni retrostanti il comparto attuale della farmacia comunale, l'area non attesta sulla viabilità principale di via di Gello, ma vi si accede da una via Traversa della stessa, ad oggi utilizzata esclusivamente dai residenti, in quanto trattasi di viabilità a fondo chiuso, con doppio senso di marcia e parcheggio delle auto ai lati.

### INQUADRAMENTO URBANISTICO.

Il regolamento urbanistico vigente, individua l'area in oggetto quale aree a vincolo "aree agricole interne alle UTOE" come disciplinate dall'art.46 delle NTA.

Il Progetto del Nuovo Piano strutturale, al momento in fase di adozione (deliberazione C.C. n° 59 del 20.12.2018), individua l'area all'interno dell'UTOE n° 1:

-nella TAV.3 l'area è inserita nella perimetrazione del territorio Urbanizzato (come definito dalla L.R. 65/2014) caratterizzato da un tessuto di tipo TR6, ovvero "tessuto a tipologie miste".

- nella TAV.5 relative alle strategie di livello comunale, l'area è indicata per "interventi di riqualificazione dei margini urbani)

- Nella TAV.1 relativa ai Vincoli sovraordinati, l'area è individuata quale aree agricole di pregio(non idonee alla collocazione di impianti fotovoltaici a terra di cui alla L.R. 11/2011)

### PROPOSTA PROGETTUALE

L'area in oggetto ha una superficie complessiva di circa mq. 12.408, alla quale si accede tramite una traversa della viabilità pubblica cittadina.

La struttura prevista, come illustrato negli elaborati presentati, sarà divisa in due unità di assistenza sanitaria gestite autonomamente, una di 40 posti e l'altra di 80 per un totale di 120 posti.

L'unità da 40 posti è destinata ad anziani con "disturbo neurocognitivo", più comunemente noto come "demenza" ed in particolare i colpiti da Alzheimer, l'altra destinata alle persone anziane che necessitano di assistenza per disabilità fisica.

Ogni unità sanitaria avrà i propri servizi e i propri spazi, in comune sarà solo la sala convegni, il giardino d'inverno sulla terrazza di copertura e il giardino esterno.

La struttura come rilevabile dall'allegata proposta plani-volumetrica, si sviluppa su tre piani fuori terra, nei quali si sviluppano i vari servizi previsti.

I parametri urbanistici previsti sono quelli riportati all'interno della Relazione tecnica allegata, che suddivide l'intervento in due comparti CSA1 e CSA2, come esplicitate nelle relative schede norma e come graficamente rappresentate.

## ATTUAZIONE-PROCEDIMENTI

In considerazione dell'intervento previsto, l'Amministrazione ritiene di avallare il procedimento per avviare variante ai sensi dell'art.34 della L.R. 65/2014 in quanto è rilevabile un interesse pubblico, di un servizio che risponde senza dubbio a quello che è un fabbisogno collettivo.

L'obiettivo è quello di sviluppare servizi finalizzati a migliorare la qualità della vita non solo delle persone anziane, o con demenza, oppure non autosufficienti anche in modo temporaneo.

## CONSIDERAZIONI URBANISTICHE-TECNICHE e PROCEDURALI

E' peculiare e notevole che, in questo caso, si sia scelto di integrare e completare un'area urbana a forte presenza di servizi alla persona (specie a carattere sociosanitario), disposta ottimamente dal punto di vista logistico ma non isolata e facilmente raggiungibile dall'utenza in reciproco e positivo rapporto di interscambio tra tessuto edificato esistente e nuovo insediamento.

Passando a descrivere l'area di intervento noteremo che:

-gli insediamenti attuali sono generati da una prima attività di occupazione discontinua dei margini della strada, antichi edifici residenziali affiancati più tardi da magazzini e locali per l'artigianato; nei decenni più recenti si è assistito ad un fenomeno di densificazione a carattere soprattutto residenziale che, in qualche caso, si è spinto ad occupare gli spazi interni alla strada principale con la costituzione, come in questo caso, di strade di penetrazione ortogonali alla via principale, come quella all'accesso al comparto di cui trattasi.

Pienamente in linea con quanto descritto è il margine Est del comparto oggetto della presente descrizione in cui residenza e fabbricati industriali si alternano.

Sul lato Ovest invece il margine è caratterizzato dalla presenza di un capannone industriale di vecchia costruzione, distanziato dalla strada principale, spazio occupato da un grande piazzale derivato dall'uso post industriale che del capannone industriale veniva fatto fino ad una decina di anni fa, ovvero quello di discoteca.

Al centro, l'insediamento più recente, frutto dell'attuazione di un modesto intervento

urbanistico, modesto perché in tutto il comparto è stato realizzati un solo grande fabbricato che accoglie la farmacia comunale ed altri servizi. L'altro lotto disponibile, assai più piccolo, non è stato utilizzato e ad oggi, la lottizzazione risulta conclusa.

Il progetto di fattibilità tecnico economico, non essendo attualmente conforme alle previsioni urbanistiche, deve essere attivato secondo il disposto dell'art. 23 comma 5-bis del D.lgs. 50/2016 e dell'articolo 19 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327 che al comma 2 recita *“L'approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte del consiglio comunale, costituisce adozione della variante allo strumento urbanistico”* e ai sensi dell'art. 34 della LR 65/2014.

Pertanto, il presente progetto di fattibilità tecnico economico dovrà essere avallato dal Consiglio Comunale che ne deve prendere atto e dichiarare l'interesse pubblico dello stesso, a supporto della Variante Urbanistica da intraprendere ai sensi del sopra citato art. 34 della L.R. 65/2014, andando pertanto a costituire contestualmente adozione della variante medesima allo strumento urbanistico.

A seguito dell'Avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e dell'art.5 della L.R. 10/2010, la variante urbanistica è stata esclusa dal procedimento di assoggettabilità a Vas, come sancito dalla Determinazione della Autorità Competente n° 283 del 23.12.2020, che ha richiamato i contributi pervenuti dagli enti preposti, e dalla valutazione della commissione del paesaggio comunale, con delega a i procedimenti VAS, con parere espresso del 22.12.2020.

Si rende però necessario, come specificato nella determina sopra richiamata, riportare i contributi sia della Regione Toscana che della Autorità di Bacino in quanto forniscono elementi e valutazioni utili e prioritari nella progettazione dell'intervento, che pertanto provvediamo a recepire e fare propri nella Variante.

Le Norme di Attuazione allegate alla delibera di adozione risultano integrate con le considerazioni prescrittive contenute nel contributo regionale pervenuto in fase di verifica di assoggettabilità alla VAS.

In conformità a quanto prescritto dalla normativa vigente in materia, sono state depositate, per la variante al Regolamento Urbanistico di cui trattasi, le indagini geologico-tecniche al Servizio Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa – sede di Pisa ai sensi del Regolamento di attuazione 53/R/2011 e dell'art.104 della L.R. n.65/2014 con il n° 450 del 24.12.2020

Il progetto di fattibilità tecnica economica per “la realizzazione di un centro servizi per persone anziane ” redatto dall'Arch. Luca Paparoni, per incarico della società proponente, è così costituito (prot.n° 21365 del 21.09.2020 e seguente 21696 e 21698 del 24.09.2020) e la documentazione allegata ad integrazione per i contributi pervenuti in fase di Procedimento di esclusione di vas come richiamati nella determinazione 283/2020, consistenti in (All.3):

- 1- Relazione illustrativa
- 2- NTA
- 3- Documentazione catastale e piano parcellare
- 4- Documentazione fotografica
- 5- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione

- 6- scheda norma di comparto CSA1 CSA2
- 7-progetto di fattibilità
- documento integrativo su aspetti idrogeologici (a seguito del recepimento dei contributi pervenuti sopra richiamati in premessa)

Il Responsabile del 3° Settore  
Responsabile del Procedimento  
**Arch.Gagliardi Nicola**