



# COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa  
3°SETTORE

## SETTORE 3° URBANISTICA

### OGGETTO:

Variante al Piano attuativo "Podere le Torri" loc. San Giorgio per ampliamento attività di ristorazione. Ditta sig.ri Bagagli Luca e Bagagli Francesca in qualità di proprietari, di cui alla pratica edilizia 027/2016. Approvazione ai sensi dell'art.112 della L.R. 65/2014.

PRATICA EDILIZIA n. **027/2016** Prot. n. 2191 del. 02.02.2016

Intestatario: Sig.ri Bagagli Luca e Francesca

Oggetto Intervento: **Variante al Piano attuativo denominato "Podere le Torri", loc. San Giorgio**

Tipo atto Amm/vo: **Deliberazione**

Individuazione R.U.: posto nel sub sistema pedecollinare, aree disciplinate ai sensi dell'art.30 e seguenti delle NTA, interessato dal vincolo idrogeologico e forestale ai sensi del RD 3267/23. Il comparto del piano è interessato altresì al passaggio dell'elettrodotto semplice Terna e relativa fascia di rispetto.

ELABORATI GRAFICI: **TAV. 1,2,2 bis,3,4**

### **Istruttoria**

Premesso che:

- Il Piano di Recupero originario, denominato "Podere le Torri", prevedeva la riorganizzazione della struttura a carattere turistico-ricettivo, con la previsione della realizzazione di una piscina e di un'area sportiva dotata di volumetrie di servizio alle stesse attività

- Il Piano di Recupero venne adottato con deliberazione del C.C. n° 63 del 28.07.2001 e approvato con Deliberazione del C.C. n° 95 del 30.11.2001, di cui alla pratica edilizia 101/2003 ex proprietà sig.ri Torrigiani Malaspina Benedetta, Nori Bufalini Marco, Nori Bufalini Allegra, con i quali l'Amministrazione sottoscrisse la relativa Convenzione in data 03.04.2003 ai rogiti del segretario comunale Dott. Giulio Risuglia, REP.55, legata alla attuazione del piano stesso e delle opere di urbanizzazione ad esso connesse.

Le opere sono state realizzate con concessione n°34 del 30.04.2003 di cui alla pratica edilizia 101/2003 e successiva variante, e successivamente alla esecuzione delle opere è stata svincolata la polizza fideiussoria legata alle stesse con specifica Determinazione del Responsabile del 3° Settore n°127 del 13.12.2001.

- il Piano di recupero è tutt'ora vigente ai sensi dell'art.8 del R.U. che fa salvi i Piani attuativi precedentemente approvati

Con istanza del 02.02.2016 prot. n. 2191, di cui alla pratica edilizia 027/2016 i sig.ri Bagagli Luca e Bagagli Francesca, in qualità di proprietari hanno fatto istanza per apportare modifiche non sostanziali al piano consistenti in interventi finalizzati ad ottimizzare le strategie ricettive del complesso:

- incrementare l'attività del ristorante con la realizzazione di una nuova sala da pranzo

- migliorare i servizi dell'hotel con una sala per colazioni

- realizzare una piccola struttura per il servizio di catering all'aperto

il tutto come descritto negli elaborati grafici allegati all'istanza stessa.

Il Piano di recupero approvato, prevedeva la realizzazione di una piscina, con relativi servizi per circa mc 434, compresa la realizzazione anche di un campo di calcetto.

L'istanza presentata di modifica prevede: il recupero della volumetria già autorizzata per i servizi previsti di supporto alla piscina che non verrà realizzata, per destinarla alle strutture sopra citate necessarie alla ristorazione e alla attività alberghiera.

Viene invece confermata la realizzazione del campo di calcetto concepito però come spazio giochi per bambini, con manto in erba senza alcuna struttura fissa.

Si ritiene che l'intervento proposto non comporta alterazione allo stato dei luoghi, mantenendo invariata la superficie interessata dal piano approvato compresa la destinazione turistico-ricettiva. L'intervento proposto è finalizzato a migliorare e ampliare l'offerta dei servizi, **non rappresentando quindi una modifica paesaggisticamente rilevante.**

Visto quanto sopra e preso atto che:

- nella seduta del 15.03.2016 la Giunta Comunale si è espressa con parere favorevole alla variante proposta;
- con nota del 05.05.2016 prot.n. 8524, l'ufficio ha richiesto integrazioni alla documentazione.
- con documentazione trasmessa in data 23.05.2016 prot.n. 9807, la ditta ha fatto pervenire gli elaborati integrativi richiesti, esprimendo la volontà di attuare la variante, costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica
- Documentazione fotografica
- Tav.1- Inquadramento catastale e di PRG
- Tav 2- stato approvato
- Tav 2 bis -stato dei luoghi
- Tav 3-stato modificato
- Tav 4-stato sovrapposto
- Relazione geologica di fattibilità

- Relativamente al procedimento di VAS, ai sensi di quanto disposto dalla L.R. 10/2010 art. 5 bis. Comma 2, l'intervento non rientra tra quelli da sottoporre a VAS né a verifica di assoggettabilità, in quanto trattasi di attuazione di Piano attuativo che non comporta variante ai piani sovraordinati, sottolineando inoltre che lo strumento urbanistico vigente, in sede di approvazione, è stato oggetto di valutazione degli effetti ambientali, come da documentazione allegata agli atti approvati. (Relazione di sintesi- valutazione integrata- Regolamento Urbanistico)

- che con nota del 15.06.2016 prot. n. 11245 , è stato provveduto al deposito della documentazione , ai sensi del 53/R presso gli uffici del genio civile, costituita dalla relazione geologica di fattibilità, gli allegati 1,2,3 e gli elaborati grafici della variante di Piano, e le relative relazioni, con il n° 36 del 21.06.2016;
- successivamente, a seguito del controllo, gli uffici del genio civile, hanno trasmesso in data 06.07.2016 prot.n. 12852, l'ESITO POSITIVO del controllo e la conseguente archiviazione della pratica.

- Che in ordine a quanto presentato, si può procedere alla approvazione della suddetta Variante ai sensi dell' Art. 112 della L.R. n.65/2014, in quanto trattasi di variante al piano attuativo che non comporta aumento della superficie utile lorda né di volume degli edifici, non modifica il perimetro e non comporta riduzione degli standard previsti.

In Conclusione Il Responsabile del procedimento visti:

- gli atti del Piano di Recupero denominato "Podere le Torri" approvato con Deliberazione del C.C. n. 95 del 30.11.2001 cu alla pratica edilizia 101/2003

Visto :

- il Piano Strutturale redatto ai sensi dell'art.24 della L.R. 5/1995 e s.m., adottato con deliberazione di C.C. n° 25 del 25.03.2004, e approvato con deliberazione di C.C. n° 68 del 27.06.2005;
- il Regolamento Urbanistico redatto ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005, adottato con deliberazione di C.C. n° 39 del 07.08.2008 e approvato con deliberazione di C.C. n° 25 del 17.04.2009 e deliberazione di C.C. n° 68 del 30.11.2009;

Visti i seguenti atti di pianificazione territoriale:

- il P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 61 del 16.07.2014 ed approvato con delibera di C.R. n° 37 del 27.03.2015;

- il P.T.C. approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n° 100 del 27.06.2006 e successiva Variante per il territorio rurale approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n° 7 del 13.01.2014;

esprime parere FAVOREVOLE della pratica di cui all'oggetto.

Ponsacco, lì 12.07.2016



Ufficio Urbanistica  
Arch. Elisabetta Ulivi