



# COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

PROPOSTA DI VARIANTE AI SENSI DELL'ART.34 DELLA LRT N.65/2014 IN LOC. LE MELORIE- PRESA VISIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA SCUOLA DELL'INFANZIA AI SENSI DELL'ART 23 COMMA 1 DEL DLGS 50/2016 E CONTESTUALE AVVIO DEL PROCEDIMENTO DELLA VARIANTE URBANISTICA AL R.U. AI SENSI DELL'ART 17 DELLA L.R. 65/2014 E DELL'ART.5 DELLA L.R. 10/2010

## RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

PREMESSO CHE Attualmente il Comune di Ponsacco è dotato delle:

- previsioni urbanistiche del **Piano Strutturale**, adottato con delibera consiliare n° 25 del 25.03.2004, ed approvato con delibera C.C. n.68 del 27.06.2005, e successiva variante adottata con Deliberazione del C.C. n. 73 del 29.12.2011 e approvata con Deliberazione del C.C. n. 11 del 24.04.2012
- previsioni urbanistiche del **Regolamento Urbanistico** redatto ai sensi dell'art 55 della L.R. 1/2005 e s.m., adottato con Delibera Consiliare n° 39 del 07.08.2008 e approvato con Delibera Consiliare n. 25 del 17.04.2009 e pubblicato sul BURT n. 21 del 27.05.2009 e successive varianti.

Si fa presente inoltre che:

- Con Deliberazione del C.C. n° 59 del 20.12.2018 è stato adottato il Nuovo Piano Strutturale, ai sensi della L.R. 65/2014

Preso atto che

- con Deliberazione del Consiglio Comunale del 28 Settembre 2017 n.60 , veniva approvata la Variante n.22 al Regolamento Urbanistico Comunale "finalizzata alla attuazione di un comparto residenziale posto in località le Melorie con procedimento di compensazione urbanistica di cui all'art.101 della L.R. 65/2014".
- I disposti della Variante, per quanto riguarda gli accordi tra l'Amministrazione Comunale e il privato proprietario dei terreni interessati dalla nuova edificazione residenziale sono andati a pieno compimento con la sottoscrizione di una Convenzione Urbanistica , sopra citata. Stipulata in data 16.04.2019 - Rep. 9/2019, registrato a Pontedera il 30.04.2019 n. 4 serie 1V, per la cessione gratuita di area di circa 1200 mq. individuata al Catasto Terreni nel foglio 9 particella 913., aree ricadenti in quelle destinate dalla presente variante a edilizia scolastica pubblica da parte del Comune di Ponsacco.

Questa prima operazione risultava funzionale ad un programma di rinnovamento dell'offerta edilizia scolastica della località le Melorie, ad iniziare da una ricollocazione della scuola dell'infanzia , in un sito più adatto alle esigenze formative attuali.

L'area, tra l'altro, si presenta già dotata di ampie infrastrutture per la mobilità, è caratterizzata da bassa densità edilizia e collocata in una posizione favorevole dal punto di vista ambientale. Il programma per le Scuole è stato però aggiornato e, attualmente, l'Amministrazione intende realizzare un edificio più grande di quanto ipotizzato nel 2017, atto a soddisfare l'esigenza scolastica attuale e quella futura e non solo a sostituire quello esistente.

Il lotto attualmente a disposizione del Comune non è quindi sufficiente ad ospitare l'edificio previsto, si intende quindi ampliarlo, con procedura espropriativa, intervenendo sui terreni più a Est, per una superficie di circa mq.1360, rappresentati catastalmente nel foglio di mappa n° 9 particelle n° 832 (per mq 1180) e n° 321 ( per mq. 180) lotti più ampi sui quali sarà necessario intervenire con frazionamento catastale.

Come si evince dalla cartografia e dalle relazioni specifiche, l'area interessata dalla variante, di natura agricola, definita attualmente dal R.U. dall'art.46 delle N.t.A. -aree agricole interne all'UTOE-, ha caratteristiche del tutto analoghe a quella alla quale sarà annessa.

Il parcheggio all'esterno del comparto, previsto di nuova realizzazione , ricade già su area pubblica , precedentemente individuata dall'ex PA22b (di cui alle scheda norme dell'Allegato I delle NTA approvate con R.U.) ad oggi decaduta, della quale viene pertanto ad essere riconfermata la suddetta destinazione, quale e area a parcheggio pubblico.

## PROPOSTA PROGETTUALE

Oggi emerge la necessità di vedere la scuola come uno spazio unico integrato in cui i microambienti finalizzati ad attività diversificate hanno la stessa dignità e presentano caratteri di abitabilità e flessibilità in grado di accogliere in ogni momento persone e attività della scuola offrendo caratteristiche di funzionalità, confort e benessere. La scuola diventa il risultato del sovrapporsi di diversi tessuti ambientali: quello delle informazioni, delle relazioni, degli spazi e dei componenti architettonici, dei materiali, che a volte interagiscono generando stati emergenti significativi

Per molto tempo l'aula è stata il luogo unico dell'istruzione scolastica, ogni spazio era pensato per una unica attività e restava inutilizzato per tutto il resto del tempo scuola.

Oggi, la sequenzialità di momenti didattici diversi che richiedono configurazioni diverse per ospitare alunni-docente o alunni-alunni sta alla base di una diversa idea di edificio scolastico, che deve essere in grado di garantire l'integrazione, la complementarietà e l'interoperabilità dei suoi spazi.

L'uso diffuso delle tecnologie permette e richiede un'organizzazione diversa dello spazio dell'apprendimento. La matrice della scuola è pensata in modo da lasciare sempre una possibilità di variazione dello spazio a seconda dell'attività desiderata, così da trasformare la gestione dell'ambiente nella gestione della profondità di campo, del livello di trasparenza, visibilità o partizione, in un tessuto continuo fatto di piazze, sezioni, angoli di lavoro, piazze, giardini e porticati.

La scuola innovativa e fatta per i ragazzi, ma deve avere un'attenzione speciale per gli insegnanti, con spazi per la collaborazione professionale e il lavoro individuale dei docenti. Fondamentale la presenza di spazi dedicati alla ricerca, alla lettura e alla documentazione, con particolare riguardo alle possibilità di utilizzo di dispositivi tecnologici digitali individuali o di gruppo e alle potenzialità offerte dalla connettività diffusa.

### NEL CASO SPECIFICO DELLA NUOVA SCUOLA ABBIAMO:

La scuola si sviluppa attraverso un susseguirsi di spazi che vanno dallo spazio pubblico esterno a quelli più intimi, interni alla scuola, mediante una modulazione che va dallo spazio di "tutti" allo spazio di "pochi". Questo approccio iniziale ha condizionato e fatto da filo conduttore per tutta la progettazione che vede i seguenti elementi, come ben sviluppato nel PROGETTO DI FATTIBILITÀ che vede:

- ▶ **Piazza pubblica**
- ▶ **Il Porticato**
- ▶ **Atrio**
- ▶ **La grande Piazza/Agora**
- ▶ **Le Sezioni/Aule come Spazi per Attività Ordinate**
- ▶ **Gli Atelier/spazi per attività pratiche**
- ▶ **Giardini interni**
- ▶ **Refettorio**
- ▶ **Servizi**

#### ATTUAZIONE-PROCEDIMENTI

In considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene si possa procedere attraverso il procedimento per avviare variante ai sensi dell'art.34 della L.R. 65/2014 in quanto è rilevabile un interesse pubblico, in quanto la realizzazione del suddetto servizio, risponde senza dubbio a quello che è un fabbisogno collettivo.

#### CONSIDERAZIONI URBANISTICHE-TECNICHE e PROCEDURALI

La Variante è coerente con i disposti del Piano Strutturale adottato in quanto interna al Perimetro del Territorio Urbanizzato.

L'inserimento di tale servizio, va a completamento di fabbisogni di una realtà principale per il comune di Ponsacco, in quanto la Frazione delle Melorie, è in continuo sviluppo.

Inoltre l'area è disposta ottimamente anche dal punto di vista logistico, non isolata e facilmente raggiungibile dall'utenza.

Si rileva inoltre che:

- Il progetto della scuola risponde all'obiettivo di realizzare un edificio di concezione moderna, che coniuga il pregio estetico-architettonico, con la funzionalità.
- Gli spazi coperti e quelli scoperti danno luogo ad un unicum costruttivo, coeso e massimamente rispondente al benessere di coloro che frequenteranno la scuola, concepita tanto come luogo del vivere, quanto come sede dell'imparare.
- Il progetto dell'opera, da considerarsi espressione di un'idea architettonica, prima che come elaborazione esecutiva delle norme tecniche edilizie, per poter essere realizzato richiede la deroga a due previsioni del Regolamento edilizio: quella dell'art. 27, p. 22 e quella dell'art. 52, riferite, rispettivamente, alle dimensioni dei giardini interni (che saranno pari a m 3,00X3,00) e all'altezza della recinzioni (che sarà di m 2,00 e in muratura).
- Le norme del R.E. risultano nella specie inconferenti e la loro deroga è necessaria per non pregiudicare l'integrità e la qualità del progetto da approvare.

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 approvato dal Consiglio Comunale andando a costituire contestualmente adozione della variante allo strumento urbanistico.

In considerazione di quanto sopra, per le aree ad oggi non al patrimonio del Comune, e quindi non a disposizione, si dovrà con la delibera di adozione della variante Urbanistica e di

approvazione del progetto di fattibilità, imporre il vincolo preordinato all'esproprio, sulle aree come definite nel Particellare di esproprio, riportato negli elaborati di progetto.

A seguito dell'Avvio del Procedimento con Delibera di Giunta comunale n° 45 del 06.04.2021 relativa anche al procedimento di assoggettabilità a Vas, ed a seguito della conclusione del procedimento e di recepimento dei contributi in merito, da parte degli enti interessati dalla procedura, l'Autorità Competente con Determinazione n° 114 del 11.05.2021 ha sancito l'esclusione della variante al R.U. di cui trattasi, dal procedimento di VAS facendo proprio il parere della Commissione del Paesaggio pervenuto in data 11.05.2021 prot.n° 10930, richiamando le indicazioni e prescrizioni in esso contenute.

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° 467 del 19.04.2021

Che a seguito del sorteggio effettuato, Il Genio Civile ha comunicato che il deposito suddetto, non è stato sorteggiato per il controllo (prot. 9764 del 27.04.2021)

Il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica “Realizzazione scuola dell'infanzia in loc. Le Melorie” redatto dal Responsabile Settore del 5° Settore Arch. Andrea Giannelli dell'importo complessivo di € 2.700.000,00, per lavori € 2.000.000,00 di cui € 1.9500.000,00 per somme a base d'asta e € 50.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e € 700.000,00 per somme a disposizione, è così costituito:

- Relazione Illustrativa;
- Relazione Tecnica Strutture e Impianti;
- Relazione Tecnica Sistema di Fognatura Acque Meteoriche;
- Relazione Geologica e Caratteristiche Sismiche del Sito;
- Relazione Idraulica;
- Prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro;
- Elaborati Grafici

Ponsacco, 12 Maggio 2021

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