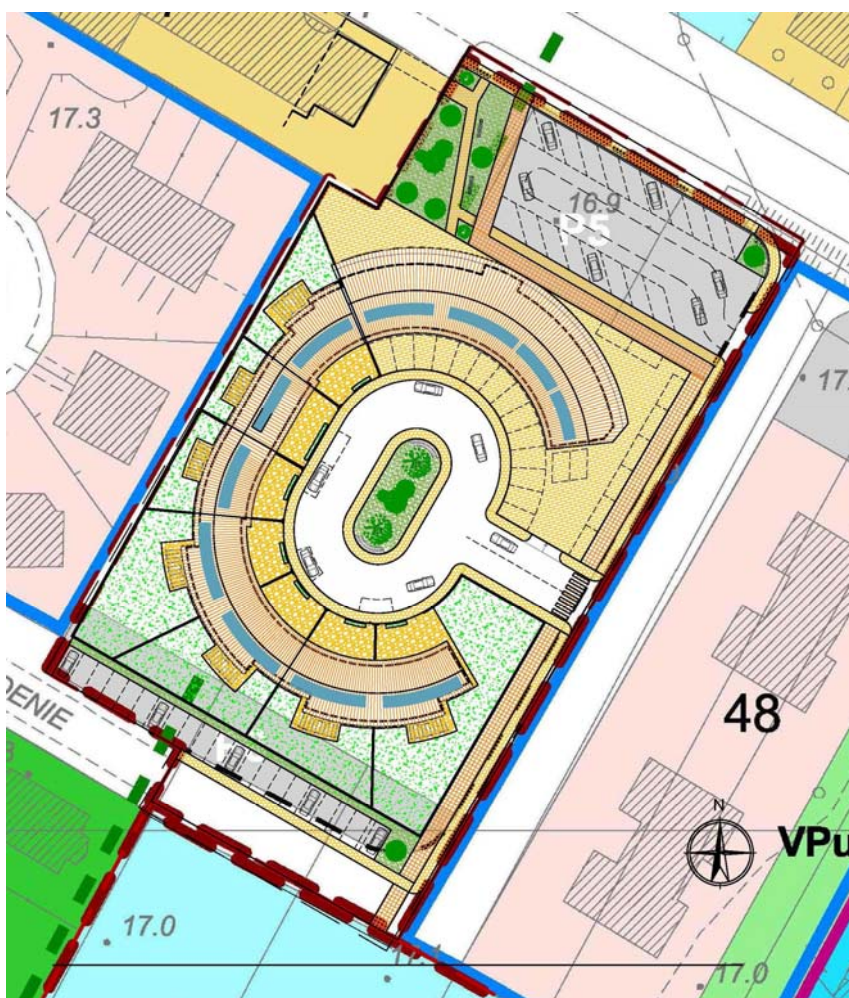


RESIDENZA "GLI ULIVI"

PIANO ATTUATIVO E CONTESTUALE VARIANTE
AL VIGENTE R.U. DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI CUI ALLA
SCHEMA DEL COMPARTO "PA3" - UTOE LE MELORIE.



RELAZIONE TECNICA
Lineamenti Urbanistici
Aprile 2013

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area in esame, interessata dal programma urbanistico, è sita a fronte della via di Gello, in località Le Melorie; come si rileva dalla cartografia e dal Regolamento Urbanistico trattasi di un appezzamento di terreno morfologicamente pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, suddiviso in due sub-comparti, della superficie territoriale complessiva di mq 17405, e oggetto di perequazione urbanistica.

I due sub-comparti avranno diversa destinazione d'uso: il comparto 3a avrà la residenza ed il commercio ed eventualmente i servizi ad interesse privato (direzionale) mentre il comparto 3b avrà i servizi scolastici.

La superficie territoriale dei comparti, come definiti dalla scheda PA3 del Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco, è pari a:

Comparto 3a: mq.6865; Comparto 3b: mq.10540 (area perequativa); Sup. Totale: mq. 17405.

L'intervento in progetto attua solo il comparto 3a e la relativa capacità edificatoria prevista dalla scheda PA3 mentre per quanto riguarda il comparto 3b, l'intervento si limita a trasferire all'Amministrazione Comunale l'area perequativa come individuata dal regolamento urbanistico.

L'area d'intervento ricade completamente nella proprietà della Sig.ra GASPERINI GIULIANA e trova la seguente rappresentanza nel N.C.T. del Comune di Ponsacco nel Foglio n°9 e investe le particelle di seguito elencate:

Particella	Sup. totale	Sup. invest.
547 <i>parte</i>	mq 3662	mq 3650
543	mq 2088	mq 2088
533	mq 783	mq 783
539	mq 10470	mq 10470
548	mq 40	mq 40
541 <i>parte</i>	mq 230	mq 212
544 <i>parte</i>	mq 180	mq 112

LINEAMENTI URBANISTICI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La cartografia del R.U. vigente, nei suoi lineamenti urbanistici, prevede:

1. una nuova edificazione nel comparto 3a, con destinazione residenziale e commerciale, dotata di parcheggi pubblici sul fronte della via di Gello e sul fronte di via delle Gardenie a completamento dell'esistente;
2. nuova viabilità di collegamento tra la via di Gello e la via delle Gardenie, peraltro già esistente ed urbanizzata;
3. una pista ciclo-pedonale che collegando gli edifici scolastici esistenti, posti a nord della via di Gello, attraversa il comparto 3a per giungere fino al comparto 3b destinato alla realizzazione dei nuovi servizi scolastici.

LINEAMENTI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO

Proprio alla luce della programmazione urbanistica approvata e lo stato dei luoghi è stata proposta questa "soluzione progettuale" così compendiate:

- A) Viabilità di servizio all'interno del Comparto 3a in forma di "rondò" in modo da delineare una piazzetta interna a "verde" e piantumata con n°2 Ulivi a simbolo dell'intervento;
- B) Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per gli allacciamenti alla rete dei pubblici servizi come acquedotto, gas metano, linea elettrica e telefonica, fognatura nera e bianca;
- C) Consolidamento di n°2 "Lotti edificabili", di cui n°1 a destinazione residenziale e n°1 a destinazione commerciale e direzionale in forma di corte a "C" parte integrante del rondò;
- D) Aree di parcheggio e verde pubblico, ubicate a nord ed a sud del Comparto 3a con accesso dalla viabilità esistente, così come individuate dal regolamento urbanistico;
- E) Pista ciclo-pedonale di collegamento, tra gli edifici scolastici esistenti ed il comparto 3b, destinato ai servizi scolastici, sviluppatesi perimetralmente ai lotti edificabili al fine di non costituire servitù e/o eventuali condominialità tra i lotti privati e le aree pubbliche da cedere all'amministrazione comunale.

AREE DA CEDERE

Dalla Tavola n° 6 si evincono le aree da cedere:

- | | | |
|------------------------|---------|---------------|
| -Verde pubblico | mq. 449 | – Comparto 3a |
| - Pista ciclo-pedonale | mq. 338 | – Comparto 3a |

- Parcheggi pubblici mq. 961 – Comparto 3a
- Viabilità pubblica mq. 1685 – Comparto 3a
- Servizi scolastici mq.10540 – Comparto 3b

N.B.: l'area per servizi scolastici è oggetto di perequazione.

TEMPI DI ESECUZIONE

I lineamenti, i tempi ed i programmi di esecuzione del comparto 3a saranno concordati tra l'Amm.ne Comunale e la "proprietà" trattandosi di un intervento d'interesse privato.

Che è quanto.

Allegati: Scheda Comparto PA3 "Le Melorie" .

Ponsacco, Aprile 2013

I Progettisti