

Oggetto: **Piano Attuativo di iniziativa privata – comparto UTOE Oltrarno –C.4 – H-** “Ambito di riqualificazione margine contiguo al corridoio della ferrovia Pontedera Lucca” – Convenzione ai rogiti Notaio Mario Marinella del 15 settembre 2006 registrata a Pontedera il 25 settembre 2006 al n° 3095 serie 1T

.....

RELAZIONE PROGETTO INERENTE LO SVILUPPO EDILIZIO DEI LOTTI A-B-C

Premesso che:

-I sig. Virginia Marrucci, Antonella Filidei, Faustino Filidei risultano proprietari delle aree contraddistinte catastalmente nel foglio di mappa n° 16 mappali 757, 759, 761, 796, 800, 807;

-Il sig. Mauro Filidei risulta proprietaria delle aree contraddistinte catastalmente nel foglio di mappa n° 16 mappali 709, 718, 720, 754, 781;

La sig. Paola Del Corso, Antonio Panattoni, Antonella Panattoni, Maria Carla Panattoni risultano proprietari delle aree contraddistinte catastalmente nel foglio di mappa n° 16 mappali 717, 729, 782, 793, 794, 797, 785, 802;

La Soc. Tozzi Costruzioni srl risulta proprietaria delle aree contraddistinte catastalmente nel foglio di mappa n° 16 mappali 795, 798, 806;

La Soc. C.E.ARCK Costruzioni srl risulta proprietaria delle aree contraddistinte catastalmente nel foglio di mappa n° 16 mappali 710, 719, 756, 758, 760, 762, 763, 780, 1035, 1037, 1041;

Tutto per una superficie complessiva di mq. 12.455,00

Le predette aree individuano il sub comparto determinato da tre lotti (A-B-C) e relativi spazi a verde con parcheggi, e sono comprese nel Piano di Lottizzazione di iniziativa privata già convenzionato con atto Notaio Mario Marinella in data 15/09/2006 rep. n° 17.563, registrato a Pontedera il 25/09/2006 al n° 3095 e trascritto a Pisa il 26/09/2006 al n° 12955. Le norme tecniche di Attuazione del Piano di lottizzazione prevedono la possibilità di realizzare all'interno del sub-comparto, una volumetria

massima pari a mc. 8.664, così come stabilito all'art. 5 delle Norme Tecniche di attuazione del PDL, attuabile attraverso la redazione di un progetto unitario suddiviso in unità minime di intervento ove venga privilegiata la soluzione che valorizzi la configurazione spaziale della piazza con destinazioni di attività commerciali, artigianali, residenziali e di servizio quali uffici, attività ricettive, ricreative e culturali. Gli edifici previsti comprendono ancorché un alloggio residenziale destinato ai titolari e/o sorveglianti dei singoli esercizi e/o alle attività connesse. Le unità abitative sono previste esclusivamente al piano primo e secondo e nella consistenza massima di mq. 90 di superficie coperta per ogni unità. Questa opportunità consente quindi di realizzare alloggi residenziali in relazione all'attività (commerciale, artigianale, ecc) sottostante, con una possibilità quindi di prevedere un'utilizzazione del volume ai fini residenziali del 50% per un potenziale di mc. 4.332,00 corrispondenti a circa 14 alloggi.

Le destinazioni di zona ammesse all'interno del sub comparto sono le seguenti:

- Commerciale
- Direzionale e uffici
- Esercizi pubblici e di vicinato
- Botteghe artigiane
- Attività di servizio compatibili
- Servizi sociali
- Servizi pubblici
- Residenziale

Dopo la fase di forte espansione avviata alla fine degli anni 90, il ciclo immobiliare ha invertito la tendenza ben prima della crisi globale 2008-2009. Il valore e gli investimenti nel settore hanno iniziato a contrarsi alla fine del 2006, con un andamento ancora più sfavorevole riferito al comparto non residenziale di durata e intensità tale da avere generato un forte impatto negativo sul sistema delle imprese. La crisi che ha colpito il settore delle costruzioni, aggravatasi nell'ultimo triennio, ha cambiato fortemente il mercato, producendo una domanda più selettiva ed esigente.

La crisi ambientale, economica e finanziaria mondiale che condizionano pesantemente il settore delle costruzioni, in un contesto di risorse limitate, fa sì che occorra una grande flessibilità nelle scelte strategiche con l'obiettivo di creare città da vivere in una visione globale di tutto il processo, che va dal consumo del suolo fino all'innovazione energetica

Nell'ottica delle indicazioni strategiche dell'Amministrazione Comunale per uno sviluppo sostenibile, nonché per la realizzazione di un'area integrata che valorizzi l'intero comparto edificatorio basata sulla configurazione della "piazza", l'attuazione delle previsioni si pone come obiettivo la realizzazione di un nucleo posto al centro del quartiere inteso come elemento di aggregazione sociale e spaziale, impostato sull'organizzazione artigianale e commerciale che ha caratterizzato la formazione dei centri urbani in un rapporto correlato fra casa, bottega, spazi di relazione e di servizio, con una valutazione approfondita degli aspetti progettuali legati alla situazione economica, di consumo del suolo, di abbandono e degrado ambientale, stante che i lotti attualmente edificati hanno dato un'impronta al quartiere dove gli ampi spazi a verde qualificano e si integrano con il costruito proponendo un'immagine qualitativamente sopra la media. Di vitale importanza inoltre, il fatto, che l'area risulta già completamente urbanizzata ed è di facile comprensione quindi la ricaduta economica positiva sia sotto l'aspetto dei costi legati alle urbanizzazioni, sia sotto l'aspetto del consumo del suolo, che in questo caso risulta pari allo zero. Non ultimo l'aspetto del degrado ambientale che accompagnerebbe l'area in caso di ristagno nell'attuazione e completamento degli interventi edilizi legati all'area in questione.

In conclusione considerando le forti difficoltà nell'attuazione di un intervento, ove le abitazioni sono legate inscindibilmente alle attività economiche di riferimento, nell'ottica di un quadro propositivo di strategie ed obiettivi generali finalizzati ad ottimizzare ed adeguare efficacemente i piani vigenti, che mirano ad un contenimento del consumo di suolo, e ad un miglioramento dell'eco-efficienza e il risparmio energetico, oltre alla riqualificazione dell'area e il potenziamento dei servizi, la proposta prevede all'interno della volumetria consentita:

-La destinazione residenziale per un volume di **mc. 5.500,00** distribuito su quattro lotti per una superficie complessiva di **mq. 4.108,00**;

-La destinazione commerciale per un volume di **mc. 2.400,00** distribuiti su di una superficie di **mq. 1.967,00** da realizzare sulla base di un progetto unitario che valorizzi la configurazione spaziale della piazza come spazio di aggregazione sociale;

-La previsione di una zona destinata a servizi con una disponibilità volumetrica di **mc. 764,00** distribuiti su di una superficie di **mq. 998,00**

-La destinazione a verde privato di un area complessiva di **mq. 1.112,00**

-La destinazione a parcheggio pubblico per una superficie di **mq. 737,00** per complessivi n° 29 posti auto

-La destinazione a parcheggio, di servizio all'area commerciale, per una superficie di **mq. 1.687,00** per complessivi n° 49 posti auto

-La destinazione a verde pubblico attrezzato per una superficie di **mq. 1.535,00**

-La destinazione a strada per una superficie di **mq. 311,00**

SUPERFICIE E OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE

Il progetto prevede la cessione al Comune delle seguenti aree:

- 1) Aree per una superficie complessiva di **mq. 737,00** adibite a parcheggio pubblico;
 - 2) Aree per una superficie di **mq. 311,00** adibite a pubblica viabilità;
 - 3) Aree per una superficie di **mq. 1.535,00** adibite a verde pubblico;
 - 4) Aree per una superficie di **mq. 998,00** adibite a servizi pubblici;
- per un totale complessivo di **mq. 3.581,00**

VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Prendendo come parametro 80 mc. per abitante, considerando la volumetria residenziale di mc. 5.500,00 risultano 69 abitanti di previsione che rapportati al D.M. n° 1444 determinano una superficie pari a mq. 12,00 di verde pubblico e una superficie di mq. 3,00 di parcheggio per abitante.

Di seguito il risultato:

Area territoriale	= mq. 12.455,00
Volumetria complessiva	= mc. 8.664,00
Volumetria Commerciale	= mc. 2.400,00
Volumetria residenziale	= mc. 5.500,00
Servizi	= mc. 764,00

A) STANDARDS (dotazione da prevedere per la residenza)

N° abitanti = mc. 5.500,00 : 80 mc./abitante = 69 abitanti

Verde pubblico = mq. 15,00 x 69 = **mq. 1.035,00** (minimo)

Parcheggi pubblici = mq. 3,00 x 69 = **mq. 207,00** (minimo)

B) STANDARDS (dotazione da prevedere per esercizi commerciali e servizi)

Per i nuovi insediamenti commerciali e/o direzionali, devono essere reperiti spazi per parcheggi pubblici e verde nella misura dell'80% della superficie utile lorda di pavimento. I parcheggi dovranno costituire il 50% della superficie totale di tali aree.

Volumetria commerciale e servizi **mc. 3.164,00**

Mc. 3.164,00 : h. 3 m. = mq. **1.054,66**

Mq. 1.054,66 x 50% = mq. **527,34** (parcheggi)

Mq. 1.054,66 x 30% = mq. **316,41** (verde)

A)+B) TOTALE PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO (standards da prevedere)

Verde pubblico **mq. 1.035,00 + mq. 316,41 = mq. 1.351,41** (Minimo)

Parcheggio pubblico **mq. 207,00 + mq. 527,34 = mq. 734,34** (Minimo)

C) PARCHEGGI PRIVATI (dotazione da prevedere per gli esercizi commerciali)

Mq. 1,00 per ogni mq. di superficie di vendita

Mq. 1,00 per ogni mq. di superficie di vendita (attività complementari: ristorante, bar, ecc)

Volume commerciale e servizi mc. 3.164,00 : 3 = mq. 1.054,66

Mq. 1.054,66 x 1,00 = **mq. 1.054,66**

Mq. 300,00 di attività complementari (bar, ristoranti, ecc)

Mq. $300,00 \times 1,00 = \mathbf{mq. 300,00}$

I parcheggi per la sosta stanziale ai sensi della legge 122/89 nella misura di mq. 1,00 ogni 10 mc. di costruzione risultano $3164: 10 = \mathbf{mq.316,40}$.

Totale parcheggi per attività commerciali **mq. 1.671,06** (minimo)

SUPERFICI PREVISTE DESTINATE A PARCHEGGIO E VIABILITA'

Strada pubblica mq. 311,00

Parcheggi privati attività commerciali mq. 1.687,00 > mq. 1.671,06 minimi

Totale parcheggi pubblici mq. 737,00 > mq. 734,33 minimi

AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO

Verde Pubblico mq. 1.535,00 > mq. 1.351,41 minimi

NORME DI ATTUAZIONE

Per quanto attiene alle Norme Tecniche di Attuazione si rimanda alle norme del piano di lottizzazione integrate

CONCLUSIONI

Il progetto prevede, e il lottizzante sul disposto dell'art. 8 della legge n° 765/1967, dell'art. 5 della Legge 10/1977 e dell'art. 16 della Legge R. Toscana n° 41/1984, si impegna alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria costituite da strade parcheggi e verde elementare attrezzato, reti di fognatura bianca e nera, rete idrica, canalizzazione per rete distributiva elettrica e del gas metano e della pubblica illuminazione.

Per le opere di urbanizzazione secondaria, il lottizzante, come disposto dall'art. 8 legge 765/1967 messo in relazione con le disposizioni della legge n° 10/1977 attuata con la Legge Regionale n° 41/1984, poi modificata ed integrata e così come previsto dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, procederanno loro o direttamente i richiedenti i permessi di costruire per l'edificazione sui lotti, al versamento della quota per oneri d'urbanizzazione secondaria di cui all'art. 3 e 5 della Legge n° 10/1977

10/09/2016