



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

Ufficio Urbanistica

OGGETTO: Variante al R.U. con compensazione urbanistica ai sensi dell'art.101 della LRT n.65/2014 sul comparto ex PA3 – U.T.O.E. Le Melorie

RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

Premessa

L'area oggetto della presente proposta di Variante, inserita nella U.T.O.E. Le Melorie nell'attuale Regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco, fa parte dell'ex comparto denominato PA3 disciplinato dalla scheda norma relativa di cui all'allegato I delle NTA, oggi non più efficace per la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dell'art.55 comma 6 della L.R. 1/2005, per decorso quinquennio dell'efficacia, per cui il terreno ad oggi risulta in area non pianificata ai sensi dell'art.105 della L.R. 65/2014.



Estratto del R.U.

L'area dell'ex comparto PA3 nel suo insieme, un territorio non edificato di trasformazione urbana, è confinante a nord con via di Gello, ad est con via delle Mimose ed in parte con fabbricati ed aree destinate a servizi generali a carattere privato, ad ovest con l'edificato prospiciente via delle Rose ed aree sportive, a sud



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

Ufficio Urbanistica

con porzioni di terreni agricoli, ed è identificata al C.T. del Comune di Ponsacco al Fgl.9 part. n°533-539-543-547.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE Area di Proprietà

Fgl.9 part.533 mq. 783 part.539 mq.10470

part.543 mq. 2088 part.547 mq. 3662

Superficie complessiva dei terreni di proprietà Totale mq. 17.003

Attualmente i beni di proprietà risultano di fatto divisi in due terreni, uno a nord e l'altro a sud, separati ed attraversati da via delle Mimose, ed anche nella precedente decaduta disciplina pianificatoria erano divisi in un due sottocomparti, PA3a posizionato a nord e PA3b a sud. Dalla decadenza delle previsioni urbanistiche del precedente R.U. e del relativo comparto PA3, nasce l'esigenza di una istanza per una Proposta di Variante, al fine di poter individuare e perseguire, con un intervento di trasformazione urbanistica



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

Ufficio Urbanistica

nell'ambito della procedura compensativa ai sensi dell'art.101 della L.R.T. n.65/2014, una soluzione per un nuovo comparto edificatorio.

PROPOSTA DI VARIANTE

Come evidenziato dallo schema del R.U. con la Proposta di Variante, viene mantenuta inalterata, la perimetrazione e la superficie originaria del vecchio comparto PA3, per un totale di circa mq.17.000 che sarà suddiviso in due sub comparti (corrispondenti agli ex PA3a e PA3b). L'ex sub comparto PA3b, identificato al Catasto terreni al foglio 9 particella 539 per una superficie di circa 10.500 mq (perimetrazione colore blu), sarà ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale in compensazione della facoltà edificatoria che sarà attribuita all'ex comparto PA3a, identificato al catasto terreni al foglio 9 particelle 533, 543 e 547 per una superficie di circa 6.500 mq (perimetrazione colore rosso).

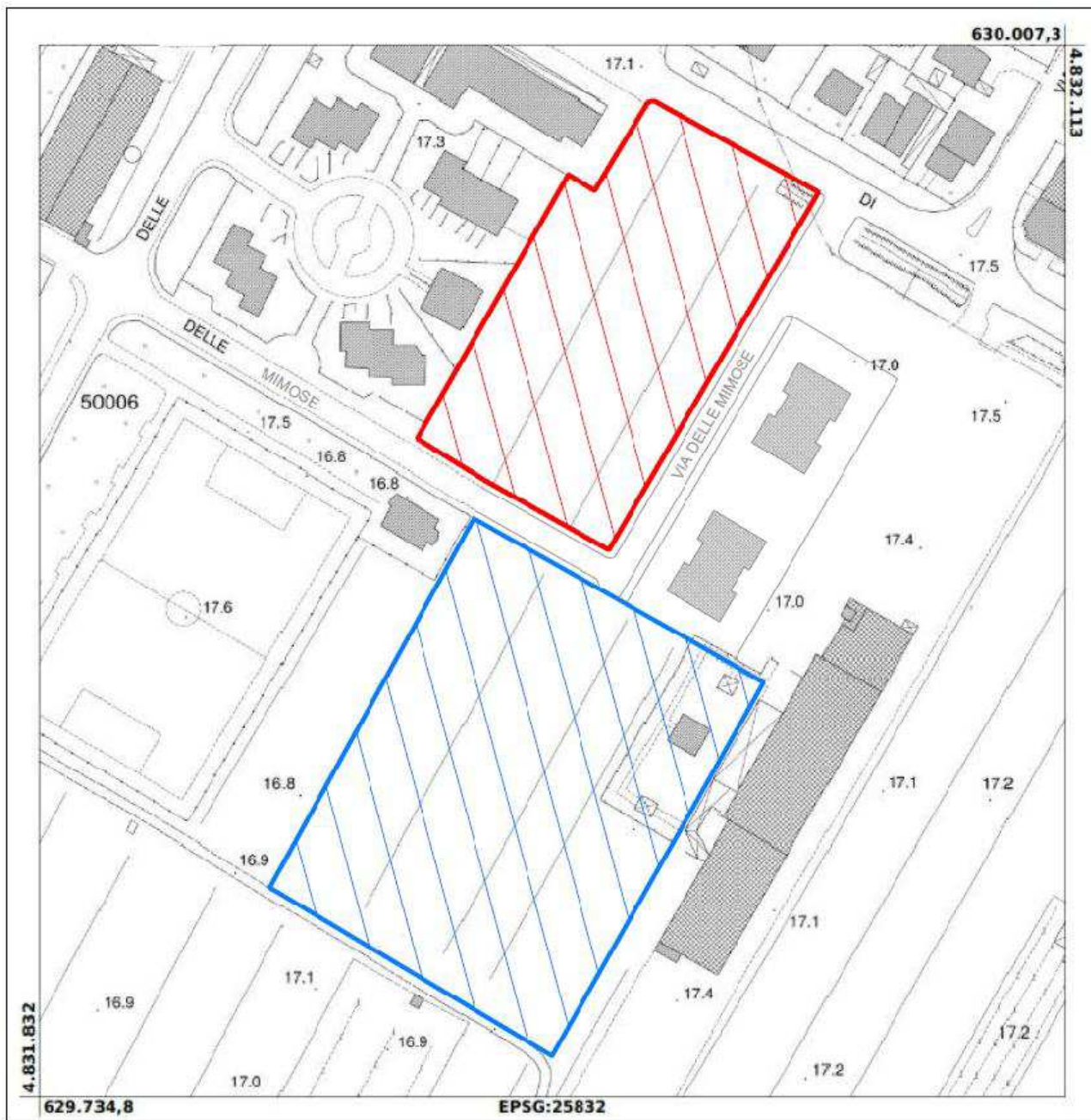


COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

Ufficio Urbanistica



Area Edificabile



Area Pubblica da cedere in compensazione ai sensi art.101



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

Ufficio Urbanistica

Vengono così individuate, due aree lungo la via delle Mimose, una posta a sud da adibire completamente a spazi e strutture di uso pubblico, di circa mq.10.500 (ex comparto PA3b), ed una seconda posta a nord prospiciente su via delle Mimose e su via di Gello (ex comparto PA3a) destinata all'edificazione privata, sia residenziale che commerciale-direzionale per una superficie complessiva di circa mq.6500 che prevede al suo interno la realizzazione di ulteriori spazi a standard adibiti a parcheggi e verde pubblico.

La proposta di Variante al Regolamento Urbanistico, sarà attuata in base all'art.101 della Legge n.65/2014 con Compensazione Urbanistica, finalizzata alla presentazione di successivi Permessi di Costruire convenzionati, relativa all'ambito di trasformazione per la parte residenziale.

La proprietà privata si dovrà impegnare fin da subito alla cessione gratuita dell'intera superficie di mq.10.500 circa all' A.C., così come evidenziata dal nuovo schema proposto, subordinando l'attuazione della parte residenziale, alla cessione dei terreni stessi, e successivamente alla cessione delle altre aree di uso pubblico –parcheggi, verde e pista ciclabile, secondo la normativa vigente, realizzate con i successivi Permessi di Costruire convenzionati. L'accessibilità all'area edificabile, avverrà da via delle Mimose che rappresenta la viabilità principale di collegamento alla zona residenziale, oltre ad una viabilità secondaria privata da realizzare.

Relativamente ai parametri urbanistici, riportiamo di seguito la seguente scheda riassuntiva, relativa alle aree con destinazione residenziale, riproponendo dati già utilizzati ed approvati per comparti analoghi e simili, presenti in zona.

DATI VARIANTE PROPOSTA

Superficie Territoriale mq.17.003

Superficie da cedere in compensazione mq.10.500 circa (Cessione gratuita)

Superficie Fondiaria mq.5533

It mc/mq 0,50

If mc/mq 1,50

H ml. 10,00

Rc 35%

Distanza ml. 5,00 dalle strade

SUL mq 2766

Volume Max mc. 8300



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

Ufficio Urbanistica

Abitanti 55 -numero degli abitanti calcolato su 150 mc/abitante-

DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

L'area residenziale individuata dalla proposta progettuale, si compone indicativamente, di n.6 lotti edificabili, per complessive n.18 unità abitative di varie dimensioni, definite da tipologie di massima mono-bifamiliari, quadrifamiliari ed edifici a schiera od in linea, e n.5 unità commerciali-direzionali, con soluzioni architettoniche, improntate a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità, circondate da resedi esclusivi a giardino.



L'edificio su via di Gello, con destinazione commerciale-direzionale o mista residenziale, avrà una continuità sul fronte strada con l'esistente e la realizzazione di portici di uso pubblico avrà la funzione di riqualificare e rafforzare l'identità come centro del quartiere della località Le Melorie, una ulteriore connessione con il tessuto esistente, anche con parcheggi e aree a verde pubbliche. Lungo via delle Mimose, dalla via di Gello fino all'area da adibire completamente a spazi e strutture di uso pubblico posta a sud, da cedere all'A.C. sarà individuato anche un percorso ciclabile alberato fiancheggiante il marciapiede pubblico esistente, per



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

Ufficio Urbanistica

far risaltare e rendere più confortevole e sicuro il collegamento con la nuova ampia area di uso pubblico e gli impianti sportivi esistenti.



Lungo via delle Mimose, dalla via di Gello fino all'area da adibire completamente a spazi e strutture di uso pubblico posta a sud, da cedere all'A.C. sarà individuato anche un percorso ciclabile alberato fiancheggiante il marciapiede pubblico esistente, per far risaltare e rendere più confortevole e sicuro il collegamento con la nuova ampia area di uso pubblico e gli impianti sportivi esistenti. La presente proposta trattasi ovviamente di un progetto di massima che potrà essere oggetto di modifiche, concordate in fase di convenzionamento.

Ponsacco 18.12.2018

Il Responsabile Unico per il Procedimento

Arch. Nicola Gagliardi