



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE
Ufficio Urbanistica

RELAZIONE TECNICA-URBANISTICA

PRATICA EDILIZIA: **n 437/2015**

Intestatario: **Gruppo Immobiliare Valdera**

Oggetto Intervento: **COMPARTO 103 – Variante al Piano Attuativo Loc. Val di Cava attestante via Delle Colline per Legoli.**

Tipo atto Amm/vo: **Deliberazione**

Posizione : **Comparto di Piano del precedente PRG-fatto salvo con approvazione del vigente Regolamento Urbanistico**

ELABORATI GRAFICI: **Istanza di variante completa di relazione e elaborati grafici**

Premesso che:

con istanza inoltrata in data 16.12.2015 prot.n. 20882, l'attuale proprietà ha presentato istanza per l'attuazione di una variante al comparto 103, posto in loc. Val di Cava, attestante via Delle Colline per Legoli, finalizzata all'ampliamento del perimetro del comparto attuale e ad un incremento delle volumetrie e della superficie utile per la realizzazione di complessi edilizi a destinazione mista in parte residenziale e in parte commerciale.

La proposta progettuale rispetta la destinazione originaria del comparto proponendone una nuova impostazione planimetrica, sviluppata su di una maggiore estensione in piano delle volumetrie previste e una divisione degli edifici per le singole destinazioni, il tutto inserito in un contesto di spazi a verde e parcheggi, in parte pubblici e in parte privati a carattere residenziale e di relazione alle attività commerciali.

INQUADRAMENTO NORMATIVO E VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI

Il quadro di riferimento urbanistico comunale è attualmente formato da :

- **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
- **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

Il quadro di riferimento urbanistico relativo agli atti di pianificazione territoriale è il seguente:

- **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. del 27.03.2015;
- **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;
- **Piano di Bacino Stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.)** adottato con Delibera n° 185 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Fiume Arno in data 11.11.2004 e approvato con D.P.C.M. del 06.05.2005 (G.U. n.230 del 03.10.2005);

- **Piano di Bacino Stralcio Rischio Idraulico (P.R.I.)** adottato con Delibera n° 215 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Fiume Arno in data 21.12.2010 e approvato con D.P.C.M. del 19.05.2011 (G.U. n.273 del 23.11.2011);
- **Piano di Bacino Stralcio Bilancio Idrico (P.B.I.)** adottato con Delibera n° 204 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Fiume Arno in data 28.02.2008 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 78 del 02.04.2008)
- **Piano di Classificazione Acustica** approvato con Deliberazioni di C.C. n° 50 e 51 del 17.05.2005;

IL Piano attuativo, classificato con il numero di comparto 103, ex zona F del PRG, individuato con la sottozona lettera C, di cui alle NTA del PRG art.29, ubicato in Loc.Val di Cava. , è stato adottato con Deliberazione del C.C. n. 194 del 22.12.2003 e approvato con Deliberazione del C.C. n. 68 del 27.04.2004 e successivamente convenzionato ai rogiti del notaio Giulio Dell'Antico, notaio in Pontedera, rep n.119946 registrata a Pontedera in data 10.11.2004 al n. 3318, con la quale la ditta esecutrice si impegnava a realizzare le opere entro tre anni dal rilascio dell'autorizzazione a lottizzare rilasciata in data 08.11.2004.

L'art.8 , comma 4 delle NTA del Regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco, approvato con Deliberazione del C.C.n. 25 del 17.04.2009 mantiene in efficacia le previsioni urbanistiche dei piani attuativi in corso di attuazione, indicati nel quadro conoscitivo nell'allegato II, fino alla scadenza di tutti i vincoli derivanti dagli impegni convenzionali e relativi atti e concessioni. Successivamente con istanza preliminare del 13.10.2009 prot. 15077 e successiva integrazione del 12.01.2010, è stato proposto di poter procedere ad una variante al Piano Particolareggiato relativa ad una lieve modifica planimetrica del fabbricato e delle aree a standard , nonché una nuova impostazione del progetto edilizio consistente nella riduzione di altezza da tre a due piani utili del fabbricato in progetto e la traslazione planimetrica con riduzione della distanza del fabbricato dalla viabilità provinciale, via Delle Colline per Legoli, da 30 metri a 25 metri, Variante adottata con Deliberazione del C.C. n. 3 del 03.02.2010 e successivamente approvata con Deliberazione del C.C. n. 19 del 12.04.2010.

Con ulteriore variante adottata con Deliberazione del C.C: n.75 del 29.11.2010 e successivamente approvata con Deliberazione del C.C. n° 10 del 04.03.2011, è stata apportata una modifica alla perimetrazione di comparto, con l'inserimento di un'area da destinare a verde pubblico, nella riorganizzazione necessaria dei parcheggi privati e di relazione della parte commerciale.

L'impostazione originaria del piano, mai stata oggetto di modifica nelle varianti intercorse, si basava sulla costruzione di un unico edificio con destinazioni miste, con residenze e servizi ai piani superiori e destinazioni commerciali al piano terra.

La proposta avanzata oggi, modifica totalmente la planimetria del comparto, in quanto si ha un notevole incremento di superficie utile e volumetrie realizzabili. La superficie utile prevista viene ad essere spalmata su di una superficie più vasta del comparto, fino ad estendersi verso SUD, congiungendosi al nucleo abitativo esistente, attestante via Delle Colline per Legoli. La nuova impostazione planimetrica , così come concepita, consente un limitato incremento di carico urbanistico, infatti l'aumento di numero di abitanti da insediare e di unità immobiliare rimane più o meno lo stesso di quello precedentemente previsto.

Progettualmente la previsione originaria di un unico edificio a destinazioni miste viene sostituito con tre corpi di fabbrica distinti per destinazioni, come si può vedere dalle planimetrie allegate alla istanza.

Le proposte di modifica avanzate, sono conformi alle previsioni generali del Piano strutturale e del Regolamento Urbanistico vigente, in quanto i variati parametri urbanistici rientrano nelle previsioni ammissibili, non eccedendo pertanto i parametri di Piano strutturale. L'inserimento dei nuovi corpi edilizi, pur variando la previgente previsione di viabilità di accesso, non contrasta però con il tessuto urbanistico adiacente .

Relativamente agli indici urbanistici si richiama, per una migliore comprensione, la seguente tabella di raffronto tra i parametri del Piano approvato e la proposta di variante:

TABELLA

RAFFRONTO DATI URBANISTICI		
TRA IL PIANO ATTUATIVO APPROVATO E LA VARIANTE PROPOSTA		
PARAMETRI	STATO APPROVATO	STATO DI VARIANTE
Superficie territoriale mq	11083	17514
Superficie fondiaria mq.	5289	9000
Verde pubblico mq.	2077	3815
Viabilità mq	1693	1652
Parcheggi Pubblici mq.	665	1194
Piazze e percorsi pubblici mq	1385	1454
Volume residenziale mc.	2600	5000
Volume non residenziale mc.	4400	11000
Volume totale mc.	7000	16000
S.U.L.residenziale mq.	891	1850
S.U.L.commerciale mq.	1122	2000
S.U.L.direzionale mq.	346	500
Abitazioni	10	11
Abitanti insediabili	27	33

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il piano risulta particolarmente strategico in termini infrastrutturali per la realizzazione di un nuovo comparto che andrà a completare un tessuto esistente nella loc. Val di Cava, ad oggi poco conformato e incompleto. Anche l'ingresso previsto da via Delle Colline per Legoli, consentirà una fruizione per le destinazioni commerciali e direzionali, non andando a pesare e congestionare la viabilità minore di quartiere.

Le opere di urbanizzazione (standards e viabilità) dovranno essere realizzate direttamente dai lottizzanti a scomputo totale del contributo di urbanizzazione primaria, e le aree interessate dalle stesse opere dovranno essere cedute in sede di stipula della convenzione, alla Amministrazione Comunale. Le opere dovranno essere eseguite nel rispetto del parere espresso nel merito, dal competente Settore LL.PP. di questo Comune e secondo le prescrizioni tecniche impartite dagli Enti gestori dei servizi, eventuali richieste di modifiche avanzate dagli Enti gestori in corso di realizzazione delle opere dovranno essere realizzate a completo carico del lottizzante.

A copertura della realizzazione delle opere di urbanizzazione, in sede di convenzione le stesse verranno garantite con specifiche polizze fideiussorie, sia per i lavori che per le aree a verde. Entrambe rimarranno vincolate fino alla completa esecuzione delle opere e del loro collaudo e relativamente al verde, fino ad un massimo di 5 anni dopo l'impianto e la sistemazione, garantendone un buon attecchimento delle piante.

CONVENZIONE

Al fine dell'attuazione del comparto e delle opere di urbanizzazione sopra richiamate, è stato predisposto lo schema di convenzione che dovrà essere sottoscritto dalla proprietà.

Contestualmente alla sottoscrizione della suddetta convenzione, la proprietà provvederà alla cessione delle aree oggetto di perequazione e di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ESCLUSIONE DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

La suddetta previsione di variante del comparto identificato con il n° 103 ,ex PRG, con contestuale variante al Regolamento Urbanistico, ha portato ad avviare il procedimento ai sensi degli art. 14,16 e 17 della L.R.65/2014 e del'art.5della L.R. 10/2010 per la necessaria procedura di valutazione di assoggettabilità alla VAS con Deliberazione della G.C. n° 58 del 26.04.2016

A seguito della trasmissione degli atti il Comitato tecnico, con Determinazione n° 34 del 21.07.2016 si è espresso con PARERE FAVOREVOLE ALLA NON ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS.

VERIFICA DEGLI ASPETTI DI TIPO GEOLOGICO-IDRAULICO

IN conformità a quanto prescritto dalla normativa vigente in materia, è stata depositata, per la variante al Piano attuativo, la certificazione relativa alle indagini geologico-tecniche all'Ufficio del Genio Civile di Area Vasta di Pisa con deposito n° 50 del 20.07.2016 e per la variante n. 18 al Regolamento Urbanistico con deposito n° 49 del 20.07.2016 ai sensi del regolamento di attuazione 53/R dell'art.104 della L.R. n.65/2014.

La Relazione di Fattibilità geologica del piano, redatta dal Dr. Geol. Paolo Giani , non rileva aspetti di particolare criticità valutando i seguenti indici di fattibilità:

- la fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici è F2 per l'intero comparto
- la fattibilità in relazione agli aspetti idraulici è F3
- la fattibilità in relazione agli aspetti sismici è F2

Concluendo che “ *...Il Piano attuativo è fattibile dal punto di vista geologico.* ”

Si rimanda comunque alla Relazione sopra richiamata, per ogni aspetto, prescrizione, specifica tecnica in essa contenuta, necessaria per l'attuazione del piano in fase esecutiva.

VINCOLI E CONDIZIONI PER LA FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO

Le Condizioni e prescrizioni per la fattibilità dell'intervento, sono quelle che verranno sancite nella convenzione che verrà firmata tra le parti e le esecuzione delle opere sarà legata a quanto prescritto e approvato con gli specifici titoli abilitativi che verranno rilasciati.

Tra i contributi pervenuti, richiamati in seduta del comitato tecnico di valutazione per la procedura di esclusione di assoggettabilità alla VAS, citiamo quello della Regione Toscana, suddiviso per i singoli settori interpellati che di seguito riassumiamo

E' stata inoltrata, relativamente all'accesso dalla viabilità provinciale, apposita istanza per un parere preliminare, al settore viabilità della Provincia di Pisa che dovrà essere valutato per la fase esecutiva dei lavori.

PROCEDIMENTO

L'adozione del piano attuativo per l'attuazione del comparto identificato con il n° 103, proveniente dal previgente PRG, avviene contestualmente alla Variante n°18 al Regolamento Urbanistico per la modifica dei parametri urbanistici dell'impostazione planimetrica del comparto come da proposta progettuale.

Pertanto si dovrà procedere alla adozione ai sensi dell'art.30, 32 e 111 della L.R. 65/2014.

Gli elaborati grafici contenuti nella previsione di variante al Piano attuativo sono i seguenti:

- Inquadramento urbanistico e del paesaggio e Relazione generale-verifica accessibilità
- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione risparmio energetico
- Relazione sul Clima acustico;
- Relazione sulla verifica di compatibilità della scheda d'Ambito del PIP
- Relazione tecnica di fattibilità geologica;
- TAV 1 – Stato Attuale (inquadramento- planimetria –sezioni ambientali-cartografie-documentazione fotografica
- TAV 2– Stato di progetto (immagini rendere-planivolumetrico-sezioni ambientali-schema delle funzioni)

- TAV 3 - planimetria con le principali funzioni
- TAV 4 – Inquadramento-verifica standard in base al DM 1444/68
- TAV 5 – Inquadramento- verifica standard parcheggi privati-parcheggi stanziali (IL.122/89)-parcheggi di relazione (L.28/99)
- TAV 6 – Inquadramento-verifica superficie permeabile-verifica superficie piantata
- TAV 7 - verifica requisito di accessibilità
- TAV 8- Tipologie edilizie:piante e profili
- TAV 9 -Tipologie specie arboree
- Relazione tecnica opere di urbanizzazione primaria e descrizione dei materiali;

- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
- TAV U1- schema metano-planimetria generale
- TAV U2- schema ENEL -planimetria generale
- TAV U3- schemaTELECOM -planimetria generale
- TAV U4- schema Acquedotto -planimetria generale
- TAV U5- schema Fognatura nera -planimetria generale
- TAV U6- schema Fognatura bianca -planimetria generale
- TAV U7- schema Illuminazione pubblica -planimetria generale
- TAV U8- Particolare sezione stradale
- Studio di fattibilità idraulica-Tav 1 stato attuale e Tav.2 variato
- Schema di Convenzione

La proposta di Variante n°18 al Regolamento Urbanistico è composta da:

- relazione tecnica-urbanistica (la presente)
- certificazione del responsabile del Procedimento
- Rapporto del Garante della Comunicazione
- Tav 1-8 del vigente R.U. Stato attuale e Stato modificato

Ponsacco li 22.07.2016

Il Responsabile del Procedimento
(Piano Attuativo)
Arch.Elisabetta Ulivi

Il Responsabile del Procedimento
(variante al Regolamento Urbanistico)
Arch.Gagliardi Nicola