

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROPOSTA DI ATTUAZIONE IN DUE FASI DELLA SCHEDA NORMA UTOE 3 ZONA INDUSTRIALE- AREA 4

VIALE ITALIA PONSACCO (PI)

**Committenti: Sig.ri MACCHI GIOVANNI e FALUGI LAURA, AURORA S.r.l., BELFIN
REAL ESTATE S.r.l., POLO S.r.l.**

Progettista: Dott. Arch. Alessandro Parlanti

RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO PROPOSTO

L'area in oggetto è rappresentata all'Ufficio del Territorio del Comune di Collesalveti sul Foglio 10 - Particelle n° 519, 960, 961, 962 e 971 sub 2 di proprietà dei committenti sopra indicati.

Descrizione dello stato dei luoghi

L'area si presenta come un'area agricola incolta, racchiusa a sud da Viale Italia, ad Ovest da un lotto edificato di proprietà dei sig.ri Macchi e Falugi, a Nord dalla Via vecchia di Cucigliana e ad Est da un'area a verde di rispetto della via di Gello e della rotatoria qui presente.

Descrizione della richiesta

La presente richiesta è volta a facilitare l'attuazione della scheda norma, tenendo conto delle diverse esigenze delle diverse proprietà.

Nel dettaglio si programma l'attuazione delle previsioni di piano in due fasi, che andranno ad interessare due diverse aree.

Fase 4a:

- Questa fase interessa la parte Ovest dell'area, rappresentata catastalmente al Foglio 10, part.lla 971 sub 2, di proprietà esclusiva dei sig.ri Macchi e Falugi. L'intervento prevede la realizzazione di un'area a parcheggio ad uso pubblico, da realizzarsi in continuità con il resede a servizio dell'immobile di loro proprietà presente nell'area contigua, andando a soddisfare la richiesta di parcheggi di relazione per tale immobile. Si prevede inoltre la realizzazione dell'area a verde di compensazione idraulica nell'area in prossimità della via di Cucigliana. Si precisa la volontà di mantenere l'uso pubblico del parcheggio, evitando la realizzazione di cancelli o altre chiusure.

Fase 4b:

- Questa fase interessa la parte Est dell'area, rappresentata catastalmente al Foglio 10, part.lle 529, 960, 961 e 962 di proprietà delle società AURORA S.r.l., BELFIN REAL ESTATE S.r.l., e POLO S.r.l. L'intervento prevede, nel rispetto delle indicazioni e dei parametri di piano, la realizzazione di un parcheggio pubblico, posto lungo il Viale Italia, di un fabbricato e dell'area a verde di compensazione idraulica nell'area in prossimità della via di Cucigliana.

La nuova previsione non prevede la realizzazione di volumi e di parcheggi pubblici nell'area interessata dalla fase 4b. Si precisa comunque che la prevista riduzione di volumi o superfici

a parcheggio, come evidenziato dalla tabella seguente, comporta una riduzione del carico urbanistico ed una riduzione del fabbisogno di aree a standard.

DATI DI PIANO			DATI PROPOSTA			VARIAZIONE PERCENTUALE		
Superficie coperta ammessa	SUL ammessa	superficie standard funzionali (Ss)	Superficie coperta ammessa	SUL ammessa	superficie standard funzionali (Ss)	Superficie coperta ammessa	SUL ammessa	superficie standard funzionali (Ss)
1650	2400	2230	1030	1500	1985	-37,58%	-37,50%	-10,99%

Si propone infine che solo successivamente alla realizzazione delle due fasi venga realizzata la pista ciclabile lungo la via di Cucigliana, evitando la realizzazione di tratti isolati poco significativi e non utilizzabili.

La presente richiesta consente quindi di realizzare le previsioni della scheda norma in tempi più brevi e certi, aumentando l'appetibilità commerciale dell'area 4b e diminuendo il carico urbanistico complessivo dell'intervento.

Per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati grafici allegati.

Che è quanto.

Pisa, li 13 Novembre 2018

Il Progettista

