

E
COMUNE DI PONSACCO
Comune di Ponsacco
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0010931/2021 del 11/05/2021
Firmatario: claudio salvadori

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
AI SENSI DEGLI ARTICOLI 34 E 238 DELLA
LRT 65/2014 PER LA COSTRUZIONE DI UN
NUOVO CENTRO PASTORALE CON VALENZA
DI OPERA DI INTERESSE PUBBLICO**

comune

PONSACCO

titolare

PARROCCHIA DI SAN GIOVANNI EVANGELISTA
DI PONSACCO

progettista

CLAUDIO SALVADORI
CRISTINA SALVADORI architetti

collaboratore

GIOVANNI BALDINI architetto

via V. Veneto 11 - Ponsacco - Pi - Tel. 0587-732224

Relazione

Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi degli articoli 34 e 238 della LRT 65/2014 per la costruzione di un nuovo Centro Pastorale con valenza di opera di interesse pubblico.

Titolare: Parrocchia di San Giovanni Evangelista di Ponsacco.

Ubicazione: Ponsacco, Via Giovanni XXIII, distinto al Catasto Terreni al Foglio 12, Particelle 253, 951, 1336, 2066, 2068.

FINALITA'

Con la costruzione di un nuovo Centro Pastorale la Parrocchia di San Giovanni Evangelista di Ponsacco intende rafforzare tutte le attività educative previste dai propri compiti istituzionali con i ragazzi ed i giovani ed inoltre offrire occasioni di incontro e di relazioni alle persone del territorio, sapendo di poter contare sulla vicinanza e la collaborazione con la Amministrazione Comunale e con tutte le realtà associative del territorio. Una rete importante e preziosa che è necessario sostenere per tutto ciò che essa organizza e promuove in favore dell'intera comunità.

In questo comune impegno risulta però evidente la necessità di spazi adeguati ed idonei per lo svolgimento delle attività già in essere e di quelle che potremmo nel prossimo futuro attivare. I numeri dei ragazzi che partecipano al percorso di formazione catechistica della parrocchia già rendono ad oggi appena sufficienti le strutture attualmente a disposizione, cioè il Circolo Toniolo e l'Auditorium Mons. Meliani. Nuovi progetti di aggregazione giovanile stanno prendendo corpo in parrocchia e richiedono spazi nuovi e più rispondenti alle esigenze ed alle aspettative. La costruzione del nuovo Centro Pastorale vuole essere una risposta alle esigenze attuali, ma anche uno stimolo ed un'opportunità rivolti soprattutto agli sviluppi futuri.

Il progetto di utilizzo del nuovo Centro Pastorale prevede la sua disponibilità, attraverso l'Amministrazione Comunale, a favore della Scuole e per eventi ufficiali ed istituzionali. Sarà cura della Parrocchia inoltre farlo diventare un punto d'incontro ed una sede disponibile per le tante associazioni e realtà di cittadinanza attiva presenti nella nostra città di Ponsacco. Attraverso di esso la parrocchia potrà porsi così al servizio della crescita umana, sociale e culturale del nostro territorio, arginando questa pericolosa deriva individualista e violenta che umilia il nostro tempo. Questo nuovo spazio di incontro sarà per la nostra parrocchia un modo semplice ma reale per dare un contributo a tutto questo.

Il nuovo centro Pastorale, così come proposto, si configura a tutti gli effetti come un centro sociale/parrocchiale utile per l'intera comunità di Ponsacco. Un'opera privata d'interesse collettivo, parificabile a tutti gli effetti ad opera di urbanizzazione secondaria come da art. 10 comma 4 lettera e) del Regolamento urbanistico Comunale e da Art. 62 comma 5 della LRT 65/2014.

Si sottolinea infine il ruolo centrale che la Diocesi di S. Miniato assegna alla Parrocchia di Ponsacco nel nuovo progetto di gestione delle parrocchie quale punto di riferimento di una Unità Pastorale che da Gello arriva fino a Treggiaia/Val di Cava. Anche questo è un motivo che rende quanto mai urgente e necessario poter realizzare il nuovo Centro Pastorale.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area ove si intende procedere alla costruzione del nuovo Centro Pastorale risulta interamente di proprietà della Parrocchia di San Giovanni Evangelista di Ponsacco, è accessibile da via Giovanni XXIII, sulla quale attesta direttamente e misura complessivamente mq. 12876 dei quali mq. 10526 individuati quale superficie fondiaria da destinare alla realizzazione dell'intervento e mq. 2350 attualmente adibiti a deposito materiali edili da mantenere (corrispondenti alla particella 74). La centralità dell'area rispetto al centro abitato di Ponsacco è una caratteristica fondamentale favorevole per rendere il Centro Parrocchiale facilmente raggiungibile ed utilizzabile dall'utenza a cui si rivolge ed alla cittadinanza tutta.

La proprietà era compresa nell'ex Comparto PA23 del Regolamento Urbanistico che prevedeva aree a verde pubblico, viabilità, servizi ed un'area destinata all'edilizia economica e popolare da attuarsi mediante un progetto di iniziativa pubblico/privata. Le previsioni di trasformazione del RU sono tuttavia decadute fra il 2014 e il 2015 e pertanto l'area in questione si trova giuridicamente nelle condizioni di cui all'Art. 105 della LRT 65/2014 "Aree non pianificate".

Il progetto del Nuovo Piano Strutturale, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 20/12/2018 e tuttora in attesa di approvazione, individua l'area all'interno dell'UTOE n° 1:

- nella Tav 3 l'area è inserita nella perimetrazione del Territorio Urbanizzato (come definito dalla LRT 65/2014) caratterizzato da un tessuto di tipo TPS3, ovvero nel "tessuto della città produttiva" quale "insule specializzate";
- nella Tav 5, relativa alle strategie di livello comunale, l'area è destinata per "interventi di riqualificazione urbana, quale "nuova centralità".

L'intervento risulta pertanto compatibile con la destinazione delle aree rispetto all'inquadramento urbanistico attuale e di conseguenza fattibile, ma necessita, per poter essere attuato, di una variante urbanistica allo strumento urbanistico vigente.

Alla luce dello stato dell'attuale pianificazione comunale si palesa la possibilità di procedere con una variante urbanistica ai sensi dell'Art. 238 della LRT 65/2014 che ritiene ammissibili varianti

urbanistiche all'interno del perimetro del "territorio urbanizzato" a condizione che siano finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico e con le procedure dell'art. 34 della LRT 65/2014 per le varianti mediante approvazione del progetto di un'opera pubblica o di pubblica utilità:

- l'area dell'intervento ricade all'interno del territorio urbanizzato (vedasi Tav 3 del nuovo Piano Strutturale adottato),
- l'interesse pubblico risulta evidente sulla base delle finalità del nuovo Centro Parrocchiale così come descritte nella prima parte di questa relazione, ma anche in funzione del riconoscimento della Giunta Comunale nella seduta del 04/02/2020, che ha espresso la propria disponibilità ad avviare una procedura di variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla realizzazione di un centro sociale/parrocchiale da qualificarsi come opera privata di interesse collettivo.

Verifica della coerenza rispetto al PS Adottato.

Rispetto al Piano Strutturale adottato l'intervento proposto si inquadra all'interno del Territorio Urbanizzato ed è riconducibile al morfotipo dei "Tessuti della città produttiva e specialistica – TPS3 Insule specializzate", così come ripreso dalla disciplina del PIT.

La costruzione del Centro Pastorale risulta coerente con l'obiettivo generale dell' "... innalzamento della qualità dell'ambiente e della qualità della vita e del lavoro della comunità locale" (Art. 31 c.3 della disciplina del PS adottato) in quanto contribuisce a incrementare migliorare i servizi per la cittadinanza.

L'intervento soddisfa gli obiettivi prioritari di cui all'Art. 31 comma 4 riguardo alla sostenibilità delle trasformazioni e alla circostanza che il Centro Pastorale è opera di pubblico interesse che implementa la costruzione della "Città Pubblica" e contribuisce al rinnovamento della struttura urbana mediante l'impiego di risorse private.

L'intervento risulta coerente con l'Art. 36 della disciplina del PS adottato, in quanto rientra tra i progetti prioritari di riqualificazione e rigenerazione urbana di cui al comma 6 "La creazione ed il potenziamento di poli urbani e di servizi" fra cui ritroviamo proprio il "quartiere sud delle aree limitrofe allo stadio ed alle attrezzature scolastiche".

L'intervento è inoltre coerente con gli obiettivi specifici per il Territorio Urbanizzato dell'UTOE1 di cui all'Art. 37 comma 6 della disciplina del PS adottato, in quanto contribuisce, quale servizio di interesse pubblico, a "... elevare la qualità e le prestazioni della 'città pubblica' e risponde "... alla domanda di edilizia sociale, alle esigenze di riqualificazione urbana, alla costruzione e manutenzione della città pubblica, sperimentando pratiche innovative ed un efficace partenariato pubblico-privato nell'attuazione del piano". Quest'ultimo criterio viene inoltre richiamato anche agli articoli 42 e 43 della disciplina del PS adottato là dove si afferma

che il Comune può assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di interesse pubblico su istanza di soggetti privati previa stipula di accordi con questi ultimi (convenzioni).

Il nuovo Centro Pastorale risulta altresì coerente con gli indirizzi assegnati dal PS adottato al Piano Operativo per il Territorio Urbanizzato dell'UTOE1 (Art. 37 comma 7 della disciplina del PS adottato), in quanto contribuisce a qualificare la centralità urbana attraverso il potenziamento di servizi di interesse generale per il quartiere sud compreso fra il viale della Rimembranza e Via Giovanni XXIII, in ottemperanza alla disciplina del PS adottato.

L'area di intervento viene classificata come "Area per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato", in linea con quanto disposto dall'Art. 28.15 delle vigenti NTA al Regolamento Urbanistico. Le destinazioni d'uso ammesse sono attività ricettive, ricreative, culturali e servizi di interesse collettivo con la possibilità di attività commerciali, direzionale e artigianali per servizi alla persona, alle condizioni specificate dallo stesso Art. 28.15. Le destinazioni d'uso, così come le modalità di intervento (diretto convenzionato), e tutti i parametri urbanistici sono riportati nella Scheda Norma proposta.

Riguardo alle opere di urbanizzazione primaria si rileva che il comparto oggetto di intervento risulta già servito per quanto riguarda i principali servizi a rete: fognatura nera, fognatura bianca, acquedotto, rete elettrica, rete telefonica e rete del gas metano. Per il nuovo Centro Pastorale sarà pertanto sufficiente procedere con gli allacciamenti alle reti presenti su Via Giovanni XXIII.

Il nuovo Centro Pastorale va a completare un'altra porzione dell'ex comparto PA23 fiancheggiando il lato ovest dell'area sportiva che ospita lo stadio comunale. La presenza del nuovo impianto non potrà che valorizzare i servizi esistenti e fungere da stimolo per la realizzazione di ulteriori servizi pubblici o d'interesse pubblico utili per la città di Ponsacco.

E' importante sottolineare che la costruzione del nuovo Centro Pastorale, in funzione della sagoma del lotto di proprietà della Parrocchia e in virtù della modesta volumetria ivi prevista, non potrà in alcun modo compromettere l'utilizzazione delle aree limitrofe, compresa anche la previsione di un asse di penetrazione viaria all'interno del comparto stesso. Possibilità della quale potrebbero beneficiare, oltre all'area dello stadio, anche le aree private poste a ovest e a nord dell'area di intervento, utilizzate attualmente come deposito materiali edili, come aree libere e in misura minore come aree residenziali).

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sulla base delle immediate necessità che la Parrocchia ha individuato per la realizzazione di un Centro Parrocchiale è stata elaborata una prima idea di impianto da realizzare adiacente gli

impianti di calcio a sud del Viale della Rimembranza sul terreno residuo dopo la cessione al Comune di buona parte dell'area.

L'individuazione del lotto è stata fatta non tanto perché terreno già di proprietà della Parrocchia, essendo la stessa proprietaria anche di altre realtà sulle quali poter intervenire, ma soprattutto perché trattandosi di un impianto destinato ad attività sociali di vario genere da destinare a giovani e meno giovani, con possibilità di utilizzo da parte di tutta la popolazione, è sembrato opportuno inserirlo in un contesto centrale del paese e soprattutto in un'area dove attualmente sono presenti impianti a carattere sociale e ricreativo, e che è presumibile mantenga tale destinazione anche nel futuro.

L'area dell'intervento è di proprietà esclusiva della Parrocchia di San Giovanni Evangelista di Ponsacco ed è distinta al Catasto Terreni al Foglio 12, Particelle 253, 1336, 2066 e 2068 ed ha una superficie catastale di mq 10526. La Parrocchia è proprietaria anche della Particella 74 del Foglio 12 che misura circa mq 2350, non compresa all'interno dell'area di intervento e che continuerà ad essere utilizzata come deposito di materiali edili così come adesso.

L'edificio in progetto, che avrà a disposizione un ampio spazio esterno, in parte coperto, come complemento per le attività che si svolgeranno al suo interno, sarà dotato principalmente di un'ampia sala polivalente (454 mq. circa) con altre otto aule della dimensione di 41-42 mq. ciascuna.

Al suo interno sono previsti una serie di ambienti di servizio indispensabili al suo funzionamento, un'ampia zona di ingresso, servizi igienico sanitari, magazzini ed ufficio, insomma tutto quello che si ritiene indispensabile per accogliere manifestazioni che prevedono la partecipazione fino ad un numero complessivo di 400/500 presenze.

L'edificio in progetto si sviluppa prevalentemente su un solo piano fuori terra, ma presenta anche una porzione su due piani corrispondente all'ala nord dove sono ubicate le aule. Si prevede una superficie coperta di mq. 1.350,00 circa ed una SUL complessiva di mq 1448,32 che riteniamo possa soddisfare le necessità attuali; la previsione urbanistica dovrà comunque contemplare eventuali ulteriori sviluppi che potrebbero rendersi necessari nel tempo.

L'accesso alla struttura avverrà da Via Giovanni XXIII dove si attesta attualmente il lotto di proprietà e dove si prevedono ampi parcheggi necessari ad accogliere gli ospiti occasionali della struttura. La dotazione di parcheggio verifica ampiamente il requisito richiesto di mq 0,8 per ogni metro quadro di Sul del centro Pastorale così come risulta dalle verifiche riportate nella Tav. 1

Nella costruzione dell'edificio saranno tenute presenti tutte quelle tecniche innovative nel rispetto dell'ambiente adottando il più possibile materiali riciclabili e fonti di energie alternative al fine di garantire un'adeguata sostenibilità ambientale della struttura.

Per quanto riguarda i requisiti di adattabilità/accessibilità l'edificio risulta perfettamente accessibile grazie alle rampe di accesso e alla dotazione di bagni accessibili già previsti in fase progettuale.

L'ingresso del portico è infatti complanare al piano terra delle aule. L'accesso al piano rialzato dell'auditorium è invece garantito da un sistema di rampe inclinate che si snodano lungo il portico d'ingresso, con una pendenza inferiore all'8% e rivestite con materiali antisdrucchiolevoli. Per ciascuno dei livelli del Centro Pastorale è prevista la realizzazione di un bagno accessibile con dimensioni in pianta pari a mt. 2,00x2,00, dotato di lavabo a mensola con comando a leva con il piano posto a cm.80 da terra, di vaso con funzione di bidet e di porta apribile verso l'esterno completa di maniglione antipanico.

L'uso dei bagni è agevolato dall'installazione di appositi sostegni orizzontali e verticali posti a cm.80 da terra ed a cm.5 dalle pareti.

La luce netta delle porte interne risulta superiore a cm. 75-80 e pertanto non si rende necessario l'allargamento delle aperture.

Quanto sopra descritto risulta chiaramente dagli elaborati grafici di progetto.

Il tecnico incaricato
Arch. Claudio Salvadori