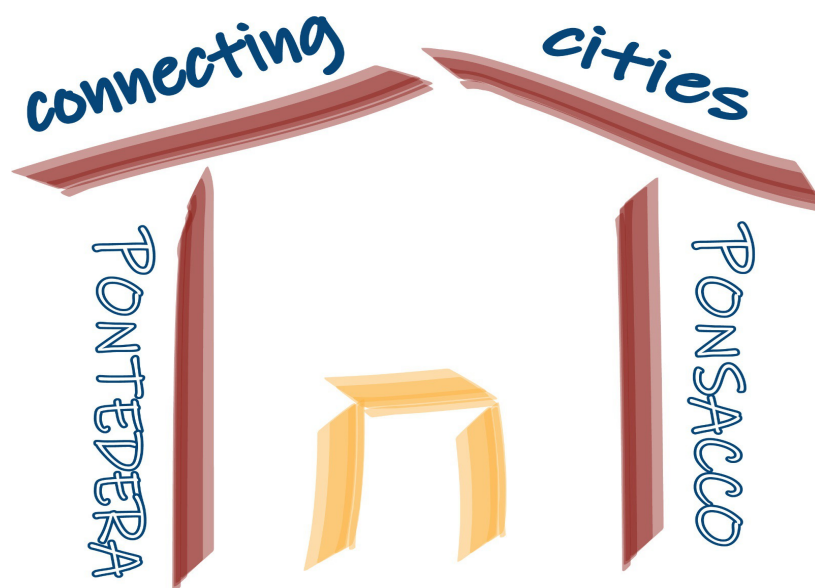


Decreto Interministeriale n.395 del 11/9/2020, Delibera Giunta Regionale n.1482 del 30/11/2020
PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE URBANA



RELAZIONE GENERALE

La piana della Valdera e i due Comuni più popolosi; distanziati di pochi chilometri e in continuità di abitato e di tessuto socio economico, sono caratterizzati da un interscambio continuo di servizi e lavoro e da reciprocità e pendolarismo. Le problematiche abitative dell'area si addensano in coincidenza dei due capoluoghi così come sono più presenti, anche a livello urbanistico quegli episodi di depauperamento dell'abitato con avvio di forme di degrado tipiche conseguenze della grave crisi economica di questo inizio secolo

I Comuni di Ponsacco e Pontedera hanno individuato due situazioni, di per se molto diverse (a Pontedera un plesso scolastico dismesso, a Ponsacco un grande complesso immobiliare in parte in stato di abbandono e in parte utilizzato al limite della legalità) nei quali far confluire un sistema organizzato e di comune gestione atto ad offrire una risposta alla domanda di abitazioni contemporanea, ovvero rivolta ad una molteplice specializzazione dell'housing sociale e caratterizzata da una forte offerta di servizi e da un notevole livello qualitativo in termini prestazionali (le rinnovate caratteristiche degli edifici) e funzionali (varia offerta di tipologia di appartamenti, servizi collettivi di supporto all'interno delle strutture, prossimità con servizi pubblici e privati). Entrambi gli interventi si caratterizzano per la posizione strategica rispetto al centro abitato dei due capoluoghi e per la capacità, sottesa nel progetto, di costituire luoghi di attrazione per la popolazione e di scambio con l'intorno.

Il progetto ha come finalità più rilevante la ricontestualizzazione dei siti, sono quindi anzitutto interventi a scala urbana attuati mediante la riqualificazione ambientale ed edilizia.

c-modalità di gestione (vedi Masterplan)

d-gli interventi prioritari (housing, residenza sociale) (vedi Masterplan)

e-interventi complementari (qualità degli spazi pubblici)

(per Ponsacco) Il complesso immobiliare, nelle sue condizioni attuali, costituisce una vera e propria cesura nel tessuto urbano della città, un'interruzione dei percorsi e delle linee di collegamento tra il centro storico e i numerosi servizi pubblici e privati presenti nell'area. La riattivazione di tali percorsi attraverso il miglioramento funzionale ed una ulteriore dotazione di servizi costituirà una eccellente forma di riqualificazione degli spazi pubblici al chiuso e all'aperto mediante:

- la realizzazione di percorsi di attraversamento confortevoli e attrattivi, aree per sosta all'aperto, aree a verde;

- accrescimento dei servizi di interesse all'interno del complesso, anche in condivisione con le dotazioni predisposte per l'housing sociale (emeroteca, spazi per la musica, spazi per co-working, palestra);

- collocazione di uffici amministrativi comunali con sportelli al pubblico;

- recupero degli standard a parcheggio già precedentemente previsti con miglioramento della loro accessibilità

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

(Ponsacco)

1) L'intervento consiste nel recupero tecnico funzionale di un complesso immobiliare con destinazione residenza, uffici, spazi per il commercio e relative aree di parcheggio e nella sua complessiva manutenzione.

Dal punto di vista delle funzioni le principali azioni saranno:

- manutenzione e ammodernamento delle superfici dedicate alla residenza con introduzione di migliorie tecnologiche e modifiche tipologiche atte alla destinazione "social housing";

- conversione di spazi a destinazione commerciale verso servizi complementari alle abitazioni a supporto dell'housing sociale: palestra, cucine collettive, area co-working, emeroteca/discoteca, area per l'infanzia;

- recupero e ammodernamento di superfici a destinazione direzionale finalizzate al trasferimento di settori amministrativi del Comune di Ponsacco e per la collocazione di un presidio delle Forze dell'Ordine;

- recupero tecnico/funzionale complessivo del sistema dei parcheggi interrati privati (ad uso della residenza e delle attività commerciali) e pubblici;

- riqualificazione tecnico funzionale delle aree scoperte al piano terra e al piano rialzato;

- introduzione, per tutto il complesso, di sistemi per il contenimento energetico e per la produzione di energie rinnovabili;

- restituzione all'uso pubblico collettivo di aree scoperte sistemate a verde e attrezzate per relax e socializzazione;

- costituzione di un sistema di percorsi che rendano più accessibile il complesso e facilitino l'attraversamento dell'area verso il Centro Storico e i servizi pubblici presenti nella zona.

Le opere, ascrivibili alla tipologia di cui all'art.3 comma 1 lettere b) e d) del D.P.R. n.380/2001, potranno essere realizzate per lotti funzionali, in funzione della disposizione articolata dei corpi di fabbrica e della concentrazione di alcune funzioni. I costi sono stati valutati in modo parametrico riferito alla specifica categoria di lavoro (manutenzione straordinaria, aggiornamento tecnologico impiantistico). Le spese sono calcolate sulle superfici di interesse pubblico, fatte salve le competenze condominiali gravanti sulle altre proprietà presenti nel complesso.

2) Il complesso immobiliare, per dimensioni e per caratteristiche tipologiche non si presta a trasformazioni profonde dell'assetto funzionale. I contenuti della proposta di cui al bando PINQUA appaiono ben coincidenti con le possibilità di utilizzo dell'immobile, fatte salve le precisazioni possibili nelle fasi

successive di progetto, compresi eventuali spostamenti percentuali delle destinazioni proposte nel presente progetto.

Questa fase preliminare di progettazione consente la visione urbanistica complessiva dell'intervento (l'intervento è coerente con gli strumenti normativi e di pianificazione a livello comunale e sovracomunale compresa la coerenza con il Nuovo Piano Strutturale adottato), quindi gli interventi a scala urbana e infrastrutturali (aree a verde, piazza, parcheggi, collegamenti pedonali) e consente ad un buon livello di dettaglio di individuare le destinazioni d'uso generali e specializzate, prevalendo in questo senso la relazione progettuale che si stabilisce tra le stesse destinazioni e la futura gestione, relazione che potrà consentire il raggiungimento degli obiettivi.

Per quanto riguarda gli interventi edilizi propriamente detti, in questa fase si possono individuare con chiarezza alcune categorie di intervento quali il ripristino o inserimento dei corretti dispositivi di sicurezza (impianti antincendio per i garage, collaudi per gli ascensori) l'ammmodernamento impiantistico con l'introduzione di tipologie ecosostenibile (alimentazione con solare termico e mini eolico) e il miglioramento delle prestazioni dell'involucro (cappotto termico in facciata, sostituzione infissi).

Altri interventi, che tra l'altro contribuirebbero significativamente al rinnovamento dell'immagine del complesso immobiliare, quali uno studio di ridisegno/ristrutturazione strutturale e ambientale delle facciate, sono accennati e valutati a livello parametrico.

In tale ambito sono ipotizzabili interventi con caratteristiche anche diverse atte a sfruttare un potenziale comunque assai rilevante.

3) La proprietà è attualmente così rappresentata:

-aree a standard di parcheggio del Comune di Ponsacco;

-superfici commerciali e direzionali, in porzione minoritaria, in proprietà di privati;

-restanti superfici residenziali e direzionali (oltre il 90% del totale) nella disponibilità del Giudice Fallimentare;

Il contesto degradato risulta dal sottoutilizzo dei beni, dal mancato completamento di alcune parti, dell'assenza di manutenzione. Trattandosi di edifici esistenti, realizzati in epoca relativamente recenti, il percorso amministrativo tecnico è già cospicuo come progettazione e pareri autorizzazioni necessarie (perizie geologiche, progetti impiantistici, deposito dei progetti strutturali al Genio Civile).

Il proponente il progetto si riserva, in una fase successiva, l'opportunità di una verifica dello stato di conservazione delle strutture che potrebbe eventualmente condurre alla necessità di una integrazione all'approccio progettuale.

L'intervento sarà attuato su un complesso immobiliare esistente, attualmente conforme e coerente alla normativa e agli strumenti di pianificazione urbanistico/edilizia.

Sull'area non insistono vincoli preordinati. Le tecnologie che si prevede di utilizzare nella ristrutturazione e i risultati attesi quanto a prestazioni energetiche degli edifici e a qualità ambientale del complesso, specie per quanto riguarda gli ambienti aperti sono totalmente indirizzati alla sostenibilità.

L'intervento prospetta contenuti architettonici atti a mitigare l'attuale impatto del complesso immobiliare nei confronti dell'ambito urbano in cui ricade.

Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Nicola Gagliardi