



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 è proceduto ad avviare il procedimento con la Delibera di Giunta n.65 del 13/05/2017 per variare il Regolamento Urbanistico 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.

La verifica di assoggettabilità alla V.A.S. ai sensi della L.R. 10/2010 è stata sottoposta alla Commissione interna preposta, la quale ha dato parere di non assoggettabilità alla VAS, come da parere pervenuto al protocollo generale in data 20.09.2021 n. 23724, dopo aver richiesto ed analizzato i contributi esterni ed osservazioni degli Enti.

Successivamente l'Autorità Competente, con Determinazione n.216 del 21/09/2021, ha sancito l'esclusione della variante al R.U. di cui trattasi, dal procedimento di V.A.S. facendo proprio il suddetto parere della Commissione del Paesaggio e richiamando gli indirizzi dettati da alcuni Enti, quali supporti alla progettazione della variante.

Sono state depositate per la variante al Regolamento Urbanistico le indagini geologico-tecniche al *Servizio Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa – Sede di Pisa* ai sensi del regolamento di attuazione del DPGR 53/R/2011, del successivo DPGR 5/R/2020 e dell'art.104 della L.R. n.65/2014 con il n. 488 del 24/09/2021, protocollo generale n. 23934 del 21/09/2021.

In data 29/09/2021 con Deliberazione del Consiglio Comunale n.58 è stata adottata ai sensi dell'art.34 della L.R.T. n.65/2014 la variante in oggetto e inviata per la pubblicazione al BURT.

Con il B.U.R.T. n.42 del 20/10/2021 sono stati pubblicati e resi accessibili in libera visione gli atti della Delibera del C.C. n.58 del 29/09/2021 per la durata di 30 (trenta) giorni consecutivi naturali decorrenti dalla data di pubblicazione d'avviso sul B.U.R.T.

Si prende anche atto che trascorsi i 30 (trenta) giorni non sono pervenute al protocollo generale del Comune di Ponsacco osservazioni alla variante al RU, oggetto di questa relazione.

Visto altresì che in data 05/11/2021 con protocollo n. 28111 è stato ricevuto il parere positivo di controllo delle indagini geologiche di supporto alla variante (Deposito n.488 del 24/09/2021) ai sensi dell'art.12, comma 1 del D.P.G.R. n. 5/R/2020 comunicato dal Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa (All.5).

Considerato tutto ciò si ritiene il procedimento concluso positivamente e si rimanda al Consiglio Comunale l'approvazione finale.

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 ha tenuto conto della situazione di fatto di una realtà urbanizzata in fase di costante sviluppo nel corso degli anni trascorsi. Si è tenuto 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 imprese.

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



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

(verde e parcheggi), si è operato 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 (All.3) 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 sono pervenuti al protocollo generale del Comune in data 11.05.2021 con il n. 10931 e succ. integrati con protocollo generale n. 22727 del 09.09.2021 e contengono:

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

L'avvio del procedimento è stato notificato a tutti gli interessati proprietari delle aree ed a seguito di questo è pervenuto al protocollo generale un contributo all'istanza, che ha ricevuto una risposta puntuale da parte dell'Ufficio Tecnico.

Ponsacco, li 21.12.2021

Il Responsabile del 3° Settore
Arch. Gagliardi Nicola