

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO PA21b**

**GONNELLI COSTRUZIONI SRL  
PONSACCO VIA S. QUASIMODO**

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO APPROVATO CON DEL. C.C. 37 8.4.2014**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## Premessa

La presente istanza in base:

- Al peso economico delle opere di urbanizzazione necessarie per l'attuazione del comparto;
- Alla scarsa appetibilità del mercato immobiliare dovuta al rapporto tra la potenzialità edificatoria ed i costi di urbanizzazione ;
- alle esigenze reali di funzionalità della viabilità e degli spazi di sosta programmati verificati insieme alla Amministrazione Comunale;

costituisce variante al Piano Attuativo approvato con del. CC 37 dell'8.4.2014, fermi restando:

1. i parametri urbanistici indicati nella relativa scheda norma e approvati;
2. la viabilità da realizzare con racchetta di raccordo a via S. Quasimodo;
3. il comparto edificatorio (Sf), nella forma e nell'ubicazione;
4. gli accessi carrabili esistenti e di nuova realizzazione (come da osservazione sig. Cei);
5. il collegamento del comparto con via Fossa Nuova;
6. l'altimetria del lotto edificabile, della viabilità e delle aree a verde pubblico non alterando le indicazioni/prescrizioni risultanti dalla relazione idraulica allegata al Piano approvato;
7. il posizionamento e la consistenza dei due edifici programmati.

Le opere progettate che apportano variante a quanto approvato, ma non variante agli standards urbanistici nè all'art. 112 della LRT 65/2014, consistono in:

1. rimodellamento dell'area di parcheggio pubblico in fregio alla nuova viabilità, funzionalizzando i varchi di entrata ed uscita dal medesimo;
2. riduzione in larghezza del percorso di collegamento verso il parcheggio di via Buozzi, con funzione esclusivamente pedonale/ciclabile;
3. adeguamento della distribuzione dell'illuminazione pubblica;
4. adeguamento delle griglie di raccolta delle acque meteo sul nuovo parcheggio.

Le modifiche che hanno effetto sul peso economico delle opere di urbanizzazione sono espresse nel nuovo computo metrico-estimativo allegato, salvo ciò, tenuto conto di quanto emerso dal confronto svolto con l'Amministrazione comunale si richiede di eseguire le opere di urbanizzazione come precisato in tav. 16 e apposita nota allegata, ovvero in due distinte fasi con tempo di attuazione complessivo di sette anni dalla firma della convenzione e scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura pari al 30%, ciò non è da inquadrare come interesse di parte bensì come interesse pubblico

alla realizzazione del comparto, è infatti noto che se il mercato, oggi poco sensibile a tali investimenti, non è sensibilizzato dal giusto rapporto tra costi e possibili ricavi la lottizzazione rimarrà inattuata.

La variante è ininfluente verso le valutazioni, già espresse, al riguardo della fattibilità idraulica e acustica allegate al Piano Attuativo approvato, per quanto attiene la relazione geologico-tecnica si allega aggiornamento redatto dal Geol. Lopane Giovanni.

Per quanto sopra espresso si dichiara e conferma che tale variante non comporta aumento della SUL e dei volumi degli edifici, non modifica il perimetro del piano e non comporta riduzione complessiva degli standards previsti dal piano già approvato, risultando in tal senso coerente a quanto fissato dall'art. 112 della LRT 65/2014.

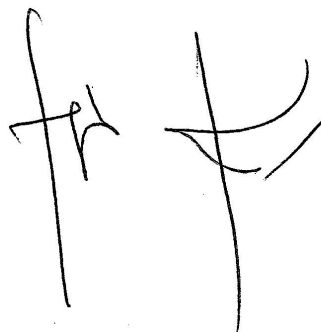
La documentazione che compone la variante, oltre alla presente relazione, si compone di:

- Tavole grafiche stato approvato numero: 1, 2, 3, 3bis, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 (le tavole 1, 2, 3bis e 9 rimangono invariate);
- Tavole grafiche stato di progetto numero: 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16;
- Computo metrico estimativo adeguato ai ridotti percorsi meccanizzati e ulteriore computo con stesso elenco opere ma diviso secondo le due fasi di attuazione.

Ponsacco, 19 dicembre 2014

Il Tecnico

*Arch. Fabrizio Bracci*

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'f' followed by a vertical line and a horizontal line, and a second part that is a stylized 'B' or similar character.