

Oggetto: Modifica per errore materiale - relazione esplicativa sull'operatività dell'art.28 delle NTA del RU di alcuni comparti del capoluogo di Ponsacco. Approvazione ai sensi dell'art.21 della L.R. 65/2014

RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

Premesso che

- Le Norme di attuazioni del R.U. vigenti disciplinano all'art. 28 il "sub sistema funzionale dei servizi puntuali", che comprende i servizi pubblici e di interesse pubblico, i servizi scolastici, i centri culturali e religiosi, le attrezzature terziarie e ricettive etc

.-gli elaborati del R.U. individuano con specifica simbologia le principali strutture pubbliche, religiose e di interesse pubblico, le strutture sociali e sanitarie, i servizi scolastici, le attrezzature culturali e per il tempo libero.

- Le aree di cui in oggetto, si ritrovano all'interno di quelle normate dal comma relativo alle " Aree per servizi pubblici di interesse generale" come risulta dalla campitura e dalla nomenclatura sugli elaborati cartografici di R.U.

In considerazione di tale disciplina, si evidenzia come , nel territorio di Ponsacco, le aree a servizi pubblici di interesse generale debbano intendersi edifici quali: le scuole comunali, gli uffici comunali, posta e simili, la biblioteca e il cinema/teatro (comunali anche questi),il distretto sanitario dell'azienda ASL.

Considerando pertanto i tre comparti di seguito elencati, e la loro attuale destinazione, la loro classificazione sarebbe più avvicinabile a quanto disciplinato al comma 15, ovvero " aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato", dove si fa riferimento ad attività ricettive, ricreative culturali, socio sanitario e di interesse collettivo.

Si dovrà tener conto infatti che:

-l'auditorium di via Don Minzoni è privato (una struttura analoga ma pubblica è il cinema Odeon);

-il convento di via dei Mille è (era) destinata a residenza religiosa, con altre attrezzature quali spazi per un asilo per l'infanzia. La presenza di una chiesa ha valore di servizio funzionale alla destinazione principale senza che questo debba comportare la classificazione "edificio di culto" dell'intera struttura;

-l'istituto Giampieri ha come destinazione prevalente la "casa di riposo" a proprietà e conduzione privata, con spazi di supporto e integrazione all'attività principale quali appartamenti residenziali, mensa, palestra e Chiesa.

Nello specifico il comma 15 in relazione alle destinazioni d'uso ammissibili , rimanda a quelle enunciate nel comma ed alla specifica simbologia sovrapposta alla campitura di zona negli elaborati grafici del RU.

Relativamente alla possibilità della presenza di attività commerciali e direzionali , lo stesso comma, specifica che debbono essere integrate e complementari all'attività principale di servizio, ma omette quelle artigianali per servizi alla persona spesso inscindibilmente legate all'attività di

carattere generale, quali quelle ad esempio finalizzate al supporto alle attività motorie, quali possono essere palestre, piscine, ecc.

Sulla possibilità della presenza di commercio e direzionali si rimanda in generale alla previsione di specifici “piani di settore”, che attualmente non sono presenti, pertanto non vi può essere nessun specifico riferimento. Sempre per le destinazioni d’uso e per le modalità operative si fa riferimento a schede norma che non sono sempre presenti, se non nel caso di quelle che erano nuove previsioni di R.U.e legate quindi ad interventi consistenti di riordino e di diffuso impatto sull’intero comparto.

Infine, riguardo agli edifici esistenti *-sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamenti Una-Tantum fino al 20% della SUL esistente con mantenimento dell’attuale destinazione d’uso-* dicitura che bisogna leggere quale rimando alle destinazioni ammesse dalla norma.

Considerazioni:

In merito a quanto sopra relazionato appare come possa essere rettificata la classificazione dei comparti sopra individuati, ai quali verrà assegnata la disciplina di cui al comma 15, ciò comporterà una modifica a livello solo cartografico.

In relazione poi alla puntuale disciplina riportata nel comma 15, appare necessario dare un contributo esplicativo di interpretazione autentica in quanto la frase che specifica gli interventi sugli edifici esistenti, riporta, come sopra detto, *“sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamenti Una-Tantum fino al 20% della SUL esistente con mantenimento dell’attuale destinazione d’uso”*

Si deve intendere pertanto per la destinazione d’uso quelle contemplate nella norma

Relativamente invece alle destinazioni ammesse si debbono considerare oltre a quelle commerciali e direzionali, anche quelle artigianali per servizi alla persona, purchè integrate e complementari alla attività principale.

Conseguentemente il comma 15 dell’art. 28 verrà così integrato (aggiunte in corsivo sottolineato):
“ Le Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato comprendono le parti del territorio destinate ad attività ricettive, ricreative, culturali, socio sanitario e servizi di interesse collettivo. All’interno di tali zone possono essere previste anche attività commerciali e direzionali e artigianali per servizi alla persona, purché integrate e complementari all’attività principale di servizio, e previste da specifici Piani di Settore. La specifica simbologia sovrapposta alla campitura di zona negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico e/o la scheda norma contenuta nell’Allegato I delle NTA specificano e limitano le destinazioni d’uso ammesse per le singole zone. In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata.

Il Regolamento Urbanistico individua per i singoli comparti i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti. Gli interventi di nuova edificazione devono rispettare i parametri urbanistici e le prescrizioni riportati nelle schede norma

Qualora non sia stata predisposta apposita scheda, sono consentite attività di servizio privato secondo la simbologia indicata in cartografia oppure in mancanza, per servizi di pubblico interesse.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamenti Una-Tantum fino al 20% della SUL esistente con mantenimento dell'attuale destinazione d'uso, come contemplate nella norma.

Tali tipologie di attività dovranno essere subordinate al parere favorevole dell'ARPAT o di altra struttura pubblica delegata per la verifica di sostenibilità ambientale. Relativamente agli interventi di stoccaggio, deposito inerti, impianti di lavaggio e similari sono subordinati alla realizzazione di una idonea schermatura di alberi ed arbusti lungo la viabilità in modo di ridurre l'impatto visivo e mitigare gli altri impatti. E' ammessa la realizzazione di un manufatto della superficie massima di mq. 40 da utilizzare per servizi legati all'attività."

Ponsacco, li 19.11.2018

Il Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Nicola gagliardi