



# COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

PROPOSTA DI VARIANTE AI SENSI DELL'ART.34 DELLA LRT N.65/2014 DELL'EX COMPARTO PA23 DEL R.U.- PRESA VISIONE DELLA RELAZIONE DI SINTESI E STUDIO DI SCHEMI FUNZIONALI, 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

- il lotto dell'intervento fa parte di un comparto più ampio - 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".

Visto il Regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco, ormai decaduto, che 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 Riqualficazione urbanistica e riconversione funzionale e PA23b di mq 2.838 definita come zona di recupero; il carico urbanistico previsto era da individuare attraverso il monitoraggio.

Il piano 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 riqualficazione 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 riqualficazione urbana e di connessione con il tessuto esistente.

## 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 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.

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-pondonale 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 standards 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-pondonale di attraversamento del comparto nel sistema verde e in condizione protetta, che colleghi il centro storico urbano con l'edificato a sud.

## 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 standards 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.

Relativamente all'aspetto idraulico, prima dell'adozione della variante, sarà svolta opportuna verifica, alla luce delle eventuali possibili problematiche, con approfondimenti e indagini sull'area.

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.4) (pervenuti al protocollo generale del comune in data 11.05.2021 n°10931) 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

Ponsacco, 12 maggio 2021

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