COMUNE DI PONSACCO
Comune di Ponsacco
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0010721/2021 del 07/05/2021
Firmatario: Caterina Fusi

RELAZIONE DI SINTESI
E STUDIO DI SCHEMI FUNZIONALI

OGGETTO: Redazione di variante urbanistica ai sensi dell'art.34 della L.R.65/2014.

- **INQUADRAMENTO URBANISTICO**
  (estratto da "Scheda preliminare di inquadramento generale")
- **OBIETTIVI E PROGETTO DI VARIANTE**
- **ESTRATTO DI RU VARIATO**

Arch. Caterina Fusi
collaboratrice Arch. Michela Fiaschi

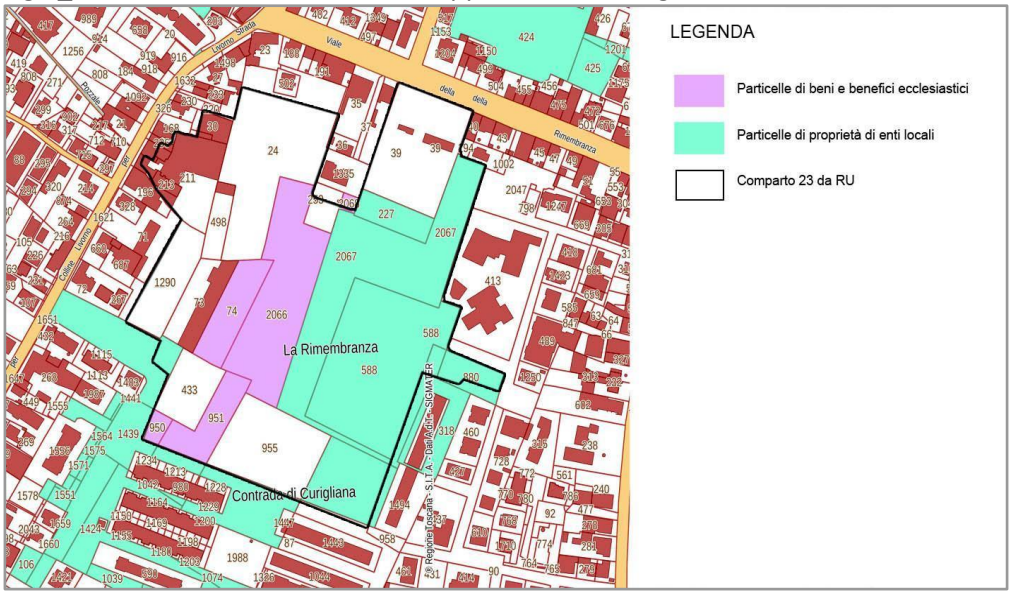
INQUADRAMENTO URBANISTICO

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"

Fig.1_ Foto aerea dell'area del centro socio-ricreativo e localizzazione del comparto PA23 del RU

Dal punto di vista catastale, prendendo a riferimento il comparto identificato dal RU (foglio di mappa 12), le proprietà ecclesiastiche confinano con proprietà private e con particelle di proprietà comunale.

Fig 2_ Elaborazione su estratto da Mappa Catastale, Regione Toscana



Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco 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, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione urbana e di connessione con il tessuto esistente.

Fig 3_ Estratto da Regolamento Urbanistico, tav 06

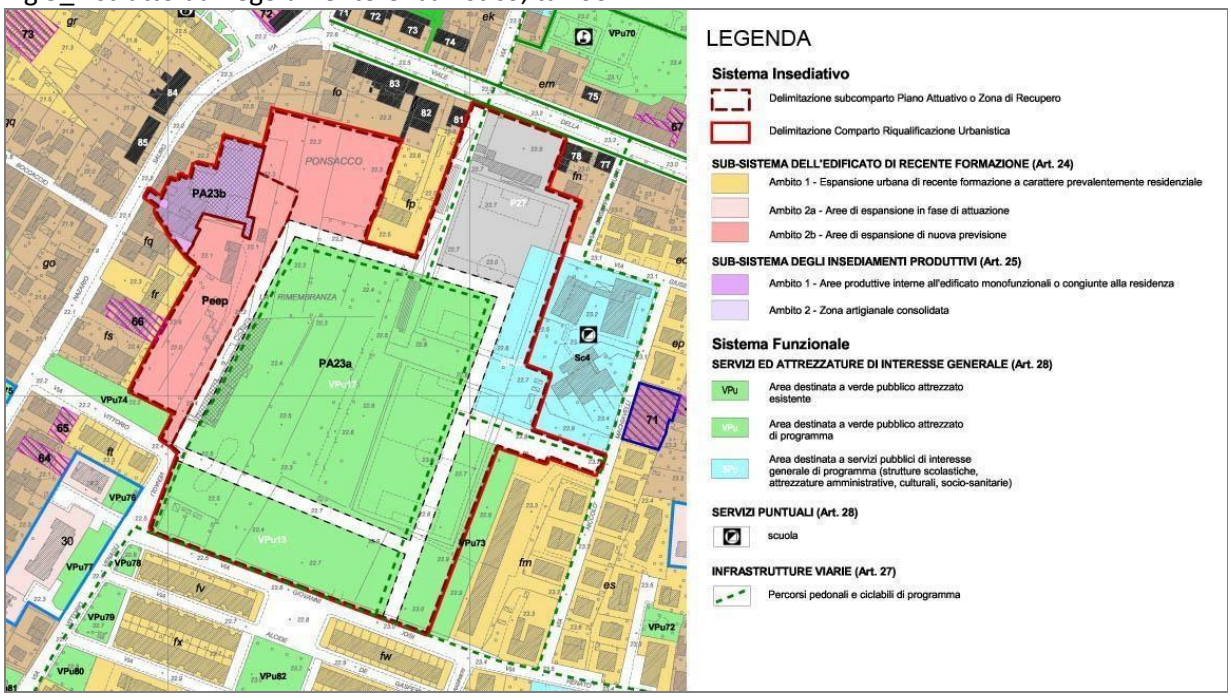


Fig 4_ allegato 1, schede norma, p44

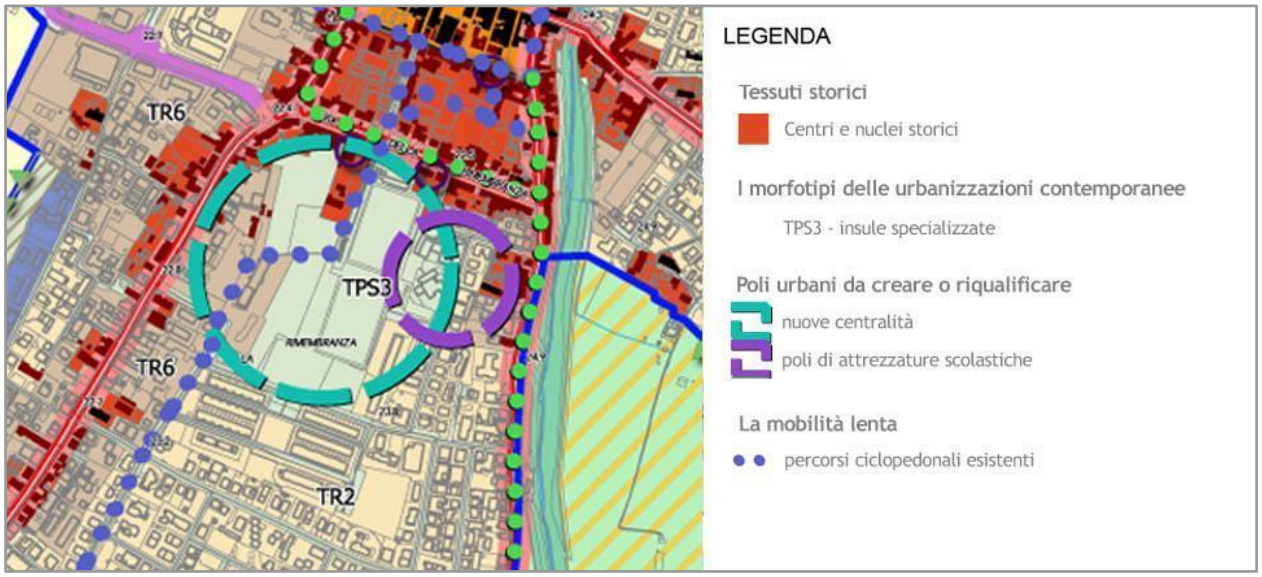
Prescrizioni e orientamenti per la progettazione	Il Piano è finalizzato alla riorganizzazione urbanistica e alla riqualificazione funzionale dell'ampio e centrale comparto urbano costituito dall'area interessata dai vecchi impianti sportivi comunali, dalle aree contermini e da un complesso attualmente adibito a rivendita materiali edili. In particolare, il Piano prevede: 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 Piano Attuativo potrà essere articolato in subcomparti funzionali secondo le indicazioni di R.U., all'interno di una proposta di sistemazione complessiva ed organica del comparto. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli spazi pubblici, i quali, oltre a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e di verde, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione urbana e di connessione con il tessuto esistente. Alla scala edilizia dovrà essere perseguito un progetto organico che garantisca la centralità dello spazio pubblico quale ampio "vuoto urbano" contrapposto e integrato con l'edificato del C.S. La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'A.C.

Progetto del Nuovo Piano Strutturale

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".

Fig 5_ Estratto da Piano Strutturale, tav progetto P05 - la strategia dello sviluppo sostenibile a livello comunale



OBIETTIVI E PROGETTO DI VARIANTE

La variante al Regolamento Urbanistico si rende necessaria per una nuova perimetrazione delle aree, per la progettazione della nuova viabilità ed una nuova ridistribuzione degli standards.
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.

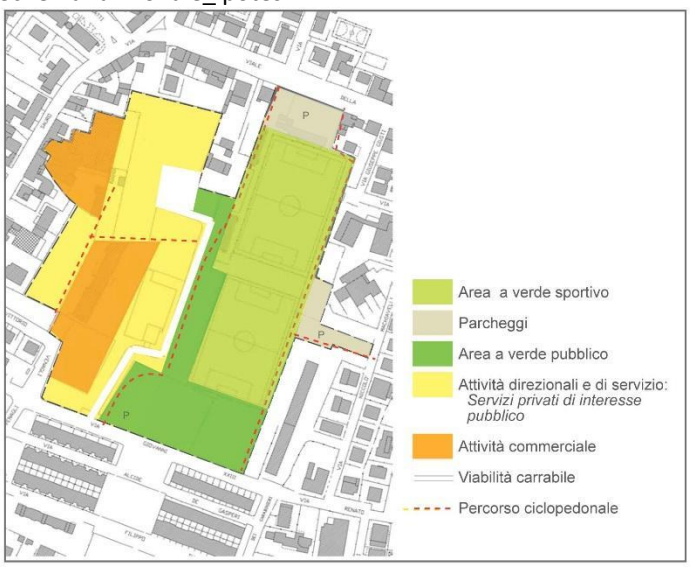
Progetto: primo studio

Per quanto riguarda la definizione del progetto di variante sono stati elaborati una serie di possibili schemi funzionali.

L'intento, come anticipato, è quello di pensare all'intero comparto in maniera unitaria, ossia un'area a verde e servizi, collocata in posizione strategica rispetto al centro e le cui funzioni siano prevalentemente di interesse pubblico.
Diventano in questo senso determinanti i temi dell'accesso all'area, del frazionamento della stessa in relazione alla posizione della viabilità carrabile e della posizione dell'edificato all'interno del lotto.

Viabilità:
La previsione del RU rispetto al tema della viabilità era quella di un attraversamento del comparto sia in senso longitudinale che trasversale. Questa previsione viene oggi rivista per l'impossibilità di creare l'attraversamento da Nord a Sud, preferendo l'ipotesi di definire una strada non di attraversamento ma di penetrazione.
Un primo elemento di riflessione diventa quindi il posizionamento di quest'asse.
Rispetto a questo tema vengono identificate tre possibili soluzioni:
La prima prende come riferimento l'accesso indicato nella proposta progettuale riferita al Centro Pastorale prolungando la viabilità carrabile proposta fino al lotto più a nord e trovando uno slargo per la manovra delle auto. Con questa soluzione si viene a creare una divisione in due ambiti funzionali del comparto, che possiamo identificare come verde prevalentemente sportivo a Est e mixitè funzionale a prevalenza servizi ad ovest.

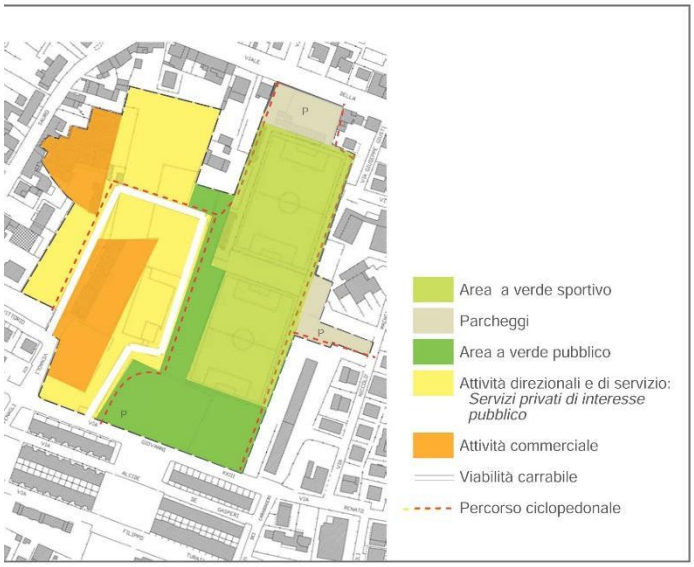
Schema funzionale_ipotesi 1



La seconda ipotesi prevede la realizzazione di una strada ad anello, prolungando la strada prevista nella proposta progettuale citata, facendola tornare indietro sul lato opposto al lotto di proprietà della chiesa. Una soluzione di questo tipo sarebbe più funzionale sia al transito che all'accesso dei lotti interni e manterrebbe la stessa divisione del comparto in due ambiti funzionali. Questa ipotesi si basa sulla possibilità di sfruttare

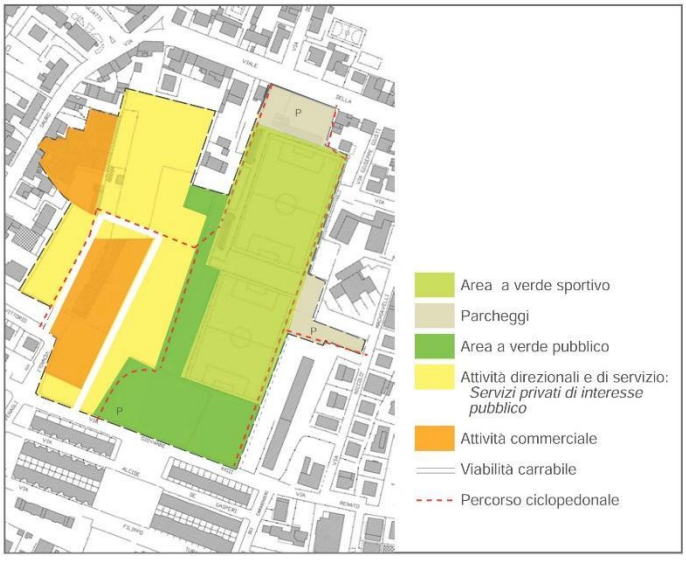
un passaggio carrabile già esistente a Ovest del comparto che attualmente serve solo l'attività commerciale e che verrebbe in questo modo riqualificato.

Schema funzionale_ipotesi 2



La terza ipotesi prende ancora in considerazione la circolazione ad anello, ma spostando la strada carrabile di penetrazione sul retro del centro parrocchiale. In questa soluzione i due macro ambiti funzionali non sarebbero più separati dalla strada ma messi a contatto diretto, acquisendo un maggior valore in termini di integrazione. L'area verde viene attraversata da una viabilità ciclo pedonale, mentre la viabilità carrabile diventa interna e di servizio all'area commerciale e direzionale. Il centro parrocchiale acquisisce un fronte diretto sullo spazio a verde pubblico diventandone un'emergenza, (landmark) e sottolineandone in questo modo la valenza collettiva.

Schema funzionale_ipotesi 3



In tutte le ipotesi l'attraversamento del lotto e il collegamento del centro urbano verso l'edificio a sud viene promosso con un sistema ciclo-pendonale che attraversa il comparto nel sistema verde e in condizione protetta.

Progetto: secondo studio

A seguito di un primo confronto valutativo, che ha visto la preferenza per l'ipotesi 3, è stato elaborato un nuovo schema funzionale, che trova sintesi nei seguenti punti:

- edificazione di un centro socio ricreativo con annessi parcheggi e spazi verdi di pertinenza,
- 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-pendonale di attraversamento del comparto nel sistema verde e in condizione protetta, che colleghi il centro storico urbano con l'edificato a sud

Viabilità:
La soluzione proposta prevede la realizzazione di una strada ad anello con l'asse di penetrazione passante sul retro del centro parrocchiale. Questa ipotesi si basa sulla possibilità di sfruttare un passaggio carrabile già esistente a Ovest del comparto che attualmente è privato e serve l'attività commerciale.
Una soluzione di questo tipo ha molteplici ragioni di funzionalità: è di servizio al centro parrocchiale e all'area direzionale; diventa elemento di riorganizzazione per l'area commerciale esistente; lascia il fronte principale del centro socio-ricreativo affacciare sullo spazio a verde pubblico attrezzato di cui diventa un landmark di valenza collettiva.
Ad integrazione del sistema dei collegamenti si sottolinea, inoltre, l'importanza delle assi ciclo-pedonali che attraversano il comparto in condizione protetta, con collegamenti sia longitudinali che trasversali.

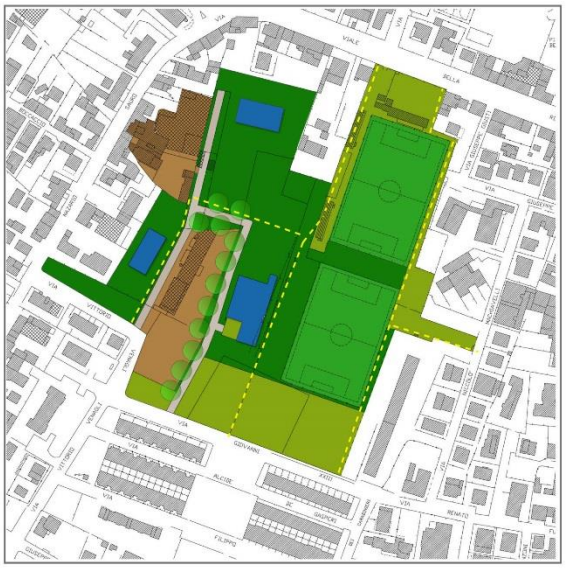
Sistema del Verde:
Il lato destro del comparto è attualmente destinato a verde sportivo ed è composta da due campi, uno principale e uno sussidiario. Data la loro attuale valenza nell'organizzazione delle attrezzature sportive della città, si ritiene opportuno conservarne la destinazione.

Destinazione funzionale:
I lotti che si trovano sulla parte Ovest del comparto vengono destinati ad una mixitè funzionale composta da residenza, commercio e attività direzionali. Per la volontà di creare un insediamento di servizi a interesse collettivo, la proposta è di privilegiare le attività contemplate all' Art. 28 del Regolamento Urbanistico "servizi ed attrezzature di interesse generale".
La parte a sud del comparto viene ridefinita in un parcheggio di servizio e un'area a plateatico per fiere, mostre ed eventi.

Per quanto riguarda l'attività commerciale esistente, che si trova nel lato Ovest del Comparto e che oggi si presenta in maniera fortemente disordinata viene riordinata anche grazie alla nuova viabilità.

Infine segnaliamo la presenza del fosso Rio Pozzale a cavallo tra l'area di proprietà della parrocchia e l'area pubblica che dovrà essere oggetto di valutazione in funzione del posizionamento del centro socio-ricreativo e della viabilità.

Schema funzionale_ipotesi 3a

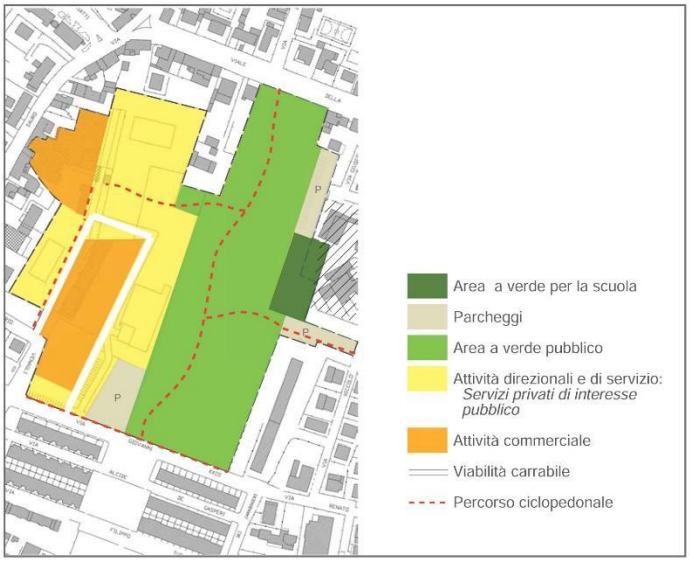


Superficie territoriale: 69.145 mq
Area a verde sportivo: 19.870 mq
Area a verde pubblico: 4.300 mq
Parcheggi: 5.680 mq
Area fiere: 5.650 mq
Attività direzionali e di servizio: 20.230 mq
Attività commerciale: 10.550 mq
Area a servizio della scuola: 800 mq

Scenario di previsione futura - 3b

Ci preme comunque aggiungere una riflessione per una previsione futura che assecondi la volontà di incentivare il valore del verde con la trasformazione della parte pubblica del comparto in un grande parco urbano, come asse privilegiato di collegamento sostenibile tra due zone funzionali del paese. Per questo obiettivo sarebbe necessaria la dislocazione sia del campo sportivo che dell'area a plateatico. In questa previsione una porzione di verde sarebbe ceduta al polo scolastico che è oggi soggetto ad ampliamento e il parco urbano diventerebbe un polmone verde su cui affacciano due importanti centri di servizio, la scuola e il centro parrocchiale. La parte a sud del comparto, quella che affaccia su via Papa Giovanni XXIII, liberata dall'area fiere, diventerebbe uno dei due fronti di accesso principale.

Schema funzionale_ipotesi 3b



ESTRATTO DI RU VARIATO

In conclusione si riafferma la volontà di ripensare il comparto oggetto di variante come un grande polo pubblico e di servizio, per il quale si definisce:

- 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 e conferma della destinazione a verde sportivo e scolastico
- Riorganizzazione del fronte sud con la definizione di un parcheggio e conferma di un'area a plateatico
- Introduzione di destinazioni d'uso che valorizzino i servizi di interesse collettivo
- Riordino dell'attività commerciale esistente
- Sistema ciclo-pendonale di attraversamento del comparto nel sistema verde e in condizione protetta, che colleghi il centro storico urbano con l'edificato a sud.

Per una lettura comparata si riportano qui di seguito gli estratti del Regolamento Urbanistico inerenti l'area, una prima immagine con le precedenti previsioni del comparto ed una seconda con le ipotesi di RU variato.

Fig 6_ Estratto da Regolamento Urbanistico, tav 06

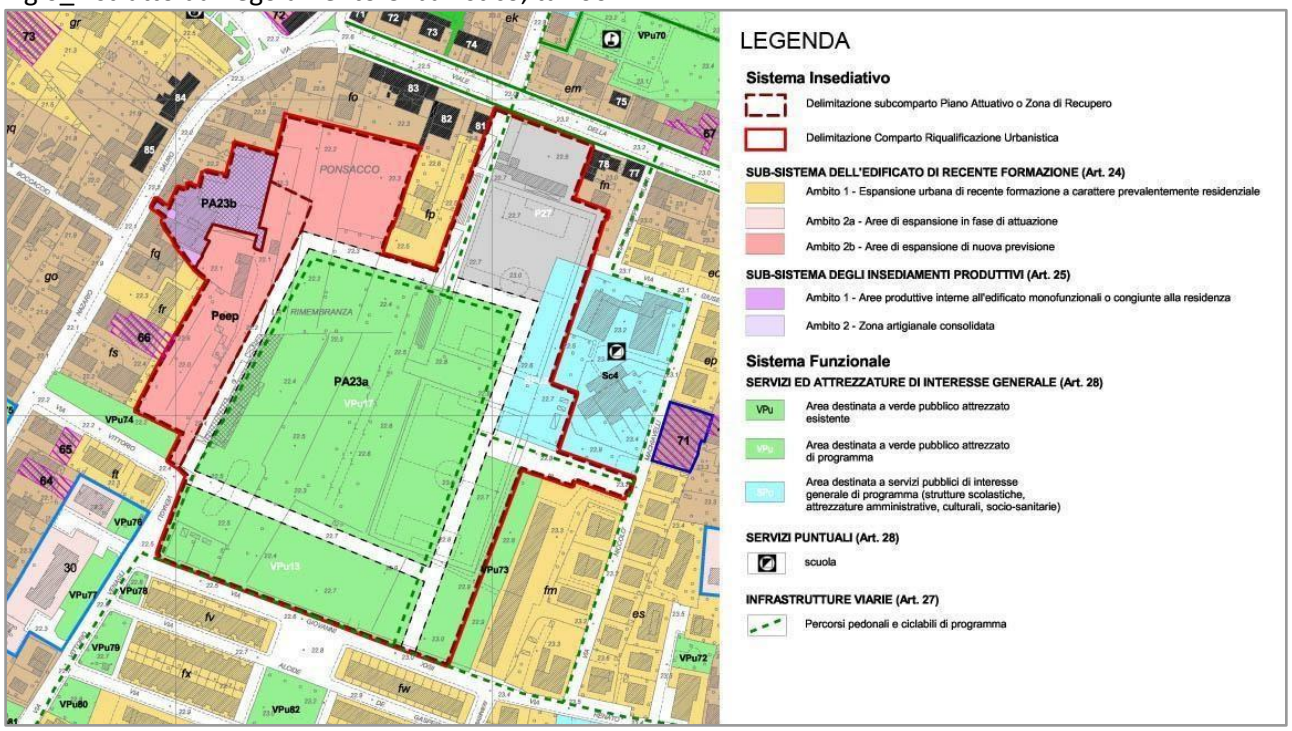
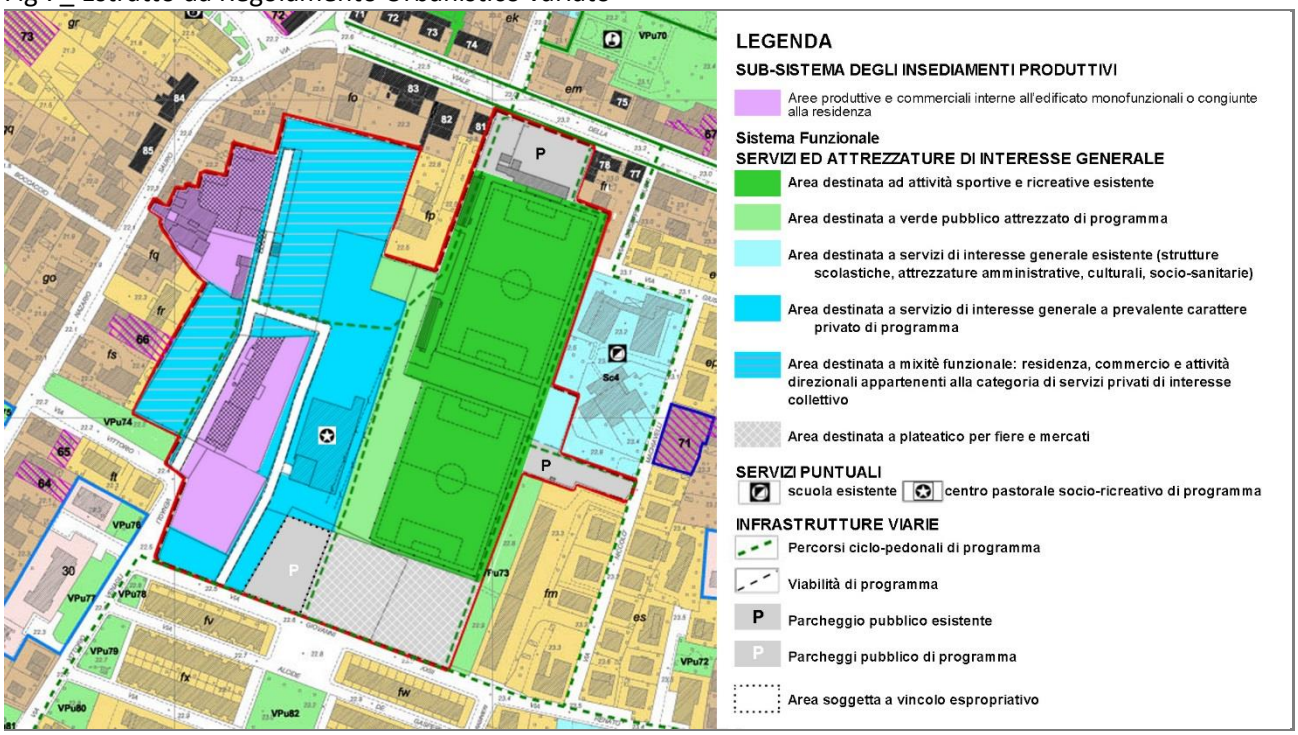



Fig 7_ Estratto da Regolamento Urbanistico variato