

# COMUNE DI PONSACCO

PROVINCIA DI PISA



## VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

### ADOZIONE

### RELAZIONE DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

**Ufficio di Piano**

Geom. Alberto Turini, Arch. Elisabetta Ulivi,  
Arch. Antonio D'Auria, Geom. Renzo Manetti,  
Luca Neri

**Associazione Temporanea di Professionisti**  
incaricata della redazione della Variante

**Capogruppo ed estensore**

Arch. Mauro Ciampa

**Valutazione Integrata**

Dr. Agr. Elisabetta Norci

**Indagini geologiche**

Dr. Geol. Tiziana Pugliesi, Dr. Geol. Alessandra  
Biserna

**Studi idraulici**

Dr. Ing. Nicola Croce

**Garante della Comunicazione per gli  
Atti di Governo del Territorio**

Dr. Geol. Elena Baldi

**Sindaco**

Alessandro Cicarelli

**Assessore ai Lavori pubblici e alle opere di  
urbanizzazione**

Floriano Baldacci

**Dicembre 2011**

OGGETTO: Variante al Piano Strutturale con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco.  
Adozione ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/2005

**RELAZIONE DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE**  
(Ai sensi del comma 2) dell'art.20 della L.R. n.1 del 03.01.2005 e s.m.)

La presente relazione viene redatta ai sensi dell'art. 19 e 20 della L.R.1/2005 quale parte integrante della procedura di adozione della Variante al Piano Strutturale con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco.

La Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, oggetto della presente relazione, costituisce atto di Governo del Territorio che, ai sensi dell'art.53 della L.R.1/2005, delinea la strategia dello sviluppo territoriale comunale mediante l'indicazione e la definizione degli obiettivi e degli indirizzi per la programmazione del governo del territorio e in conseguenza disciplina l'attività edilizia ed urbanistica del territorio comunale;

Successivamente all'approvazione del Piano strutturale (Deliberazione di C.C. n° 68 del 27.06.2005) è stato intrapreso un percorso, da parte dell'Amministrazione Comunale e del Tecnico Incaricato, Arch. Mauro Ciampa quale coordinatore generale del gruppo di lavoro interdisciplinare, per la redazione del Regolamento Urbanistico, in base a quanto prescrive l'art.55 della L.R.1/2005.

La Giunta Comunale, unitamente al progettista, ha avviato, dopo aver preso cognizione del mutato quadro normativo e delle problematiche più rilevanti, il processo di elaborazione, e nell'ottica della partecipazione dei cittadini alla fase di preparazione del nuovo strumento urbanistico, sono stati organizzati vari incontri con i cittadini, enti, associazioni, tecnici, per illustrare gli obiettivi del Regolamento Urbanistico, incontri che si sono susseguiti dal Settembre 2005 all'Ottobre 2009, volti a discutere sugli indirizzi e i criteri generali del nuovo strumento urbanistico, alla luce del già approvato Piano strutturale.

Il Regolamento Urbanistico, che costituisce attuazione del Piano Strutturale, è stato approvato con Deliberazione di C.C. n° 25 del 17.04.2009 e definitivamente in seguito all'accoglimento di alcune osservazioni con deliberazione di C.C. n° 68 del 30.11.2009.

Appena approvato il Piano Strutturale, nel periodo di salvaguardia per la formazione del nuovo Regolamento Urbanistico, si è assistito ad un processo di attuazione di scelte già contenute nel Piano Regolatore previgente ed attivabili in quanto coerenti con gli obiettivi del Piano Strutturale stesso. Benché l'Amministrazione Comunale abbia cercato di ricondurre queste trasformazioni all'interno del nuovo Regolamento Urbanistico, che andava a sostituire la previgente pianificazione, il fenomeno anche se interrotto nel periodo di formazione, rendeva pressoché esauriti i limiti dimensionali stabiliti dal Piano Strutturale per il processo di trasformazione/valorizzazione.

Questi elementi sono stati anche occasione di forte conflittualità in sede locale, che è venuta fuori proprio nei numerosi incontri che si sono susseguiti nelle fasi di adozione ed approvazione del Regolamento Urbanistico.

In tal senso l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno riaffrontare il tema del dimensionamento confermando peraltro tutti gli obiettivi ed i presupposti del Piano Strutturale vigente, riaffermandone i contenuti metodologici e di merito già precedentemente evidenziati nei documenti preliminari del Piano Strutturale del approvato nel 2005.

In particolare, la variante del Piano Strutturale che l'Amministrazione Comunale intende predisporre, agisce all'interno dell'edificato storico, con particolare riferimento agli insediamenti artigianali dismessi che peraltro rappresenta una specificità della struttura urbanistica comunale.

L'eventuale coinvolgimento di nuove aree di trasformazione, potrà avvenire unicamente per attivare una più organica riqualificazione dell'esistente. Infatti, la riqualificazione potrà essere occasione per sperimentare forme di perequazione, concatenando tra loro gli ambiti del recupero con ambiti correlati di riorganizzazione urbanistica per rigenerare la forma urbana attraverso interventi di estesa qualità.

In seguito ad un bando pubblico, è stata incaricata l'Associazione Temporanea di Professionisti con capogruppo l'Arch. Mauro Ciampa. Appena confermato l'incarico, il **18 Marzo 2010** è stato convocato, presso l'Auditorium della Mostra del Mobilio, un primo forum pubblico per affrontare il tema del recupero anche attraverso la perequazione ed in particolare il recupero dell'ex fornace Falaschi – Lombardi in via Vecchia di Pontedera .

Il forum di per sé è stato incentrato solo su ipotesi di progetto relative al recupero dell'ex fornace ma di fatto ha aperto la strada alle idee che hanno portato alla Variante al Piano Strutturale.

Successivamente è stato indetto un primo forum in data **30 Giugno 2010**, presso l'Auditorium della Mostra del Mobilio, dove viene presentata ufficialmente la Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, dando inizio anche al procedimento di Valutazione Integrata. Nel frattempo è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS (Valutazione Ambientale Strategica) , come previsto dalla L.R. 10/2010 che ha recepito le direttive del D.lgs. 152/2006 e s.m.i..

A seguito del Forum e dell'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS, è stato provveduto a richiedere vari contributi ad Enti istituzionali, Enti di Tutela del Territorio, Enti Gestori dei Servizi, nonché associazioni ambientaliste, e altre varie associazioni sul territorio comunale. Alcuni dei suddetti Enti hanno fatto pervenire alcune note di contributi che sono state valutate e recepite sostanzialmente da parte dei progettisti, come indicato nella Relazione del Responsabile del Procedimento.

Ai forum sopra elencati sono stati invitati i cittadini, le categorie economiche e sociali, i tecnici locali operanti nel territorio della Valdera, imprese edili, agenzie in campo immobiliare, le associazioni ambientaliste, le associazioni di volontariato, sindacali e altre varie associazioni.

Di tutti gli incontri sopra in elenco, è stato provveduto preliminarmente, a darne immediata comunicazione alla cittadinanza, tramite pubblicazione all'Albo Pretorio, Affissione di manifesti, pubblicazione di Avvisi sul sito internet del Comune, pubblicazione su quotidiani locali, tramite l'invio di e-mail ai tecnici operanti nel territorio della Valdera e invii cartacei tramite servizio postale.

Durante gli incontri sono stati evidenziati i seguenti temi:

- Riqualficazione del centro storico e delle attività commerciali;
- Spostamento del campo sportivo in via della Rimembranza e realizzazione di una cittadella , nonché previsione di aree a parcheggio;
- Riqualficazione del sistema insediativo tenendo in evidenza la sostenibilità ambientale ed economica e qualità architettonica ed urbanistica;
- Riconversione degli edifici a carattere produttivo dimessi;
- Ampliamenti servizi sportivi;
- Realizzazione di percorsi ciclopedonali di collegamento con il sistema delle aree verdi e sportive;

E' stato affrontato in particolare il tema del recupero degli edifici artigianali; è stato presentato il quadro conoscitivo scaturito dalle indagini preliminari. In prima analisi sono stati individuati circa 103 edifici; con il recupero, applicando anche metodi perequativi, ci si ripropone di riqualificare le attività commerciali e artigianali presenti e di crearne di nuove.

Il Sindaco ha ribadito che l'obiettivo principale della Variante è quello di utilizzare al meglio il territorio comunale senza occupare nuovi spazi da destinare all'edilizia, tenuto anche conto che la popolazione di Ponsacco è in continuo aumento; il Sindaco ha inoltre dichiarato che sarà attivato a breve un forum sul sito web comunale per poter inviare osservazioni e aggiornamenti sul quadro conoscitivo.

In data 16 luglio 2010 è stato attivato il forum sul sito web del Comune di Ponsacco per poter comunicare direttamente con l'Amministrazione Comunale.

Con Deliberazione di G.C. n° 111 del 15.09.2010 la Variante in oggetto è stata esclusa dalla procedura di VAS e si è perciò passati alla fase intermedia della Valutazione Integrata di cui all'art 11 della L.R. 1/2005 e conseguente Regolamento di Attuazione n.4/R.

Pertanto, sono stati indetti ulteriori incontri a tema specifico, in seguito anche alle proposte che sono pervenute attraverso il forum dai cittadini e dai tecnici. In particolare, è stato ritenuto opportuno affrontare alcuni temi che stanno a cuore alla cittadinanza e che possono essere introdotti nella progettazione della Variante al Piano Strutturale.

Dando diffusione attraverso stampa locale, news sul sito web comunale, e-mail e volantini, è stato stabilito un calendario di incontri, tutti nel mese di dicembre 2010, così di seguito:

- **14 Dicembre 2010**, alle ore 17.00 presso l'Auditorium della Mostra del Mobilio  
incentrato sul tema “**Orti sociali**”;
- **16 Dicembre 2010**, alle ore 21.00 presso l'Auditorium della Mostra del Mobilio  
incentrato sul tema “**Centro storico**” ;
- **17 Dicembre 2010**, alle ore 21.00 presso l'Auditorium della Mostra del Mobilio  
incentrato sul tema “ **Capoluogo Sud**: il parco dello sport ai Poggini e la riconversione del campo sportivo”;
- **20 Dicembre 2010**, alle ore 16.00 presso l'Auditorium della Mostra del Mobilio  
incentrato sul tema “ **La Perequazione**: principi teorici e modalità”;
- **21 Dicembre 2010**, alle ore 21.00 presso l'Auditorium della Mostra del Mobilio  
incentrato sul tema “ **Via Valdera P.**- la strada del commercio, progetto

strategico di riqualificazione”;

Nel manifesto- calendario erano stati annunciati incontri con le frazioni Le Melorie e Val di Cava, ma per i quali non erano ancora state definite le date.

Gli incontri si sono svolti tutti regolarmente, ad eccezione del forum ad oggetto “**Capoluogo Sud**” in data 17 dicembre 2011 a causa dell’improvvisa nevicata che ha interessato tutta la Valdera. Non è stato possibile recuperare questo forum nel mese di Dicembre e perciò è stato stabilito di inserirlo successivamente.

Agli incontri hanno partecipato prevalentemente tecnici e associazioni; le associazioni sono state presenti non in maniera generica ma selettiva, in quanto hanno partecipato in base all’argomento che più interessava l’associazione stessa (ad esempio le associazioni di volontariato sono state principalmente presenti all’incontro sugli orti sociali, mentre le associazioni di commercianti sono state presenti quando si parlava del Centro storico o di Via Valdera P.); la partecipazione è stata più o meno intensa in base all’argomento trattato.

Di seguito si riportano brevemente gli esiti dei forum svolti nel mese di Dicembre 2010; tutti gli incontri sono stati aperti alla discussione e hanno permesso di illustrare alcuni *desiderata* dell’Amministrazione Comunale in modo che scaturissero proposte, consigli, idee da parte della cittadinanza e dei tecnici, da potersi concretizzare nella Variante in oggetto. Per ogni incontro si rimanda poi ad un forum successivo di chiusura per concretizzare le idee che sono uscite.

Gli argomenti sono stati illustrati principalmente dal Sindaco e in sequenza dai tecnici comunali; in qualche caso è stato presente il tecnico progettista della Variante, Arch. Mauro Ciampa e il Dr. Agr. Elisabetta Norci.

**Orti sociali – 14 Dicembre 2010:** all’incontro hanno partecipato numerosi cittadini, tecnici e associazioni in prevalenza di volontariato. Il Sindaco, dopo aver definito il concetto di Orti sociali, illustra tre aspetti legati al concetto di orto sociale:

- 1) come dare la possibilità, sia al privato cittadino sia alle associazioni, di intervenire, attraverso una gestione corretta, in maniera idonea sul territorio;
- 2) individuare spazi pubblici da mettere a disposizione dei cittadini per vari scopi dal sociale al ludico;
- 3) presentare un progetto della Caritas, in collaborazione con AUSER e Università della 3° Età, che prevede sia spazi attrezzati ad orto sociale sia spazi dedicati a progetti sociali rivolti a categorie svantaggiate;

Viene presentato il progetto della Caritas e dagli interventi dei presenti, tra i quali quello del Dr. Agr. E. Norci, facente parte dell’A.T.P. incaricata, sono emersi sia punti di forza (l’importanza sociale ed ambientale degli orti sociali, creazione di nuove piste ciclabili o percorsi educativi per le scuole; il progetto della Caritas, poi, offre spunti interessanti sia per la rivalutazione della flora specifica dell’area di Puntale sia per il reinserimento sociale di categorie svantaggiate, quali immigrati, disabili, donne in difficoltà) sia punti di debolezza (l’area di Puntale è un’area di

particolare pregio naturalistico e paesaggistico e gli interventi per la realizzazione di questi orti potrebbero modificare la naturale spontaneità del territorio, deve essere prestata grande attenzione nella scelta dei prodotti fertilizzanti per non alterare le caratteristiche chimico-fisiche del territorio, le recinzioni costituiscono un problema e, nel caso si decidesse di realizzarle, dovranno essere studiati attentamente i materiali da utilizzare).

Per concludere, tutti concordano che è utile realizzare degli orti sociali, non solo per il loro scopo principale (agevolare le attività ricreative dei cittadini in pensione) ma anche per altri scopi, quali il reinserimento sociale di categorie svantaggiate o la creazione di percorsi educativi per le scuole; caso mai saranno da valutare le forme in cui saranno realizzati ed eventualmente valutare anche altre aree dove inserirli; al prossimo tavolo, sarà presentato un progetto di "orto sociale" da inserire nella redigenda Variante al Piano Strutturale.

**CENTRO STORICO – 16 Dicembre 2010** : Viene fatta una sintesi dell'incontro svoltosi il 9 Dicembre scorso, rivolto principalmente ai commercianti e alle associazioni di categoria, dove si è parlato prevalentemente dei problemi delle attività commerciali nel centro storico; l'incontro è stato molto positivo e ha inquadrato alcune problematiche, da rivedere con successivi incontri, quali la mobilità e la carenza di parcheggi) . Alla serata hanno partecipato in prevalenza commercianti e residenti del centro storico ed alcuni liberi professionisti.

Nell'incontro odierno si cercheranno di privilegiare i temi urbanistico - edilizi legati al centro storico; temi specifici, come ad esempio la localizzazione del mercato, potranno essere trattati in tavoli separati ma comunque paralleli con questo forum.

Dalla serata sono emerse le seguenti criticità relative al Centro storico quali la mobilità inadeguata, la carenza di parcheggi, l'illuminazione pubblica insufficiente.

Tra i temi più spiccatamente edilizi ed urbanistici è stato rilevato:

- l'impossibilità di accorpate i fondi;
- poter ristrutturare con parametri diversi da quelli del Regolamento Edilizio vigente;
- problemi legati ai frequenti cambi di destinazione d'uso dei fondi;
- l'abbandono dei residenti con conseguente degrado degli edifici (gli attuali abitanti sono generalmente affittuari, spesso precari, con nessun interesse nella ristrutturazione e/o manutenzione).

Gli spunti su cui lavorare sono molteplici e l'auspicio è quello di sviluppare concretamente un progetto di riqualificazione del "centro storico".

**PEREQUAZIONE – 20 Dicembre 2010**: Il tema in esame ha interessato per la totalità tecnici in prevalenza architetti e geometri. Dall'incontro odierno non sono scaturite delle vere e proprie criticità; casomai sono stati posti sugli accenti sulla difficoltà di applicare la perequazione sul patrimonio esistente, sia per la novità dell'istituto tecnico – giuridico, sia per le difficoltà di operare a livello urbanistico coinvolgendo aree non ancora programmate . I tecnici presenti hanno invitato più volte l'Amministrazione ad indicare delle vere e proprie Linee Guida per l'applicazione della perequazione, stabilendo un comune denominatore per non creare disparità tra le varie proposte. Si chiude con l'auspicio che nel prossimo incontro siano discusse delle proposte concrete con esempi di perequazione sul nostro territorio.

**VIA VALDERA P. – 21 Dicembre 2010**: L'obiettivo generale della Variante al Piano Strutturale è il recupero degli edifici artigianali e tra questa rientra la riqualificazione di Via Valdera P., Via Vanni e Viale I° Maggio. Il Sindaco sottolinea il particolare momento storico-economico dove è

difficile fare scelte strategiche: si fa sviluppare via Valdera P. a caso oppure si adotta un'opportuna strategia per il rilancio? . Molti degli immobili censiti nel quadro conoscitivo si trovano in Via Valdera P.; sarà opportuno mantenere la memoria storica degli edifici soprattutto per la parte commerciale?. Ultimamente è stata cambiata la segnaletica stradale ma in base alla strategia adottata potrebbe essere modificata di nuovo. E' importante anche una riqualificazione estetica tramite la riconversione degli edifici e partire dagli operatori perché poi sono quelli che effettivamente ci credono ed investono. Dalla serata odierna sono emerse alcune questioni sia positive (la riqualificazione dell'asse di Via Valdera P. è necessaria per la sua l'importanza commerciale e culturale e sarebbe opportuno che la via mantenesse la sua identità legata alle mostre del mobilio, magari aprendosi anche servizi ed attività collaterali che attualmente sono più competitive a livello commerciale- studi di design, progettazione di interni, ecc.- ) sia negative (la mobilità è difficoltosa, mancano marciapiedi, piste ciclabili e parcheggi adeguati; si assiste ad una progressiva chiusura delle attività esistenti senza ricambio, con un discreto numero di fondi vuoti). Nel concludere, il Sindaco con i presenti concordano che è utile riqualificare Via Valdera P., restituendo la sua storica identità commerciale. E' necessario anche rivedere la viabilità e risistemare la carreggiata ed i marciapiedi; al prossimo incontro sarà presentato un progetto di riqualificazione di Via Valdera P..

Nel mese Marzo 2011, dopo avere raccolto le osservazioni e i consigli attraverso il forum on line, è stato definito un nuovo calendario di incontri. Alcuni di essi rappresentano la chiusura degli incontri svoltisi nel mese di Dicembre 2010, mentre altri rappresentano nuove tematiche, che sono scaturite anche per rispondere a nuove normative (vedi la convenzione per le opere di urbanizzazione primaria che è divenuta obbligo di legge con la riforma del Codice degli Appalti o l'approvazione di un Regolamento per la bioedilizia e il contenimento dei consumi energetici). Il calendario degli incontri, come di seguito riportato, è stato diffuso con i soliti canali (stampa locale, news sul sito web comunale, mail, lettere invito, volantini).

- **1 Marzo 2011,** alle ore 15.30 presso la Sala della Giunta- Palazzo Comunale incentrato sul tema "**La Perequazione: principi teorici e modalità**"- **2° incontro ;**
- **1 Marzo 2011,** alle ore 21.00 presso l'Auditorium della Mostra del Mobilio incentrato sul tema "**Centro storico**"- **2° incontro ;**
- **3 Marzo 2011,** alle ore 15.30 presso la Sala della Giunta- Palazzo Comunale incentrato sul tema "**Regolamento Bioedilizia**"- **1° incontro;**
- **7 Marzo 2011,** alle ore 21.00 presso l'Auditorium della Mostra del Mobilio incentrato sul tema "**Via Valdera P.- la strada del commercio, progetto strategico di riqualificazione**" - **2° incontro;**
- **8 Marzo 2011,** alle ore 15.30 presso la Sala della Giunta- Palazzo Comunale incentrato sul tema "**Convenzione per i Lavori Pubblici**";



- **9 Marzo 2011,** alle ore 21.00 presso l'Auditorium della Mostra del Mobilio incentrato sul tema “**Capoluogo Sud: il parco dello sport ai Poggini e la riconversione del campo sportivo**” - **1° incontro;**
- **10 Marzo 2011,** alle ore 16.00 presso l'Auditorium della Mostra del Mobilio incentrato sul tema “**Orti sociali**”- **2° incontro;**
- **11 Marzo 2011,** alle ore 21.00 presso il Circolo A.I.C.S. alle Melorie incentrato sul tema “**Le Melorie**”;
- **15 Marzo 2011,** alle ore 21.00 presso la Scuola Elementare di Val di Cava incentrato sul tema “**Val di Cava**”;
- **22 Marzo 2011,** alle ore 15.30 presso la Sala della Giunta- Palazzo Comunale incentrato sul tema “**Regolamento Bioedilizia**”- **2° incontro;**
- **24 Marzo 2011,** alle ore 21.00 presso l'Auditorium della Mostra del Mobilio incentrato sul tema “**Capoluogo Sud: il parco dello sport ai Poggini e la riconversione del campo sportivo**” - **2° incontro;**

Di seguito si riportano brevemente gli esiti degli incontri;

**CENTRO STORICO 1 marzo:** Nella serata vengono riassunti e ulteriormente puntualizzati i problemi del centro storico. Nel periodo intercorso tra il precedente incontro del dicembre 2010 e oggi, sono stati aperti dei tavoli di lavoro su temi specifici (mercato, viabilità) tra l'Amministrazione Comunale e le Associazioni di categoria per arrivare alla risoluzione dei problemi principali. I presenti con l'Amministrazione sostanzialmente concordano sul fatto che la rivitalizzazione del centro storico non si impone con l'imposizione di norme edilizie e/o urbanistiche che possono trasfigurare l'identità storica, ma con iniziative congiunte per favorire il restauro, la riqualificazione degli alloggi con agevolazioni fiscali (che già ci sono), con la coesione sociale degli abitanti residenti e nuova linfa commerciale

**BIOEDILIZIA 3 marzo:** Il Sindaco introduce l'argomento di oggi (la Bioedilizia); è un argomento attuale e va inteso come sviluppo sostenibile per poter affrontare l'incremento numerico di abitanti in sede di Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico. All'incontro hanno partecipato prevalentemente e in numero cospicuo tecnici liberi professionisti ed operatori immobiliari. Il Sindaco espone l'intenzione di adottare ed approvare il Regolamento per l'utilizzo dei principi della Bioedilizia, ma prima è necessaria una verifica tra gli operatori del settore. A questo tavolo, è stata invitata l'Ing. Giulia Barale, esperta in efficienza energetica degli edifici, che collabora con l'Arch. M. Ciampa, estensore della variante al Piano Strutturale in oggetto per presentare i principi del risparmio energetico in edilizia.

Dal pomeriggio odierno sono emerse le seguenti questioni:

- il Regolamento della Bioedilizia sarà un utile strumento per la progettazione dei nuovi edifici;
- è bene comunque che l'Amministrazione Comunale predisponga degli incentivi per favorire il mercato edilizio in tal senso,
- sarebbe utile organizzare dei corsi su questi specifici argomenti, anche con la collaborazione degli ordini Professionali

- è bene che il tecnico progettista torni ad essere una figura centrale nella progettazione e che sviluppi le sue capacità in campo di risparmio energetico imponendosi su imprese e mercato immobiliare:

E' stato consegnato un questionario ai tecnici presenti su argomenti specifici legati all'edilizia sostenibile, da inviare all'Ufficio prima del secondo incontro di chiusura dei lavori. .

**BIOEDILIZIA 2° INCONTRO- 22 marzo:** i tecnici comunali illustrano la bozza quasi definitiva del regolamento, dichiarando che sono pervenuti solo pochi questionari. Si precisa che la bozza sarà inviata ai tecnici per le opportune osservazioni che saranno eventualmente recepite.

A margine si comunica che il procedimento relativo all'approvazione del Regolamento sulla bioedilizia ha completato il suo percorso amministrativo: con Deliberazione di C.C. n° 65 del 30.11.2011 è stato approvato il "Regolamento e Le linee guida per il comfort, il contenimento dei consumi energetici, e la qualità in edilizia".

**VIA VALDERA P. 2° INCONTRO 7 marzo** l'Arch. B. Bellucci illustra il progetto redatto con il Geom. Nino Caroti con una presentazione in formato pdf, che è stata poi inserita nel forum informatico .

Si parte da un'analisi sommaria dei luoghi. E' stato compiuto un rilievo di tutta la via Valdera P. e Via Vanni per analizzare la larghezza della carreggiata al fine di ipotizzare una nuova viabilità, piste ciclabili, marciapiedi, parcheggi, ecc.. Partendo dal cartello d'ingresso in Ponsacco, venendo da Pontedera fino a via Vanni si nota che la carreggiata si allarga, soprattutto in prossimità degli edifici, ma rimanendo grosso modo costante.

Sono stati poi valutati i punti di forza e i punti di criticità di questo importante asse viario ed esposti gli obiettivi principali ( l'identità e la riqualificazione) e l'ipotesi progettuale. Il progetto ha lavorato anche sugli spostamenti trasversali (collegamenti con il centro storico, parco urbano, zona cimitero).

Il progetto prevede partendo da Via Vanni, sul lato destro l'inizio di una pista ciclabile, sul lato est nel primo tratto una pista ciclabile poi parcheggi. E' stata abbandonata l'ipotesi iniziale di rendere via Valdera P. a senso unico, dopo la valutazione della carreggiata.

Si prosegue con la pista ciclabile che si innesta anche con Viale 1° Maggio; qui c'è un problema legato all'inversione di marcia. All'altezza del distributore la pista ciclabile entra nel Parco Urbano. E' stata poi presentata una slide dove si vedono i materiali scelti per la pavimentazione. Per favorire le passeggiate è stata prevista una riqualificazione anche delle alberature. La pista ciclabile ha un doppio senso di circolazione; dovrà essere cambiata anche l'illuminazione. Naturalmente, dato che la realizzazione di questa pista ciclabile, con rifacimento dei marciapiedi e dei parcheggi, avrà un costo impegnativo, si può ipotizzare una riqualificazione per lotti.

Dalla serata odierna, emerge che la proposta progettuale illustrata è particolarmente interessante perché riqualifica tutto l'asse commerciale che dal centro storico si dipana lungo la Via Valdera P. e rivoluziona quella che è la destinazione attuale di Via Valdera P. ma la riqualifica in senso da aumentare la qualità di vita dei cittadini. Dai presenti non sono giunte critiche al progetto, solo qualche suggerimento. Le perplessità sono rappresentate dai tempi di realizzazione e dai costi del progetto; l'Amministrazione Comunale potrà intervenire fino ad un certo punto, saranno coinvolti anche i privati in questa operazione. Ci si auspica comunque di avere altri contributi sul forum. Questo progetto sarà valutato nella fase di progettazione della Variante al Piano Strutturale

**CONVENZIONE LL.PP. 8 marzo** L'Assessore Floriano Baldacci introduce l'argomento del forum; dichiara che è stata inviata per mail ai tecnici professionisti la bozza dello schema di Convenzione da sottoscrivere preventivamente all'inizio dei lavori per una lottizzazione o piano di recupero. Ormai è stata recepita nel 2008, con il terzo decreto correttivo al D.lgs. 163/2006 "Codice degli appalti", la Sentenza della Corte di Giustizia Europea del 2001 che impone che prima di lottizzare bisogna realizzare le opere di urbanizzazione. Con la nuova normativa anche i lottizzanti hanno l'obbligo di andare in gara per l'assegnazione dei lavori di urbanizzazione. Le aree dove insistono le opere di urbanizzazione dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale; dopo saranno valutate le opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

A Ponsacco non sono ancora partite nuove lottizzazioni e di conseguenza non sono ancora state attivate questo tipo di convenzioni perché i cantieri partiti di recente sono stati approvati precedentemente all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico. Da poi lettura di un documento, non ancora approvato dalla Giunta Comunale, ad oggetto "Disposizioni per la realizzazione delle opere a scomputo" per avere degli spunti dai tecnici. Non essendo la discussione odierna molto partecipata, pur in presenza di professionisti, si auspicano commenti, oppure che condividano la proposta presentata, sul forum oppure in forma scritta. La scarsa partecipazione dei tecnici professionisti ha fatto percepire che non si siano resi conto della sostanziale innovazione dello schema di Convenzione per le opere di urbanizzazione; si tratta di un cambio epocale notevole nel modo di gestire i lavori.

**ORTI SOCIALI 2° INCONTRO 10 marzo:** Il Sindaco, dopo un breve riassunto sul primo incontro svoltosi lo scorso dicembre, passa la parola ai tecnici comunali che illustrano un'ipotesi di progetto di orti sociali nell'area di Via Puntale, fermi restando i vincoli paesaggistici ed ambientali che gravano sulla zona. Si precisa che l'area è stata scelta perché già esistono molti orti privati; con l'occasione si prospetta anche di regolamentare la gestione degli orti privati. L'assemblea odierna è stata molto partecipata, in prevalenza da cittadini (per lo più pensionati) e da abitanti di Via Puntale. Mentre nel primo incontro sono emersi più consensi che critiche, nell'incontro odierno si è assistito ad un acceso dibattito che ha contrapposto i residenti di Via Puntale, fortemente contrari all'inserimento degli orti sociali, e i cittadini e le associazioni di volontariato che vedono un'opportunità sociale forte nel progetto stesso. Alcuni tecnici hanno espresso perplessità sulla eventuale coesistenza del progetto di orto sociale dell'Amministrazione Comunale e il progetto presentato nello scorso incontro dalla Caritas. La presentazione odierna è stata poi inserita nel forum on line. Non sono però giunte ulteriori osservazioni.

**CAPOLUOGO SUD 1° INCONTRO 9 marzo:** il Sindaco introduce l'argomento ed invita l'Arch. Signorini ad illustrare l'ipotesi di progetto di spostamento dell'attuale stadio in Viale della Rimembranza nell'area dei Poggini, già destinata a servizi ed attrezzature sportive e dove sono già presenti campi di calcio per allenamento giovanile e campi da tennis. Lo stadio che dovrebbe sorgere nell'area andrebbe a colmare i fabbisogni delle attuali formazioni calcistiche ponsacchine ; sono poi state descritte le caratteristiche tecniche di realizzazione (si privilegia il campo sintetico al verde per migliore manutenzione e durata nel tempo). Il progetto prevede poi anche la realizzazione di una palestra attrezzata per venire incontro anche alle esigenze della locale squadra di ginnastica, che sta dando ottime soddisfazioni pur allenandosi in spazi ormai ristretti; naturalmente sono state prese in considerazione anche la dotazione di servizi al parco sportivo (parcheggi, spogliatoi, ecc.) ed è stata accennata l'ipotesi di un piccolo centro commerciale realizzabile all'interno dello stadio, magari finalizzando solo ad esercizi legati alle varie attività sportive. Il progetto comprende anche il raccordo e l'ampliamento delle strutture sportive presenti. La serata odierna è stata partecipata in prevalenza da tecnici e da associazioni sportive particolarmente interessate all'argomento; i tecnici presenti hanno apprezzato il progetto. Anche questa presentazione è stata inserita nel forum on line, ma non è pervenuta alcuna osservazione.

**CAPOLUOGO SUD 2° INCONTRO 24 marzo:** Il Sindaco, dopo avere brevemente riassunto il progetto presentato nello scorso incontro e dichiarando che non sono pervenute osservazioni in merito, parla di cosa si farà nell'area di Viale della Rimembranza dopo che sarà spostato lo stadio; mentre per l'area sportiva esistevano già ipotesi progettuali, per Viale della Rimembranza no. Il Sindaco rimarca che questa sarà un'operazione altamente strategica e illustra quelli che potrebbero essere le eventuali ipotesi:

- ampliamento degli spazi, anche quelli esterni, a favore della scuola;
- parcheggio per il centro storico;
- riqualificazione ed ampliamento dell'area P.E.E.P. presente;
- parco a verde.

Il Sindaco invita i tecnici presenti a presentare progetti e osservazioni; si può ipotizzare anche un concorso di idee. Il Vice Sindaco F. Baldacci si auspica che l'area possa divenire un grande polmone verde in concomitanza con il Parco Urbano e il percorso ecologico dei Poggini, creando anche delle piste ciclabili o dei corridoi ecologici, con lo scopo di riqualificare la zona. Sono poi discussi i problemi di viabilità. L'incontro si chiude con l'auspicio che arrivino idee da poter anche inserire nella redigenda Variante.

**LE MELORIE 11 Marzo:** L'incontro è stato soprattutto l'occasione per l'Amministrazione Comunale di poter illustrare il progetto di Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico agli abitanti della frazione e contemporaneamente ascoltare le problematiche della frazione stessa. Dalla serata odierna, al di là di problemi legati soprattutto alla manutenzione, non sono scaturite idee o progetti particolari per la riqualificazione dell'area, anche se nella frazione sono presenti molti degli edifici artigianali censiti.

**VAL DI CAVA 15 marzo:** Anche la serata odierna è stata l'occasione per l'Amministrazione di poter illustrare il progetto di Variante al Piano Strutturale. Il Sindaco, inoltre, illustra alcune problematiche particolari legate al territorio di Val di Cava:

1. Riconversione di un edificio nella zona di via Pinocchio in asilo Nido
2. Per la frazione tutte le possibili operazioni sono legate ai nodi strutturali già presenti, fondamentali per la crescita e la fruibilità dei potenziali servizi.
3. L'Amministrazione Comunale si è attivata presso la Regione, per poter inserire in Val di Cava una farmacia, essendo stati superati i 15000 abitanti ; ufficialmente comunque non è

ancora chiuso l'iter autorizzativo.

E' scaturita l'idea di unire le tante piccole aree a verde, che sono avanzi di lottizzazione, per realizzare un parco, che costerebbe anche meno in termini di manutenzione. E' stato poi rimarcato il fatto che la frazione soffre da tempo, perché non è mai stata un'area di investimenti da parte dell'amministrazione. Val di Cava è divenuto un'area dormitorio; c'è bisogno di idee nuove ; manca un luogo che funga da centralità e che faccia rivivere la frazione; mancano anche servizi e infrastrutture.

Dopo gli esiti della Giunta del 29.03.2011 che ha recepito gli indirizzi scaturiti dai vari forum tematici, l'Amministrazione Comunale ha inviato una nota, in data 21.04.2011 all'Arch. M. Ciampa, invitandolo a proseguire nell'elaborazione del progetto di Variante al P.S. ed al R.U. sulla base del quadro conoscitivo definitivo e sulla base degli apporti tecnici proposte progettuali preliminari pervenuti, delle proposte scaturite dai forum e dai seguenti obiettivi specifici:

- Riqualificazione della via Via Valdera P come strada del commercio e conseguentemente ipotizzare la realizzazione di piste ciclopedonali, pavimentazione, sistemazione a verde e nello stesso tempo ricercare soluzioni per la mobilità che dove relazionarsi con il tessuto esistente ed alle aree di sosta necessarie per sviluppare nuove attività in relazione con il centro storico e con il parco urbano e la zona commerciale di Viale Europa;
- Individuazione di aree o complessi immobiliare che potrebbero divenire strategici per la riqualificazione di settori del tessuto edificato per i quali ipotizzare nuove polarità e spazi di relazione, oppure per incrementare la dotazione di standard;
- L'attivazione di forme di perequazione per consentire le trasformazioni e i progetti di riqualificazione secondo vari schemi che possono anche prevedere il trasferimento di volumetria in altri comparti non ancora programmati nel vigente R.U.;
- Il completamento della scheda norma relativa al comparto dell'ex campo sportivo di Via della Rimembranza con la conferma della previsione e la determinazione di un relativo carico insediativo sulla base degli obiettivi già delineati;
- La individuazione nella zona del Puntale di un'area da destinare ad orti privati e sociali da assoggettare a piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata con relativa normativa;
- La verifica dell'impianto normativo previsto dall'art. 25.1. del vigente R.U. per ancorare la dotazione degli standard alla SUL in progetto oltre che alla ST, precisando alternative in caso di impossibilità per mancanza di area;
- Predisposizione di bozza di normativa di attuazione per gli interventi di riqualificazione degli edifici da parametrare a crescenti livelli prestazionali in materia di standard, in relazione alle dimensioni di SUL ed ipotizzando, ad esempio, semplificazioni procedurali in relazione ad eventuali limitazioni nel numero di unità immobiliari ammissibili ed alle destinazioni in gioco ( ad esempio escludendo destinazioni abitative al piano terreno) favorendo o incentivando interventi di qualità e di parziale mantenimento delle destinazioni produttive o di servizio; normativa che potrebbe essere articolata per:
  - a) edifici con SUL inferiore a 300 mq.
  - b) Edifici con SUL tra 300 e 600 mq.
  - c) Edifici con SUL tra 600 e 1000 mq.
  - d) Edifici con SUL superiore a 1000 mq.

Infine, perfezionata la bozza di Variante al Piano Strutturale e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico e la redazione della Valutazione Integrata intermedia, la Relazione di Sintesi, l'aggiornamento del Rapporto Ambientale, è stato indetto, ai sensi dell'art.12 del Regolamento attuativo 4R in applicazione dell'art.11 della L.R.1/2005,

Il **Forum**, che è stato convocato con largo anticipo, con le consuete modalità di comunicazione, per il giorno **Mercoledì 1 Dicembre 2011 alle ore 16.00**, presso l'Auditorium della Mostra del Mobilio, si è incentrato su ulteriori approfondimenti dei temi già trattati nei precedenti incontri. Erano presenti l'estensore della variante Arch. Mauro Ciampa e il Dr. Agr. Elisabetta Norci.

In particolare, l' Arch. Mauro Ciampa ha illustrato gli ambiti strategici e la potenzialità del recupero e gli interventi di trasformazione; è stato posto l'accento sul perché di determinate scelte, valutando sia gli aspetti tecnici sia gli aspetti paesaggistici, nonché tenendo conto degli obiettivi e dei principi dei Piani Territoriali sovraordinati (P.I.T., P.T.C.).

La Dott.ssa Elisabetta Norci ha spiegato il processo di Valutazione Integrata come parte integrante della partecipazione alle scelte urbanistiche da parte di tutti i soggetti coinvolti. Partendo dall'illustrazione del Rapporto Ambientale del Comune di Ponsacco, dove sono stati aggiornati i dati già presentati nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico, sono state poi spiegate le verifiche di coerenza esterna (con il P.I.T., P.T.C., ecc.) ed interna (con il Piano Strutturale) delle proposte di Regolamento Urbanistico, facendo degli esempi specifici.

Con Deliberazione di G.C. n° 139 del 13.12.2011 è stato dichiarato concluso il procedimento di Valutazione Integrata e si può quindi passare all'adozione della Variante.

Ai sensi dei commi 1) e 2) dell'art.17 della L.R.n.1/2005 una volta adottato il nuovo atto di governo del territorio, si provvederà a depositare gli atti presso l'Ufficio Urbanistico ed a comunicare il provvedimento adottato a Regione e Provincia, alla pubblicazione sul B.U.R.T. e all'Albo Pretorio e tramite affissioni con manifesti e comunicazione sul sito Web del Comune, e sulla stampa locale. Sarà assicurata alla cittadinanza la libera visione del Regolamento Urbanistico Adottato per la durata di 45 giorni dalla data di pubblicazione dell'Avviso dell'Avvenuto deposito, presso gli uffici comunali- settore Urbanistica- posti nella sede comunale di Piazza Valli,n.8.

Tutti i cittadini potranno presentare osservazioni al sindaco entro il termine della pubblicazione ovvero per la durata di 45 giorni a partire dalla data di pubblicazione sul BURT .

***IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE***  
***Geol. Elena Baldi***