DESCRIZIONE

PROCEDIMENTO PRELIMINARE DI SISTEMAZIONE URBANISTICA AI FINI DEL RILASCIO DI UN PERMESSO A COSTRUIRE

UBICAZIONE : Ponsacco via Praga-via Berlino

PROPRIETA': -società **PIV srl** con sede in Ponsacco via Valdera C. n. 183
-società **La Granaia srl** con sede in Casciana Terme/Lari loc. La Capannina via Del Commercio n. 6

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA:

L'area interessata dal PROCEDIMENTO PRELIMINARE DI SISTEMAZIONE URBANISTICA è compresa fra via Praga, via Berlino, via Vienna, a fronte di via Di Gello ricadente nel vigente R.U., U.T.O.E. n.3, in area artigianale/commerciale consolidata.
Le attuali società proprietarie, hanno intenzione di richiedere successivamente al presente PROCEDIMENTO DI SISTEMAZIONE URBANISTICA , un Permesso a Costruire per la realizzazione di un supermercato alimentare.

Premesse

Premesso che l'area sopra indicata era precedentemente compresa nel PRG in zona edificabile sottozona D/3, (insediamenti artigianali- commerciali e industriali di progetto e PIP), nonché compresa nel P.di L. che le società proprietarie di allora presentarono al comune di Ponsacco una domanda a lottizzare l'11/03/2002, di cui alla pratica edilizia n. 75/2002 con i seguenti parametri urbanistici:

Sup. territoriale mq 42.023
Sup. strade mq. 8252
Sup. fondiaria mq. 33.771
Verde e Parch. Di prog. Mq. 7.144
Sup. edificabile mq 26.881
R/Cop. Max 50%
Sup. max ammiss. 13.440
Densità Fond. 4mc/mq.
Volume ammissibile mc 107.524

Formando sei lotti dal n. 1 al n. 6 della complessiva superficie di mq. 26.881.
Lottizzazione approvata dal C.C. con delibera n. 97 del 26/09/2002 per il quale fu rilasciata l'Autorizzazione a lottizzare in data 07/11/2003, regolamentata dalla Convenzione con il comune di Ponsacco stipulata in data 11/07/2003 rep. N. 142/03 reg. a Pontedera il 15/07/2003 al n. 1632, con allegata la perizia del costo delle opere dove all'interno è richiamata una scheda di "Destinazione Urbanistica Commerciale/ Direzionale per gli neri di urbanizzazione secondaria" con ipotesi di realizzare edifici per un volume di 90.000 mc. spalmati sui lotti dal n. 1 al n. 6.
Successivamente sono state presentate al comune di Ponsacco le domande di Concessione a lottizzare in data 06/10/2003 p.ed. n. 376 e 377 per le quali sono state rilasciate rispettivamente le concessioni n. 102 del 23/10/2003 e n. 73 del 23/10/2007

e una Variante non sostanziale alla lottizzazione con Autorizzazione a Lottizzare dell'08/04/2008 p. ed. n. 491/2007 quest'ultima relativa alla suddivisione di due lotti;

il n. 1 e il n. 2 di mq. complessivi 10.075, in tre lotti, il n. 0 il n. 1 e il n.2, sempre della complessiva superficie di mq. 10.075, rimanendo fermi i valori della sup. edificabile mq. 5.037,50 e il volume max ammissibile di mc. 40.300.

In data 16.10.2013 il Comune di Ponsacco nella persona del Funzionario Responsabile del 3° settore rilasciava il collaudo delle opere realizzate con Pratica Edilizia n. 376/2003 e in data 07.10.2013 collaudo per le opere realizzate con Pratica Edilizia 377/2003, e in data 28/11/2003 con atto notaio Anna Gaudiano rep. 38.129 reg. a Pontedera il 04/12/2013 al n. 3670 serie1T venivano cedute gratuitamente al comune le aree interessate da opere di urbanizzazione primaria in adempimento di obblighi assunti con convenzione.

PUNTO N. 1 PROPOSTA

La presente proposta di Procedimento Preliminare di Sistemazione Urbanistica, comprende i lotti n. 0, n.1, e n. 2, ed è finalizzata alla formazione di due lotti, uno più grande di mq. 7.015 che deriva dal lotto n. 0 per intero, dal lotto n. 1 per intero, e da una porzione del lotto n. 2, e da ora sarà nominato **lotto A,** e un lotto più piccolo di mq. 3060 quale residua superficie del lotto n. 2, da ora sarà nominato **lotto B.** ed entrambi i lotti mantengono i soliti parametri urbanistici:

Max sup. coperta 50%
Densità 4 mc/ mq
H max mt 15
Distanza confini mt 5
Distanza fabbricati mt 10
Distanza dalle strade mt 10.

Confronto STATO ATTUALE lotti n.0-1, e 2 con il MODIFICATO dei lotti A e B

ATTUALE	MODIFICATO
Lotto 0 mq 2985	**Lotto A** mq 7.015
Sup edif. Max mq 1.492,50	Sup. edif. Max mq 3.507,50
Vol. max mc. 11.940	Vol max mc 28.060
H max mt 10,50	H max mt 10,50
Lotto 1 mq 3.732	**Lotto B** mq 3.060
Sup edif. Max mq 1.866	Sup edif. Max mq 1.530
Vol max mc 14.928	Vol. max mc 12.240
H max mt 10,50	H max mt 10,50
Lotto 2 mq 3.538	
Sup edif. Max mq 1.679	
Vol max mc 13.432	
H max mt 10,50	

Superficie lotti 0-1-2-	Superficie lotti A e B
Mq 10.075	mq 10.075
Sup edif. Lotti 0-1-2	Sup edif. Lotti A e B
Mq 5.037,50	mq 5.037,50
Vol. max lotti 0-1-2	Vol. max lotti A e B
Mc 40.300	Mc 40.300

FINALITA' DELL'INTERVENTO

Sul lotto A sarà richiesto un Permesso a Costruire per realizzare un supermercato alimentare, con le seguenti condizioni di verifica:

Lotto A: mq. 7.015

SUL: mq. 1868,19

Volume: mc. 6.538,67 (H virtuale mt. m,50)

H: mt. 6,50

Standard Pubblico calcolo DM 1444/68

Mq 1868,19 commerciali-verde e parcheggio pubblico

Sup. richiesta 80% di mq 1868,19 = 1.494,40

Del. Di C.C. n. 26 del 17/04/2009,

parametro riduttivo da ind-art-comm/all'ing. a commerciale = 0,50

Sup. richiesta mq 1.494,40 x 0,50 = mq 747,20

Sup parcheggio proposta = mq 709

Sup verde proposta mq 218

Sup totale proposta mq 927 > 747,20.

PUNTO N. 2 PROPOSTA DI MONETIZZAZIONE

I proprietari richiedono di poter monetizzare lo standard pubblico, realizzando comunque il parcheggio e verde pubblico, ma di uso privato.

Previsione:

Delibera di C.C. n. 26 del 17/04/2009,

Monetizzazione standard UTOE produttive €/mq 60,00.

Mq 747,20 x €/mq 60,00 = € 44.832,00.

Il tutto è meglio indicato nelle tavole allegate alla presente relazione n. 1 e 2:

Ponsacco, lì 11/12/2017

Il Tecnico

Arch. MACCHI FABRIZIO