



# COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa  
3°SETTORE  
Ufficio Urbanistica

**OGGETTO: Variante n° 22 al Regolamento Urbanistico finalizzata alla attuazione di un comparto residenziale posto in loc. Le Melorie, con Procedimento di compensazione urbanistica di cui all'art.101 della L.R.65/2014. Avvio del procedimento ai sensi degli artt. 14, 16 e 17 della L.R. 65/2014 , dell'art. 5 della L.R. 10/2010 e degli artt. 20,21 della Disciplina di Piano del PIT.**

## RELAZIONE

### PREMESSE

- che L'area oggetto di intervento faceva parte dell'ex. Comparto n° 22 del RU, 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, il terreno risulta quindi in area non pianificata ai sensi dell'art.105 della L.R. 65/2014.
- che Con nota del 27.04.2017 prot. n. 10285, è stata presentata da parte dei sig.ri Barbato Antonio, Barbato Mario, Barbato Vincenzina e Casali Carla, proprietari di alcune aree poste in loc. Le Melorie su via Delle Rose7via Le Melorie, che facevano parte del Comparto sopra nominato oggi decaduto, una proposta di variante urbanistica per attuare un nuovo comparto edificatorio con il procedimento di compensazione urbanistica di cui all'art.101 della L.R. 65/2014.

### CONSIDERAZIONI

La proprietà ha presentato questa proposta di variante, richiamando la normativa regionale ,L.R.65/2014, che prevede la "compensazione urbanistica" art. 101.

Il comma 1 del suddetto articolo enuncia : *"La compensazione urbanistica si realizza con l'attribuzione nel rispetto delle previsioni del piano operativo o dell'atto di ricognizione di cui all'art.125, di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo , sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico"*.

Ai sensi di quanto sopra riportato, l'intervento è fattibile solo nel caso che venga fatta una puntuale variante urbanistica al RU, che renda conforme l'attuazione del comparto, ad oggi non supportato da previsioni urbanistiche vigenti.

### PROGETTO DI VARIANTE

La soluzione progettuale prevede la cessione di una parte del terreno di proprietà, stipulando un'apposita convenzione, su cui saranno effettuate opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ipotizzando la costruzione di una scuola materna, il cui ingombro viene evidenziato nell'elaborato grafico di progetto, unitamente ad un parcheggio pubblico e ad un' area a verde per gioco bambini a servizio della scuola.

Tutto ciò, al fine di rendere di nuovo edificabile le aree di proprietà che nel quinquennio di vigenza del regolamento urbanistico non hanno trovato attuazione.

La nuova area edificatoria, prevede edifici ad uso residenziale, sui quali vengono applicati specifici parametri urbanistici, a compensazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, legati alla cessione delle aree alla amministrazione e la realizzazione della scuola materna.

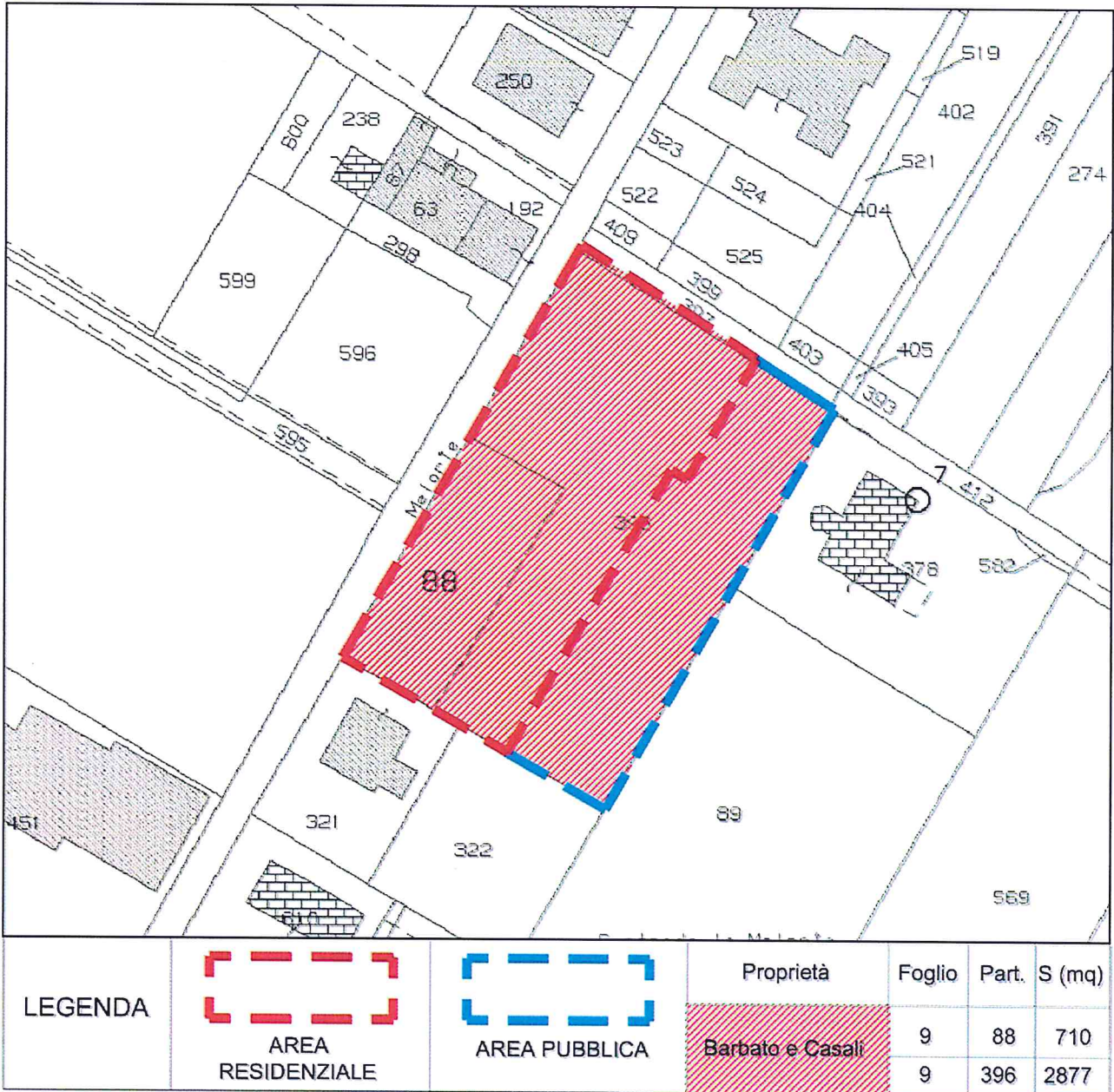
Le aree interessate dalla variante sono identificate con le particelle catastali al foglio 9 particelle n° 88 e 396, per un totale di circa mq 3600.

Viene così individuata, lungo la via delle Rose, un'area aggiuntiva appartenente sempre alla stessa proprietà, di circa mq 1200, da adibire a spazi e strutture : uso pubblico (superficie a standard).

La proposta di Variante al Regolamento Urbanistico, si attua in base all'art. n° 101 della L. 65/2014 con Compensazione Urbanistica, finalizzata alla presentazione del successivo Permesso di costruire convenzionato, relativo all' Ambito di Trasformazione per la parte residenziale.  
 A seguire l'Estratto di mappa catastale di identificazione dell'area:

## ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

### Piano Particellare - Proposta di Variante



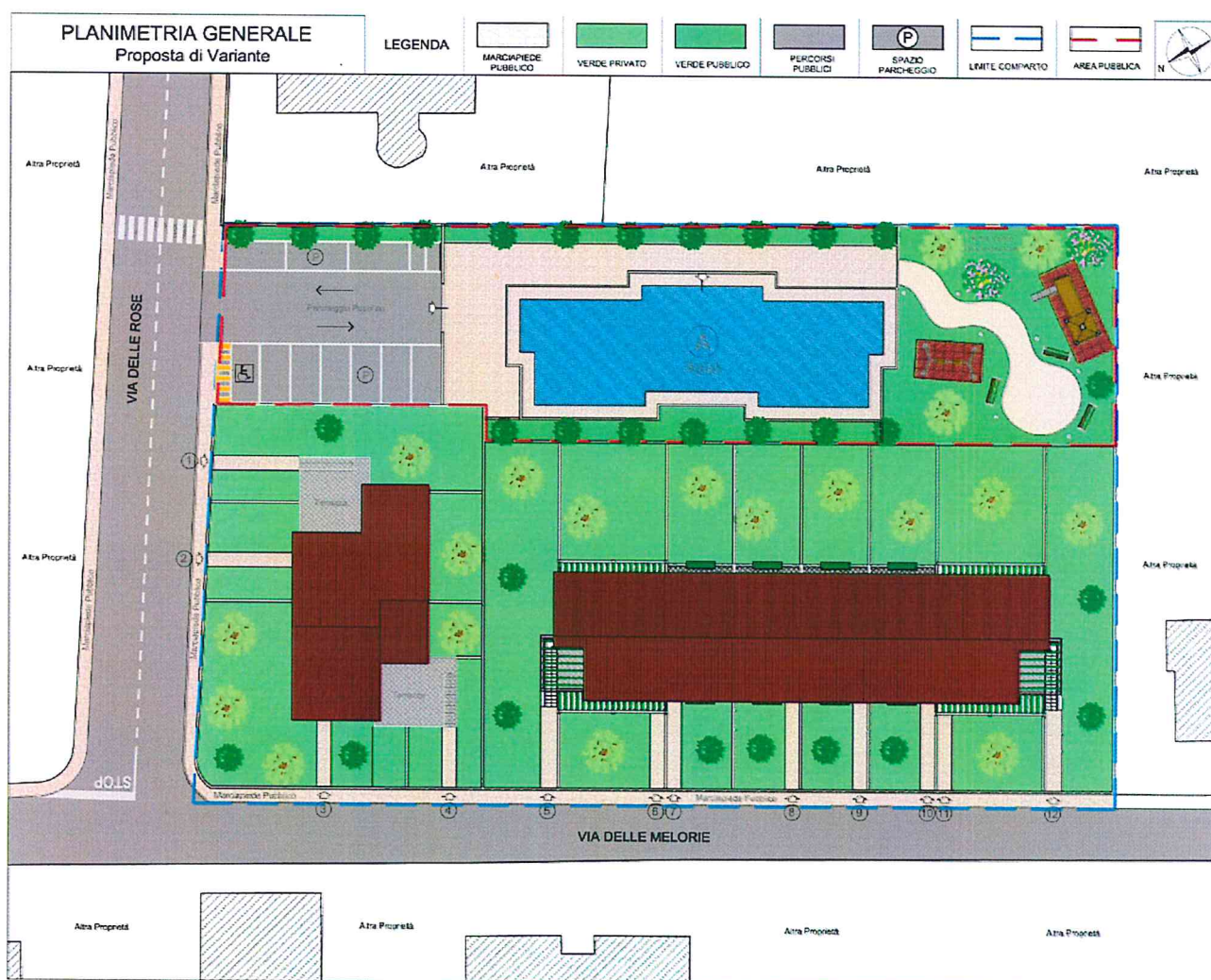


Riguardo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la proprietà Barbato – Casali, si impegna fin da subito alla cessione gratuita dell'intera superficie di mq 1200 circa all' A.C., così come evidenziata dal nuovo schema morfologico proposto, subordinando l'attuazione stessa della parte residenziale, alla stipula della convenzione con l'A.C., per la realizzazione appunto dei suddetti spazi pubblici.

La soluzione progettuale è finalizzata al completamento del tessuto insediativo in accordo con il processo di formazione dell'impianto urbano consolidato.

L' intervento, dovrà essere eseguito in modo unitario esteso anche alle opere esterne al comparto, comprensivo delle aree per la viabilità, servizi e standard individuati. Gli spazi e i servizi di uso pubblico, con la realizzazione della scuola materna, oltre che soddisfare il fabbisogno della comunità delle Melorie, svolgeranno anche una funzione di qualificazione urbana e di connessione con il tessuto esistente.

### PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO



L'accessibilità all'area edificabile, avverrà percorrendo via delle Rose e via delle Melorie, che rappresentano la viabilità principale di collegamento alla zona residenziale.

Inoltre verrà previsto lungo via delle Melorie, il completamento, dei marciapiedi comprensivo di illuminazione pubblica, lungo tutto il fronte ovest dell'area edificabile.

L' area residenziale individuata dalla proposta progettuale, si compone indicativamente, di n° 2 lotti edificabili, per complessive n° 12 unità abitative, definite da tipologie di massima mono – bifamiliari – quadrifamiliari ed edifici in linea, con soluzioni architettoniche, improntate a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità, circondate da resedi esclusivi a giardino (trattasi ovviamente di un progetto di massima che potrà essere oggetto di modifiche, in fase di convenzionamento)

Relativamente ai parametri urbanistici, riportiamo di seguito la seguente scheda riassuntiva, relativa alle aree con destinazione residenziale:

	<b>DATI VARIANTE</b>		
	<b>PROPOSTA</b>		
<b>Superficie territoriale</b>		mq	<b>3.600</b>
<b>Superficie a standard</b>	36% circa	mq	<b>1200</b>
<b>Superficie fondiaria</b>		mq	<b>2400</b>
<b>It</b>		mc/mq	<b>1,00</b>
<b>If</b>		mc/mq	<b>1,50</b>
<b>H</b>			<b>7,5</b>
<b>Rc</b>	30%		
<b>Distanza dalle strade</b>		ml	<b>5</b>
<b>SUL</b>		mq	<b>1200</b>
<b>Volume MAX</b>		mc	<b>3600</b>
<b>Abitanti</b>			<b>24 *</b>

(\* il parametro riportato sul numero degli abitanti previsto è stato calcolato su 150 mc/abitante, come da R.U. )

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE

La variante prevede la realizzazione di un asilo (sempre a carico dei lottizzanti), per un ingombro planimetrico di circa 255 mq per un volume (ipotizzando un'altezza di due piani fuori terra) di 900 mc.

Ovviamente la realizzazione dell'asilo, sarà oggetto di specifiche valutazioni, al momento trascurabili.

Con la stipula della convenzione, verrà ceduta all'amministrazione comunale, l'area a disposizione per la realizzazione dell'asilo.

#### VINCOLI ALLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA

L'attuazione del piano, rimane vincolato alla sottoscrizione della convenzione tra parte privata e Amministrazione comunale, a spese dei lottizzanti.

Le opere pubbliche da realizzare dovranno essere concordate con l'Ufficio Comunale proposto, concordando anche sui procedimenti di attuazione e il rilascio dei necessari titoli abilitativi, al momento non valutabile.

Alla luce della istanza inoltrata, sopra illustrata:

- la Giunta comunale ha valutato la proposta nella seduta del 23.05.2017, con parere favorevole

#### PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE

L'attuazione del comparto tramite procedimento di compensazione urbanistica ai sensi dell'art.101 della L.R. 65/2014, avviene tramite la necessaria contestuale approvazione della variante allo strumento urbanistico, in quanto ad oggi il RU, individua le aree interessate, quali aree da pianificare ai sensi dell'art.105 della L.R. 65/2014.

Pertanto verrà dato avvio del procedimento della variante sia sotto l'aspetto urbanistico che relativamente alla procedura di assoggettabilità alla vas , ai sensi della l.r. 65/2014 e della l.r. 10/2010, nonché ai sensi dell'art.20 e 21 della disciplina del PIT.

il Responsabile del Procedimento  
arch.Nicola Gagliardi

