



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa
3°SETTORE
Ufficio Urbanistica

Relazione

OGGETTO: Istanza per l'attuazione di Variante al Piano attuativo in via Delle Colline per Legoli . P.E. 437/2015 ditta Valdera Immobiliare.

Con istanza del 16.12.2015 prot. n. 20882, è stata presentata da parte della soc. Gruppo Immobiliare Valdera in qualità di proprietaria delle aree inerenti il comparto di riferimento, la proposta di variante al Piano attuativo approvato e convenzionato identificato dal R.U. al n.103 , attualmente non attuato.

l'istanza ha come oggetto l'ampliamento del perimetro del comparto del piano, compreso la modifica delle percentuali relative alla destinazione dei nuovi edifici, in parte residenziale e in parte commerciale.

Anche la tipologia dei fabbricati di nuova realizzazione andrebbe ad essere modificata, passando da un unico fabbricato multipiano, a più fabbricati collegati di soli 2 piani fuori terra, spalmando pertanto i volumi su di una più ampia superficie a disposizione.

L'intervento andrebbe pertanto ad incidere profondamente sulle previsioni di piano, con una generale revisione delle aree circostanti e della viabilità di progetto, che interesserebbero anche aree al di fuori del perimetro del piano attuativo, ma comunque strategiche per la funzionalità delle destinazioni previste ma anche dell'intera frazione.

L'istanza presentata è composta da i seguenti elaborati:

- viste di insieme 3D
- relazione sulla valutazione di clima a custico
- relazione sulla fattibilità geologica
- relazione sulla fattibilità idraulica
- relazione generale
- elaborati grafici : Tav 1/ Tav 7
- elaborati grafici di supporto alla variante esterna : Tav 1e 2

L'area prevista per l'ampliamento è individuata dal Regolamento Urbanistico, quale aree di rispetto e vincolo "aree agricole interne alle UTOE" disciplinate dall'art.46 delle NTA che come specificato "*sono da intendersi quali ambiti integrativi e complementari degli insediamenti esistenti , aventi prevalente funzione di connessione ambientaledisponibili per la futura ed eventuale localizzazione di standard, infrastrutture e servizi, mediante specifico atto di governo del territorio...*"

Lo stesso piano attuativo è già stato oggetto di precedenti varianti specifiche per modifiche legate alla destinazione commerciale, con previsioni per nuove aree a parcheggio e verde, che hanno già comportato modifiche al perimetro del comparto.

Nello specifico la variante proposta consiste:

VIGENTE

sup.territoriale mq 11083
sup.fondiarìa mq 5289
sup.verde pubblico mq 2077
viabilità 1 mq 693
sup.parcheggi pubblici mq 665
sup.piazze e percorsi pubblici mq 1385
volume residenziale mc 2600
volume non residenziale mc 4400
Volume totale mc 7000
SUL residenziale mq 891
SUL commerciale mq 1122
SUL direzionale mq 346
Abitazioni n°10
Abitanti insediabili n° 27

VARIANTE

sup.territoriale mq 17514
sup.territoriale mq 9000
sup.verde pubblico mq 3815
viabilità mq 1652
sup.parcheggi pubblici mq 1194
sup.piazze e percorsi pubblici mq 1454
volume residenziale mc 5000
volume non residenziale mc 11000
Volume totale mc 16000
SUL residenziale mq 1850
SUL commerciale mq 2000
SUL direzionale mq 500
Abitazioni n°11
Abitanti insediabili n° 33

La nuova sistemazione dell'area prevede, come rappresentata negli elaborati grafici, la realizzazione di tre corpi di fabbrica: uno destinato esclusivamente alla destinazione residenziale, uno per commercio di vicinato e una per commercio di media struttura.

I proponenti del piano, si sono resi disponibili, contestualmente alla attuazione della variante, alla sistemazione della viabilità circostante, con la previsione di collegare la nuova viabilità di comparto, con via della Costituzione, e altresì nella sistemazione del parcheggio pubblico esistente, provvedendo ad un ampliamento e ad una sistemazione più funzionale.

L'intervento, come emerge dagli elaborati grafici e dalla documentazione catastale di supporto, andrebbe a ricadere in parte su aree non di proprietà dei proponenti del piano, ciò comporterebbe, da parte dell'amministrazione comunale, di attuare una procedura di acquisizione delle aree al patrimonio e renderle disponibili per l'esecuzione dei lavori. Tale procedimento sarebbe avallato da un evidente interesse pubblico, non solo per la frazione della val di cava, ma per gli interessi generali dell'amministrazione comunale, in quanto l'attuazione dell'intervento con la previsione di un polo commerciale, porterebbe, anche se pur minima, opportunità occupazionali e di ripresa economica della frazione, oggi rimasta ai margini del territorio comunale.

L'intervento proposto risulta conforme al R.U. vigenti e alle previsioni del P.S. nonché alla legge regionale 65/2014, e l'attuazione sarebbe fattibile attraverso la variante contestuale al regolamento urbanistico e al piano attuativo.

L'incremento sostanziale del numero degli abitanti insediati sarebbe supportato dalla disponibilità venutasi a creare alla luce della decadenza delle previsioni quinquennali del regolamento urbanistico, ai sensi di quanto disposto dall'rt.55 della ex legge regionale 1/2005.

La domanda di Variante al Piano Attuativo è stata presentata dalla soc. Gruppo Immobiliare Valdera s.r.l. in data 24.03.2016 prot. 5926; alla stessa è stato assegnato il numero di Pratica urbanistica P.E. 2016/078;

Con Deliberazione di G.C. n° 3 del 21.04.2016 è stato incaricato il Settore 3 – Area Tecnica - del Comune di Ponsacco quale Ufficio di Piano per la redazione della Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto, nonché per la predisposizione del documento di verifica di assoggettabilità alla VAS e/o documento preliminare con aggiornamento ambientale;

Ponsacco, lì 21.04.2016

Ufficio Urbanistica
Arch. Elisabetta Ulivi

Il Responsabile del 3° Settore
Responsabile del Procedimento
Arch. Nicola Gagliardi