



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

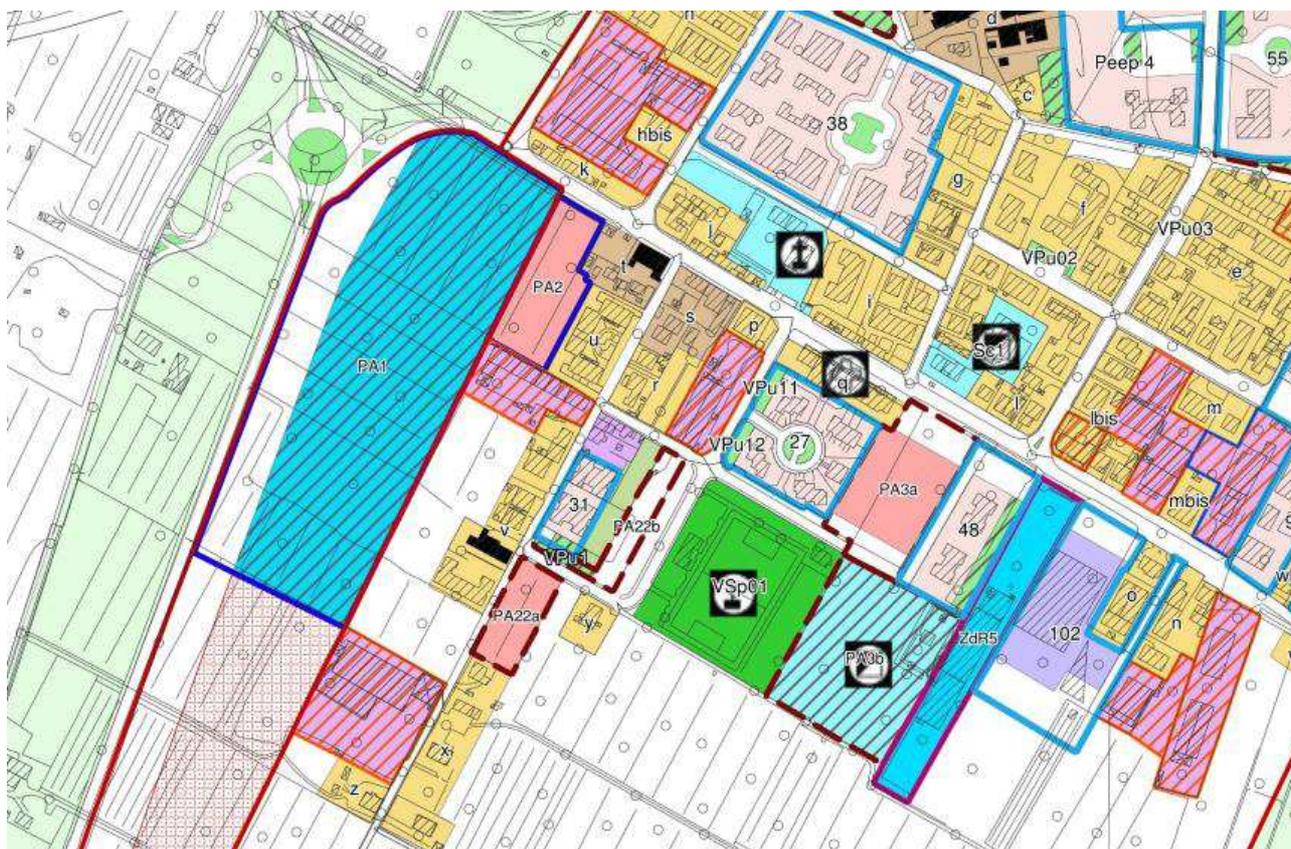
Ufficio Urbanistica

OGGETTO: Variante al R.U. urbanistica ai sensi dell'art.34 della LRT n.65/2014 Loc. Le Melorie- Approvazione progetto di fattibilità tecnico contabile per la realizzazione di "campo sportivo in loc. Le Melorie" ai sensi dell'art 23 comma 1 del Dlgs 50/2016

RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

Premessa

L'area oggetto della presente proposta di Variante, inserita nella U.T.O.E. Le Melorie nell'attuale Regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco, fa parte dell'ex comparto denominato PA3 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, per cui il terreno ad oggi risulta in area non pianificata ai sensi dell'art.105 della L.R. 65/2014.



Estratto del R.U.

L'area dell'ex comparto PA3 di trasformazione urbana, è confinante a nord con via di Gello, ad est con via delle Mimose ed in parte con fabbricati ed aree destinate a servizi generali a carattere privato, ad ovest con l'edificato prospiciente via delle Rose ed aree sportive, a sud con porzioni di terreni agricoli, ed è identificata al C.T. del Comune di Ponsacco al Fgl.9 part. n°533-539-543-547.



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

Ufficio Urbanistica



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE Area di Proprietà

Fgl.9 part.533 mq. 783 part.539 mq.10470

part.543 mq. 2088 part.547 mq. 3662

Superficie complessiva dei terreni di proprietà Totale mq. 17.003

L'area complessiva è formata su due distinti terreni, uno a nord e l'altro a sud, separati ed attraversati da via delle Mimose.

Sulla base di accordi bonari tra l'Amministrazione di Ponsacco e le ditte proprietarie, quest'ultime si sono rese disponibili alla cessione gratuita dell'area posta a sud per la previsione di realizzazione di area per attività sportiva, che andrebbe ad affiancare quella già esistente.

Come disciplinato dall'art.101 della L.R. 65/2014, la compensazione urbanistica legata all'attuazione di un comparto residenziale con contestuale cessione di un'area per destinazioni pubbliche, consente alla Amministrazione di avere a disposizione un'area di notevole dimensione e di importante centralità nella frazione delle Melorie, senza dover attivare procedura espropriativa,

A compensazione, la variante propone la concessione di edificabilità sull'altra area di proprietà, riattivando di fatto l'ex comparto PA3, del R.U., ad oggi come sopra detto, decaduto ai sensi dell'art.55 comma 6 della L.R. 1/2005.



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

Ufficio Urbanistica

A seguito della disponibilità delle ditte proprietarie , di cedere bonariamente il terreno all'Amministrazione Comunale, è stata attivata la procedura per definire l'approvazione di un Progetto di fattibilità tecnico economica , avente ad oggetto “ Centro Sportivo in loc. Le Melorie”.

L'approvazione del suddetto progetto, attualmente non inserito nelle attuali previsioni urbanistiche, costituirebbe, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/2014, variante al R.U. vigente, da definire in Consiglio Comunale.

PROPOSTA DI VARIANTE SU AREA PRIVATA

Il Comparto Privato, che acquisisce la potenzialità edificatoria, mantiene e ricalca la perimetrazione e la superficie originaria del vecchio comparto (ex PA3a) identificato al catasto terreni al foglio 9 particelle 533, 543 e 547 per una superficie di circa 6.500 mq (perimetrazione colore rosso).



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

Ufficio Urbanistica

Tale comparto verrà destinato all'edificazione privata, sia residenziale che commerciale-direzionale per una superficie complessiva di circa mq.6500 che prevede al suo interno la realizzazione di ulteriori spazi a standard adibiti a parcheggi e verde pubblico.

La realizzazione del comparto, una volta diventata efficace la variante Urbanistica, avverrà tramite la presentazione di Permessi di Costruire convenzionati e solo successivamente alla conclusione della procedura di acquisizione bonaria delle aree necessarie al progetto delle opere pubbliche, da parte dell'Amministrazione (come da impegno delle ditte).

Sarà con l'acquisizione bonaria delle aree private da parte della Amministrazione, che quest'ultima si potrà attivare nella elaborazione del progetto definito/esecutivo delle opere relative all'area sportiva.

DATI E PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO PRIVATO

Relativamente ai parametri urbanistici, riportiamo di seguito la seguente scheda riassuntiva, relativa alle aree con destinazione residenziale, riproponendo dati già utilizzati ed approvati per comparti analoghi e simili, presenti in zona.

DATI VARIANTE PROPOSTA

Superficie Territoriale mq.17.003

Superficie da cedere in compensazione mq.10.500 circa (Cessione gratuita)

Superficie Fondiaria mq.5533

It mc/mq 0,50

If mc/mq 1,50

H ml. 10,00

Rc 35%

Distanza ml. 5,00 dalle strade

SUL mq 2766

Volume Max mc. 8300

Abitanti 55 -numero degli abitanti calcolato su 150 mc/abitante-

Ponsacco 01.04.2019

Il Responsabile Unico per il Procedimento
Arch. Nicola Gagliardi