



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

SETTORE 3° URBANISTICA -EDILIZIA PUBBLICA **ESAME ISTANZE SOGGETTE AD APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO**

OGGETTO:

Variante al Piano di Recupero “Le Colombaie” per la realizzazione di un campo pratica golf. Ditta sig. Falaschi Lorenzo in qualità di rappresentante legale della soc.Effegi Team srl con sede in Ponsacco, di cui alla pratica edilizia 226/2011. Adozione ai sensi dell’art.69 della L.R. 1/2005.

PRATICA EDILIZIA n. **226/2011** Prot. n. 10200 del. **17.06.2011**

Intestatario: Ditta **Effegi Team srl**

Oggetto Intervento: **Piano di recupero –via Valdera C. Le Colombaie.**

Tipo atto Amm/vo: **Deliberazione**

Posizione ex PRG Zona: **Zona G/2 in di cui alle Norme dell’art. 32 delle N.T.A.**

R.U. :Ne l sistema insediativi- delimitato quale area di lottizzazione convenzionata individuata con il n.100 disciplinato dalla specifica normativa di riferimento del Piano di recupero approvato e dell’art.23 delle NTA del R.U. –Patrimonio storico-architettonico esterno al tessuto consolidato.

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

Istruttoria:

Premesso che:

- Il Piano di Recupero originario, denominato “Le Colombaie” , prevedeva il recupero di un fabbricato di particolare interesse ambientale con destinazione di tipo turistico-ricettiva,
- Il Piano di Recupero suddetto è stato approvato con Deliberazione del C.C. n. 61 del 27.04.2004 di cui alla pratica edilizia 460/2003
- con Deliberazione del C.C. n. 81 del 27.11.2006, è stata approvata successivamente una variante non sostanziale al Piano di Recupero finalizzata a lievi modifiche su area a parcheggio e verde privato, e della prevista sede stradale.
- 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 17.06.2011 prot. n. 10200 , di cui alla pratica edilizia 226/2011, il sig. Falaschi Lorenzo in qualità di rappresentante legale della Soc. Effegi Team srl con sede in Ponsacco, ha chiesto di poter eseguire una variante al Piano di Recupero per la realizzazione di un “campo pratica Golf”.

Considerazioni:

Il piano approvato, prevedeva il recupero di un fabbricato di particolare interesse ambientale con destinazione di tipo turistico-ricettiva, nel rispetto dei caratteri formali e storici. A corredo del fabbricato, veniva prevista la sistemazione dell’area pertinenziale con verde e parcheggio, nonché la realizzazione di una piscina a servizio dell’attività.

Nell’ottica di incrementare tale attività, la proprietà ha inoltrato istanza di variante al piano, proponendo in sintesi quanto segue:

la realizzazione di un campo pratica per il gioco del golf di dimensioni di circa 220 x 60 mt., con annessi elementi pertinenziali quali chioschi per il ricovero dei materiali e attrezzature varie necessarie allo svolgimento dell’attività sportiva prevista, e la sistemazione di un’area a parcheggio.

La sistemazione dell’area proposta, tende ad assecondare il piano di campagna originario, con una lieve pendenza per facilitare lo sgrondo laterale dell’acqua.

La sistemazione dell'area di gioco non comporta alterazione del reticolo idraulico.

La disposizione trasversale del campo rispetto a fosse campestri e alle canalette, non modificano il reticolo idraulico e vengono utilizzati i medesimi capofossi mediante convogliamento nei canali a bordo del campo pratica, coerenti con il reticolo esistente ad ovest.

Esclusivamente nella zona del "pattern green" di superficie limitata, area prossima all'edificio esistente, dedicata al colpo finale in buca, vi è bisogno di un'attenta cura del verde di superficie e pertanto di irrigazione costante, alla quale viene provveduto con la previsione di un pozzo a sterro o artesiano, da realizzare secondo procedura ed a seguito delle specifiche autorizzazioni da parte degli enti preposti.

Le strutture in legno previste, tutte di tipo provvisorio e collocate a ridosso dell'edificio principale, sono quelle necessarie per il riparo della zona di battuta e di chioschi per il deposito dell'attrezzatura di limitata consistenza e strettamente dimensionate alle esigenze attuali e future.

L'area necessaria a coprire il campo di pratica da gioco, che ricade per il R.U. vigente, nel sistema della Pianura agro-fluviale, interessa per una minima parte, la fascia di 150 metri dal corso del fiume ERA, ricadendo pertanto nel vincolo di natura paesaggistica di cui al Dlgs. 42/2004, come disciplinato dall'art.142 comma 1 lettera c).

Premesso quanto sopra, da una attenta valutazione della natura dell'intervento, emerge che l'area non subisce trasformazioni morfologiche, salvo una diversa inclinazione dell'orientamento rispetto all'allineamento conformativo attuale dei campi, e la realizzazione di canalette per la raccolta delle acque che comunque si immettono nei capofossi esistenti che rimangono inalterati.

Si ritiene che l'intervento proposto non comporta alterazione allo stato dei luoghi, mantenendo invariata la superficie a verde dell'area che viene accorpata a servizio del fabbricato principale con destinazione turistico-ricettiva, per ampliare l'offerta dei servizi, senza esecuzione di lavori di trasformazione delle connotazioni prettamente rurali, salvo la regimazione delle acque, **non rappresentando quindi una modifica paesaggisticamente rilevante.**

Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico, conseguentemente a quanto sopra evidenziato, si ritiene che **l'intervento non necessiti dell'attivazione della Conferenza di cui all'art.36 del PIT.**

Relativamente a tale procedura, con nota del 25.09.2012 prot.n. 15996, questo ufficio ha provveduto a trasmettere preventiva comunicazione alla regione Toscana, che non ha trasmesso contributi in merito.

Inoltre la realizzazione del campo pratica golf, che non rappresenta una struttura a se stante, ma solo elemento che va ad incrementare ed incentivare una attività di tipo turistico-ricettiva già in essere, non costituisce variante al Regolamento Urbanistico vigente, e non necessita altresì dell'**attivazione della procedura di VAS** ai sensi dell'art.5 bis della L.R. 10/2010

Si fa presente altresì che l'area interessata per la realizzazione del campo pratica golf, interferisce sulle previsioni del Piano strutturale del Comune di Ponsacco, relativamente ad una programmata viabilità di collegamento tra via Delle Colline per Legoli con la viabilità del capoluogo, che ad oggi non è stata recepita nel R.U.

In merito a ciò, la ditta proprietaria si dichiara consapevole delle suddette previsioni e della futura vanificazione dell'intervento nel caso la viabilità venisse programmata, come espressamente riportato nella nota conclusiva della relazione tecnica allegata all'istanza di seguito integralmente riportata:

"La società EFFEGI TEAM srl si rende edotta della possibile realizzazione della via di collegamento tra via Delle Colline per Legoli con via Del Commercio, sottostando ad un eventuale procedimento di acquisizione dell'area che vanificherebbe l'investimento fatto per la realizzazione del campo pratica per il gioco del Golf"

Visto quanto sopra e preso atto:

- che nella seduta del 05.07.2011 la Giunta Comunale si è espressa con parere favorevole alla variante proposta;
- che con nota del 22.07.2011 prot.n. 11784, è stato comunicato alle ditte l'esito della Giunta invitando il richiedente ad integrare e formalizzare la richiesta.

- che con documentazione trasmessa in data 16.07.2012 prot.n. 12572, la ditta a ha fatto pervenire elaborati integrativi, esprimendo la volontà di attuare la variante, costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Documento semplificato di valutazione delle criticità
- Tav.1- Inquadramento – estratti cartografici e ortofoto
- Tav 2- Planimetrie e dettaglio di chioschi e Piazzole di battuta
- Tav 3 – planimetria di dettaglio piscina.

- con nota del 15.01.2013 prot. n. 844 del 16.01.2013, è stato provveduto alla trasmissione della documentazione, ai sensi del 53/R presso gli uffici del genio civile, costituita dagli allegati che non comportano il deposito di una nuova relazione geologica, in quanto l'intervento proposto non va ad incidere sugli indici già definiti dal Piano e le opere non vanno a cambiare le condizioni di pericolosità o fattibilità, già accertate al momento dell'approvazione dal tecnico incaricato della relazione geologica che venne depositata con il n.197 del 05.12.2003.

In merito a ciò si allega di seguito la nota redatta dalla dott.geol.Baldi Elena che ha valutato l'intervento proposto nella variante, alla luce di quanto stabilito ad oggi dalla attuale normativa e cartografia di riferimento in base alla fattibilità geologica e alla pericolosità idrogeologica.

In Conclusione Il Responsabile del procedimento e il Responsabile del 3° Settore tesi a verificare la conformità tecnico giuridica dell'intervento:

- visti gli atti del Piano di Recupero denominato "Le Colombaie" approvato con Deliberazione del C.C. n. 61 del 27.04.2004 di cui alla pratica edilizia 460/2003 e successiva variante non sostanziale approvata con Deliberazione del C.C. n. 81 del 27.11.2006,
- Visto il previgente PRG e le relative NTA
- Visto il Piano Strutturale, adottato con delibera consiliare n° 25 del 25.03.2004, ed approvato con delibera C.C. n.68 del 27.06.2005, e successiva variante adottata con Deliberazione del C.C. n. 73 del 29.12.2011 e approvata con Deliberazione del C.C. n. 11 del 24.04.2012
- Visto il Regolamento Urbanistico redatto ai sensi dell'art 55 della L.R. 1/2005 e s.m., adottato con Delibera Consiliare n° 39 del 07.08.2008 e approvato con Delibera Consiliare n. 25 del 17.04.2009 e pubblicato sul BURT n. 21 del 27.05.2009, e successiva variante adottata con Deliberazione del C.C. n. 73 del 29.12.2011 e approvata con Deliberazione del C.C. n. 12 del 24.04.2012
- visto il PIT con valore di Piano Paesaggistico adottato con Deliberazione C.R. n. 32 del 16.06.2009 e le relative schede di paesaggio
- visto l'art.36 della Disciplina Generale del PIT
- Visto Il PTC approvato con Deliberazione del C.P. n° 100 del 27.07.2006 e successiva variante adottata con Deliberazione del C.P. n° 49 del 08.10.2012

esprimono parere FAVOREVOLE della pratica di cui all'oggetto.

Ponsacco, li 14.01.2013

Ufficio Urbanistica
Arch.Elisabetta Ulivi

Il Responsabile del 3° Settore
Geom.Alberto Turini