



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

PROPOSTA PROGETTUALE

Per la seguente proposta progettuale, si rende necessaria una nuova perimetrazione delle aree, per la progettazione della nuova viabilità ed una nuova redistribuzione degli standard.

L'intento è quello di ripensare l'intero comparto in maniera organica, un'area di verde e servizi collocata in posizione strategica rispetto al centro e le cui funzioni interne siano prevalentemente di interesse pubblico.

La soluzione progettuale prevede l'edificazione di un centro pastorale con funzione anche socio - ricreativo con annessi parcheggi e spazi verdi di pertinenza. In merito alla disponibilità riguardo al futuro del Centro Pastorale, promosso dall'Unità Pastorale di Ponsacco, quest'ultima si è data disponibile ad offrire a tutto il territorio un valido punto di ritrovo e di riferimento per molte attività promosse dall'Amministrazione Comunale e delle scuole di tutto il territorio, oltre alle attività istituzionali delle parrocchie e della realtà associative ad esse collegate. Tale disponibilità, sarà disciplinata e regolamentata, da specifici atti, convenzione/accordi, sottoscritti tra le parti.

Inoltre nel progetto è prevista una nuova viabilità di penetrazione per consentire maggior fluidità di servizio e un buon collegamento con la rete viaria esistente. Nella riprogettazione del comparto si prevede, la conservazione ad Est dell'area a verde attrezzato esistente, la riorganizzazione ad Ovest delle attività commerciali esistenti, la riorganizzazione del fronte Sud con un parcheggio e un'area a plateatico per fiere e mercati; un sistema ciclo-pedonale di attraversamento del comparto nel sistema verde e in condizione protetta.

Il progetto di variante reintroduce i motivi dello "sviluppo sostenibile" e del "recupero ambientale", nonché del miglioramento degli standard pubblici, finalizzando la progettazione all'incremento della qualità dell'insediamento, alla fattibilità tecnico economica degli interventi, all'individuazione di dinamiche e normative che facilitino il raggiungimento degli obiettivi.

La variante al RU attuale si può riassumere nei seguenti aspetti:

- 1) rimane inalterata la delimitazione del comparto PA 23, e quindi la sua superficie
- 2) l'intervento assume gli obiettivi proposti originariamente dalla Scheda Norma ormai decaduta, come linee guida del progetto planivolumetrico della nuova area di trasformazione, definendo altresì, i rapporti planimetrici tra le aree con funzioni differenti.
- 3) per quanto riguarda l'aspetto progettuale:
 - 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
 - valorizzazione della destinazione a verde attrezzato
 - riorganizzazione del fronte sud con la definizione di un parcheggio e di un'area a plateatico
 - definizione di destinazioni d'uso che valorizzino i servizi di interesse collettivo
 - riordino dell'attività commerciale esistente
 - 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.



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

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, centrato alla realizzazione dei suddetti spazi e servizi di uso pubblico, i quali rispondono senza dubbio al fabbisogno della comunità andando a svolgere anche una funzione di qualificazione urbana e di connessione con il tessuto esistente.

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE-TECNICHE e PROCEDURALI

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

Il processo di analisi dovrà tener conto della situazione di fatto di una realtà urbanizzata in fase di costante sviluppo nel corso degli anni trascorsi. Si dovrà tenere conto altresì della crisi economica degli ultimi anni che ha bloccato lo sviluppo industriale ed ha messo in ginocchio non solo le attività edilizie, ma anche le attività.

Sono confermate le previsioni attuative (anche se mai realizzate) riviste però con strumenti normativi più flessibili, tenuto conto delle mutate destinazioni (si passa ad una riduzione della destinazione residenziale con aumento degli standard pubblici). Per quanto riguarda la viabilità e gli standard (verde e parcheggi), si opera in modo da collegare funzionalmente e armoniosamente le nuove aree edificabili e a dotare di parcheggi necessari l'intera area.

L'intervento, dovrà essere eseguito in modo unitario esteso anche alle opere esterne al comparto, comprensivo delle aree per la viabilità, servizi e standard individuati.

I documenti e gli elaborati redatti dall'Arch. Claudio Salvadori, quale tecnico incaricato dalla Parrocchia di San Giovanni, relativi al progetto di variante Urbanistica della scheda Norma ex 23 di cui trattasi, per la realizzazione del centro pastorale (All.3) (pervenuti al protocollo generale del comune in data 11.05.2021 n. 10931 integrati con prot. generale n. 22727 del 09.09.2021) contenente:

- Relazione Centro Pastorale
- Documentazione fotografica
- Relazione geologica
- Tavola 1- calcolo volumi, calcolo delle superfici permeabili, schema smaltimento acque reflue, estratto catastale
- Tavola 2- Progetto Piante, prospetti, sezioni;
- Scheda norma di "Area per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato" ai sensi dell'Art. 28.15 del RU vigente;
- Immagini Rendering del nuovo Centro Pastorale

L'avvio del procedimento è stato notificato a tutti gli interessati proprietari delle aree e a seguito di questo è pervenuto al protocollo generale un contributo all'istanza da parte di proprietari di un lotto. Il contributo di cui sopra non corrisponde a quanto viene sottoposto al Consiglio Comunale e riceverà risposta puntuale da parte dell'Ufficio Tecnico.

Ponsacco, lì 17.09.2021

Il Responsabile del 3° Settore
Arch. Gagliardi Nicola