RELAZIONE

OGGETTO: Redazione di variante urbanistica ai sensi dell'art.34 della L.R.65/2014 dell'ex comparto PA23 del RU

Arch. Caterina Fusi
collaboratrice Arch. Michela Fiaschi

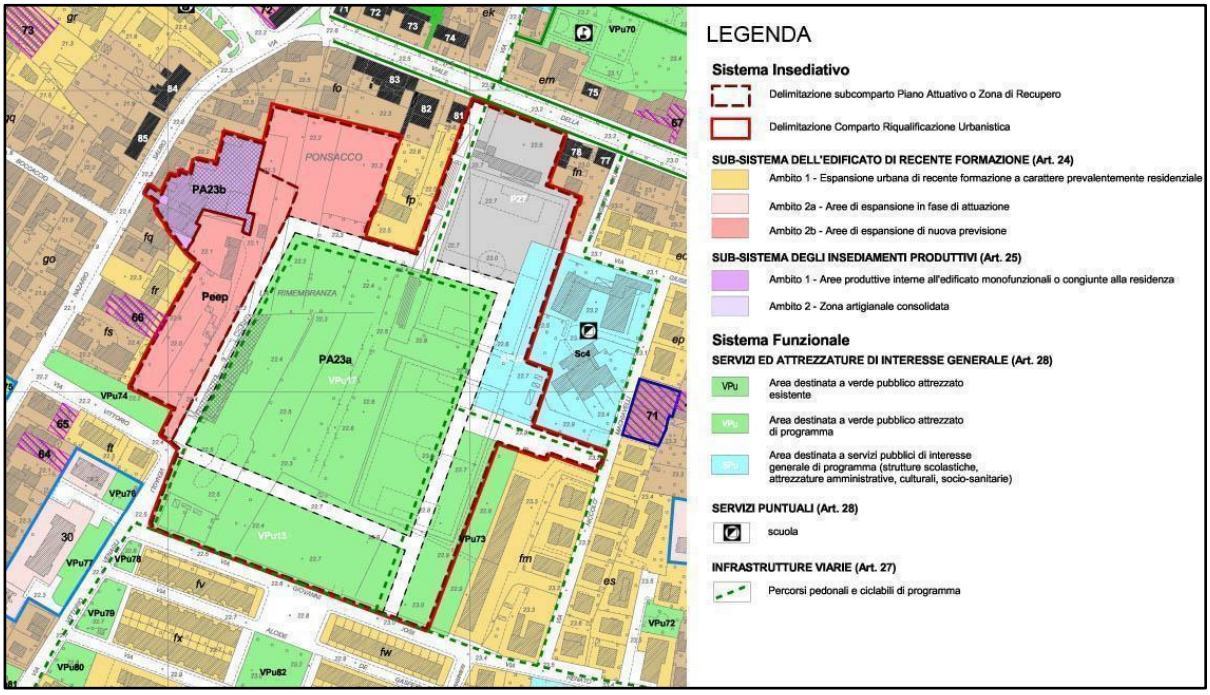
1. OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La variante in oggetto riguarda la ridefinizione di un'area compresa tra via Papa Giovanni XXIII e viale della Rimembranza a seguito della proposta di realizzazione del nuovo centro parrocchiale socio- ricreativo all'interno dei terreni di proprietà della parrocchia in adiacenza allo stadio comunale.

L'area dell'intervento è compresa nell'ex comparto PA 23, le cui previsioni di trasformazione sono decadute tra il 2014 e il 2015 e che quindi si trova giuridicamente nelle condizioni di cui all'art.105 della LRT n.65/14 - *Aree non pianificate.*

Secondo la normativa (art.238 comma 2 della L.R.65/2014) l'Amministrazione può intervenire con varianti urbanistiche all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, "se queste sono finalizzate ad opere pubbliche o di interesse pubblico". In particolare "Nei casi di cui agli articoli 222 , (42 9) 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234, sono ammesse varianti agli strumenti urbanistici generali per la previsione e la realizzazione di opere pubbliche di interesse pubblico all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'articolo 224,diverse da quelle previste dall'articolo 30, con le procedure di cui al titolo II, capo I"
Il Regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco, ormai decaduto, definiva nell'U.T.O.E. Capoluogo, una scheda comparto denominata PA23, con destinazioni Residenziale, Servizi di interesse generale, Commerciale e Direzionale, suddivisa in: PA23a di superficie territoriale 66.307 mq destinata a Riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale e PA23b di mq 2.838 definita come zona di recupero; il carico urbanistico previsto era da definire attraverso il monitoraggio.
Il piano comunque prevedeva:
a) il potenziamento delle aree destinate a servizi di interesse generale (verde sportivo, parco urbano attrezzato, parcheggi, ecc.);
b) il completamento del tessuto urbano mediante interventi di edilizia residenziale pubblica (Peep);
c) la riqualificazione funzionale dell'attività commerciale esistente nel subcomparto "b" mediante interventi di ristrutturazione urbanistica con realizzazione di attività residenziali, commerciali e direzionali.
Il tutto prestando attenzione alla progettazione degli spazi pubblici, i quali, oltre a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e di verde, dovevano svolgere una funzione di riqualificazione urbana e di connessione con il tessuto esistente.

Estratto da Regolamento Urbanistico, tav 06



La soluzione progettuale proposta, come accennato, prevede l'edificazione di un centro parrocchiale socio ricreativo con annessi parcheggi, spazi verdi di pertinenza e una nuova viabilità di penetrazione a servizio del centro.

La Variante, che si rende necessaria, si concentra sull'opera di interesse pubblico proposta, coerentemente con la citata legge regionale, limitandosi per il comparto ad una lettura e sistematizzazione del contesto esistente che attualmente si trova nelle condizioni di "area non pianificata" rimandando la pianificazione e l'approfondimento al Piano Operativo in corso di redazione.

Si evidenziano: ad Est un'area a verde sportivo, ad Ovest aree destinate ad attività commerciali con necessità di riorganizzazione insieme ad ampi lotti di verde privato, a Sud un'area parcheggio e plateatico per fiere e mercati.

Foto aerea dell'area del centro socio-ricreativo e localizzazione del comparto PA23 del RU

La proposta di Variante al Regolamento Urbanistico si attua in base all'art. n° 101 della L. 65/2014 con Compensazione Urbanistica, finalizzata alla presentazione del successivo Permesso di costruire convenzionato.

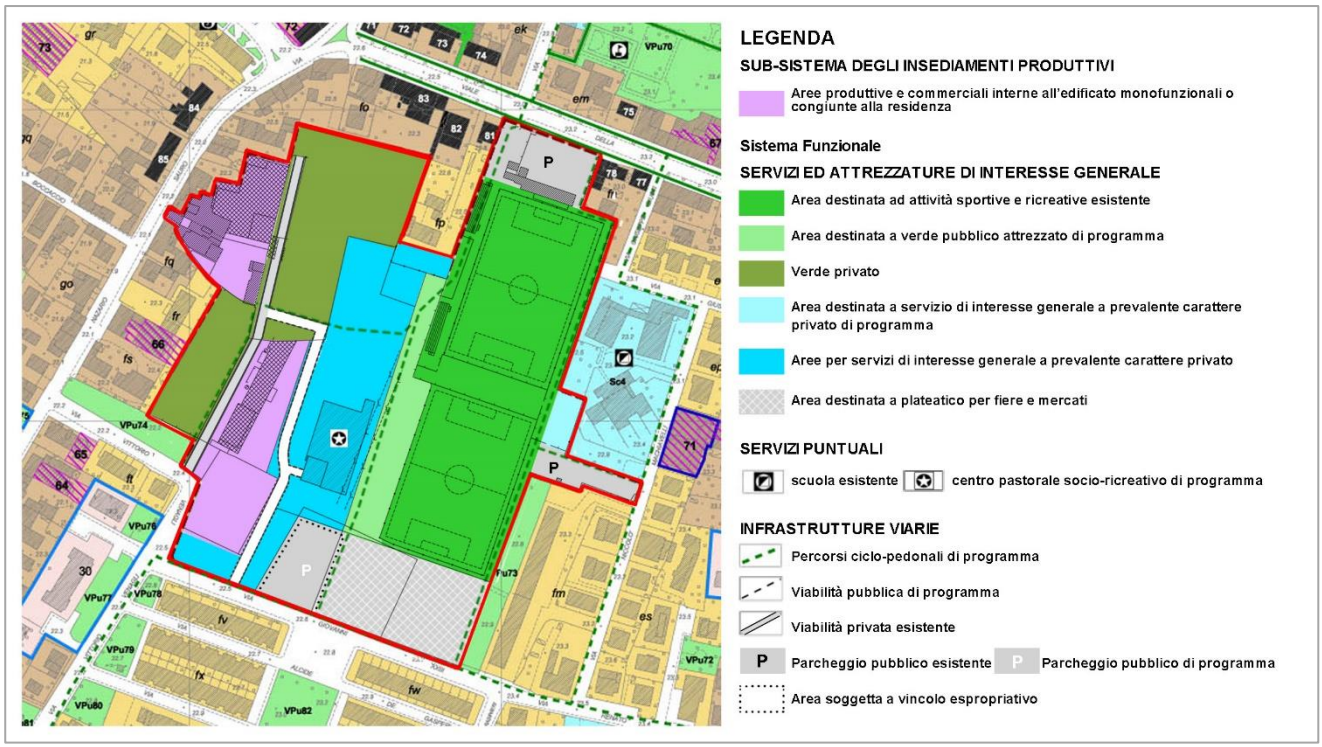
Rimane inalterata la delimitazione del comparto PA 23, e quindi la sua superficie.
Per quanto riguarda l'aspetto progettuale la proposta può essere così riassunta:

- Previsione di infrastrutture viarie e di parcheggi posizionati in modo strategico al fine di consentire la penetrazione e l'accesso al comparto ma valorizzando la vocazione pubblica dell'area e il verde attrezzato esistente
- Valorizzazione della destinazione a verde attrezzato esistente
- Riorganizzazione sul fronte sud del parcheggio e del plateatico esistenti
- Riordino dell'attività commerciale esistente sul lato Ovest

- Mantenimento del verde privato esistente
- Previsione sistema ciclo-pedonale di attraversamento del comparto nel sistema verde e in condizione protetta, che colleghi il centro storico urbano con l'edificato a sud.

Di seguito si riporta l'ipotesi progettuale di variante, riportando l'estratto di RU variato.

Estratto da Regolamento Urbanistico variato



La strada di penetrazione disegnata ad anello ad Ovest del comparto, è funzionale al servizio e il riordino dell'area commerciale esistente, lasciando il fronte principale del centro socio-ricreativo sul verde pubblico attrezzato esistente di cui diventa un landmark di valenza collettiva.

La parte a sud del comparto, quella che affaccia su via Papa Giovanni XXIII, viene mantenuta e riordinata nelle funzioni di parcheggio e plateatico.

I lotti ad Ovest del comparto, che nelle precedenti previsioni erano destinati a Peep, vengono riletti nella loro conformazione esistente, nel mantenimento del verde privato esistente e delle attività commerciali esistenti. Quest'ultima, che oggi si presenta in maniera fortemente disordinata, viene riordinata grazie alla nuova viabilità.

Rispetto alla destinazione di verde privato, si fa riferimento alla normativa del RU vigente che colloca queste aree nelle "zone per servizi e attrezzature di interesse generale" e consente (art.19 NTA) di "realizzare manufatti isolati quali attrezzature per giardini e locali ad uso ripostiglio – deposito – garage non oltre mq. 20 di superficie coperta nel rispetto delle caratteristiche dimensionali indicate dal vigente Regolamento Edilizio."

2. ASPETTI URBANISTICI

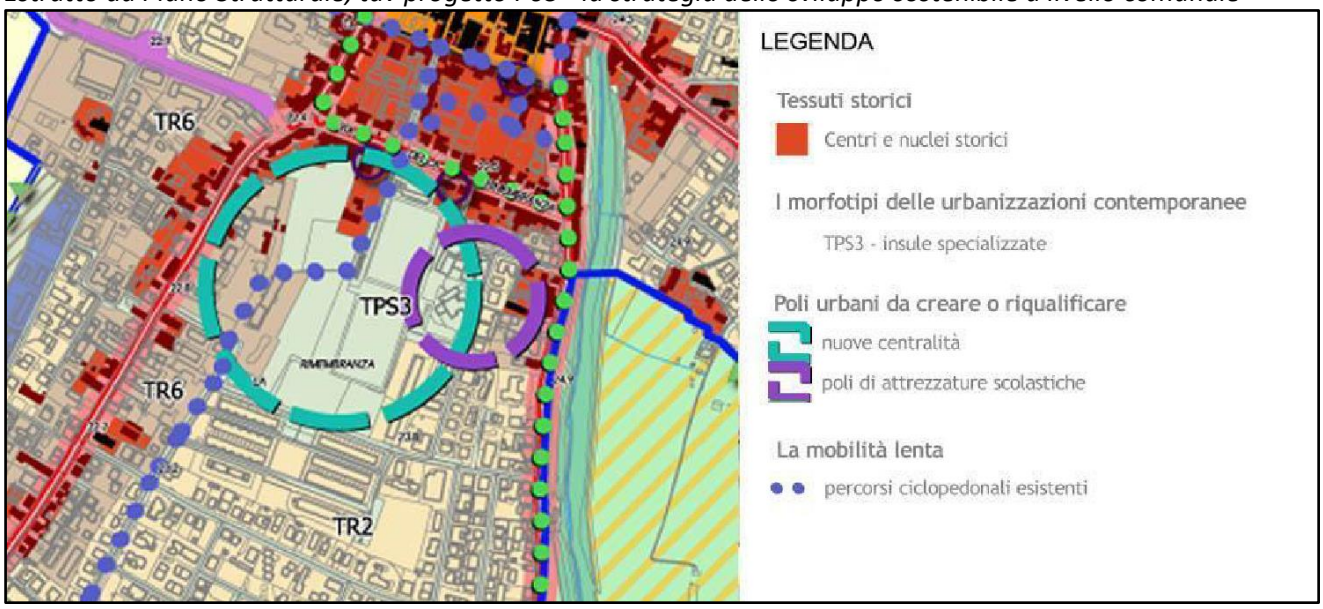
2.1. Piano Strutturale

Il progetto dovrà essere pienamente coerente rispetto alle previsioni dello strumento più recente, ovvero del Nuovo Piano Strutturale in fase di Approvazione.

Nel progetto di Piano Strutturale l'area è indicata quale TPS3, ossia "tessuto della città produttiva" come "insule specializzate" ed è individuata, nella tavola delle Strategie di sviluppo sostenibile di livello comunale (tav P05), come "nuova centralità" rispetto ad "interventi di riqualificazione urbana". In adiacenza viene inoltre individuato un polo di attrezzature scolastiche.

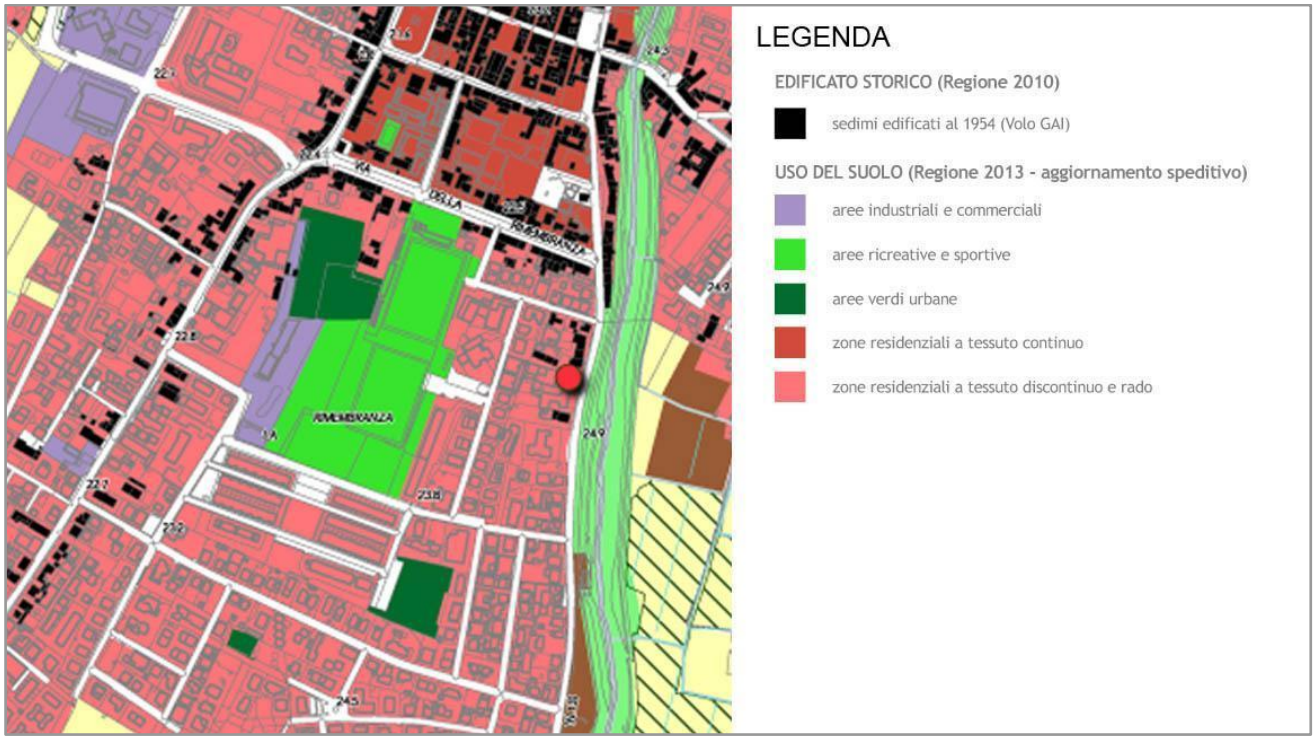
L'indirizzo generale delle strategie di sviluppo sostenibile, così come riportato dalla relazione di progetto, è quello dell'innalzamento della qualità dell'ambiente, della qualità della vita e del lavoro della comunità locale, e, tra gli obiettivi prioritari si riportano "la riqualificazione e la rigenerazione urbana per dare risposta efficaci ad una domanda diffusa di riconversione del patrimonio produttivo caduto in disuso o fortemente sottoutilizzato e per rinnovare radicalmente porzioni significative della struttura urbana".

Estratto da Piano Strutturale, tav progetto P05 - la strategia dello sviluppo sostenibile a livello comunale



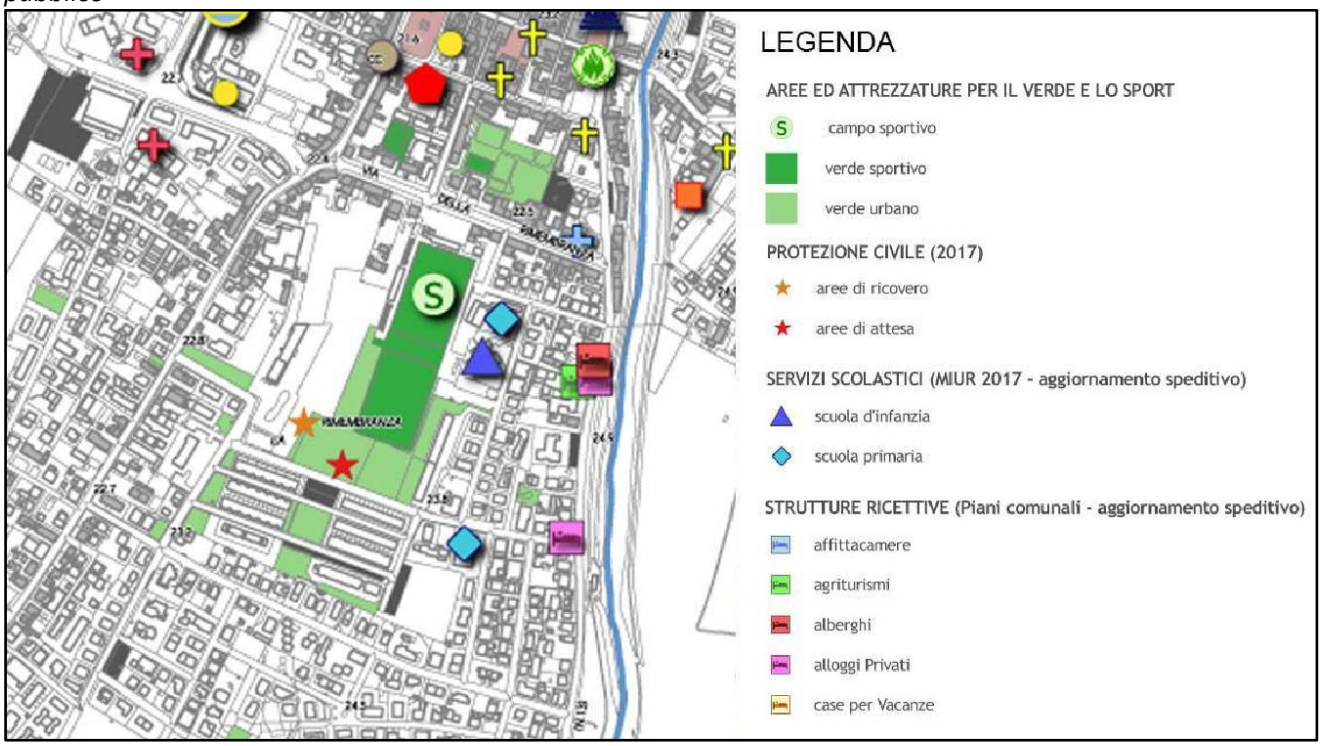
Scendendo nel dettaglio delle sue funzioni attuali, la carta dell'uso del suolo mostra come il comparto, inserito in un'area residenziale a tessuto discontinuo e rado, presenti attualmente aree verdi o destinate a industria e commercio.

Estratto da Piano Strutturale, Quadro Conoscitivo - tav QC.03 carta dell'uso del suolo

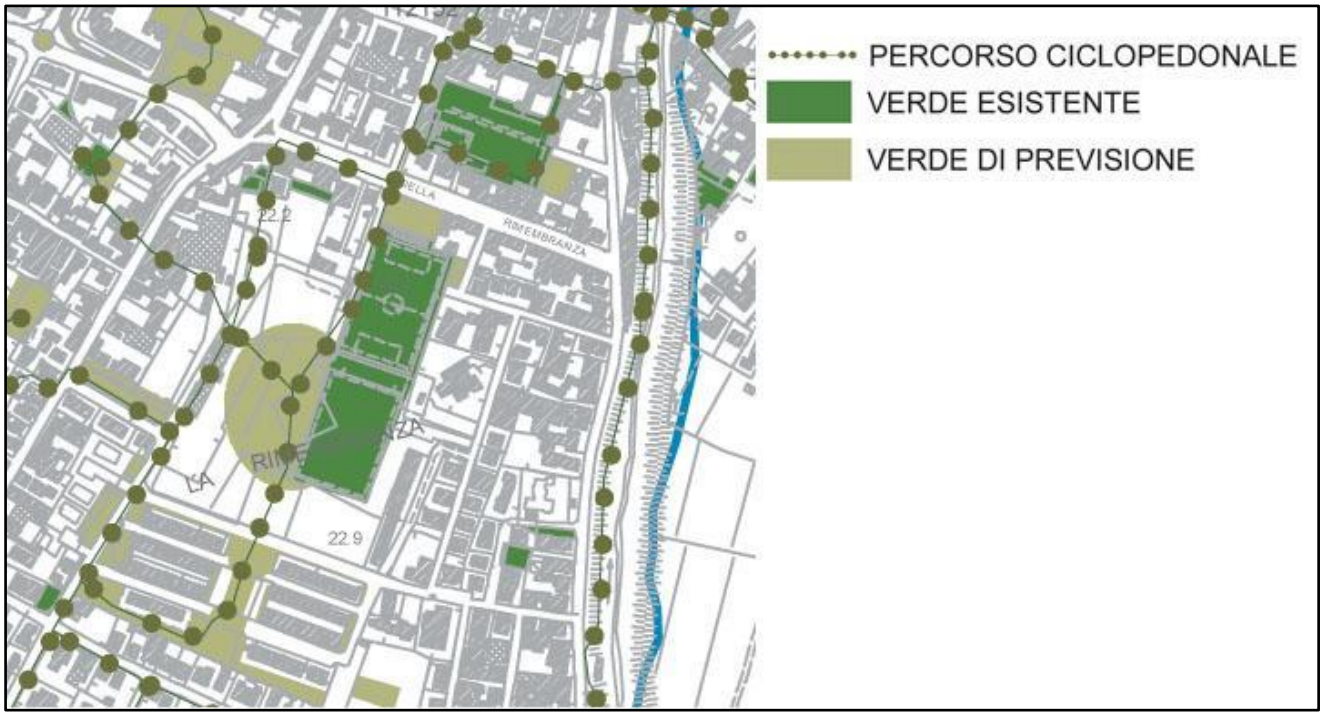


Per quanto attiene allo stato dei servizi, l'area vanta una forte vocazione di interesse pubblico come denotano la presenza di attrezzature per lo sport e la prossimità con il polo dei servizi scolastici. Inoltre rappresenta per la protezione civile un'area di ricovero e di attesa in caso di emergenza.

Estratto da Piano Strutturale, Quadro Conoscitivo - tav QC.07 carta dei servizi e degli spazi di interesse pubblico



2.2. Piano del verde.

Anche all'interno del Piano del Verde del Comune di Ponsacco risalente a luglio del 2008, viene rimarcata la presenza del verde all'interno delle attrezzature sportive e si fa una generica previsione di nuovi spazi verdi, oltre che di un nuovo collegamento ciclopedonale.

Estratto da Piano del Verde