



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE
Ufficio Urbanistica

RELAZIONE TECNICA-URBANISTICA

ISTRUTTORIA

PRATICA EDILIZIA: **n 370/2010**

Intestatario: Guerrini Torello, Casafin SRL e altri

Oggetto Intervento: **Lottizzazione in Zona D2 – Loc. Le Melorie**

Tipo atto Amm/vo: **Deliberazione**

Posizione: **Zona D2 - art. 19 delle N.T.A. (del PRG oggi non più vigente).**

Per il R.U. inserita in area delimitata quale comparto di Piano attuativo nel sub- sistema dell'insediamenti produttivi – ambito 3a- art. 25 delle NTA indicata quale comparto di piano attuativo già approvato e individuato con il n.102

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

Premesso che:

- Il Piano attuativo in oggetto inerente un comparto per insediamenti produttivi in zona D2 del PRG, di cui alle NTA del PRG art.19, ubicato in Loc. Le Melorie. proprietà Guerrini Torello ed altri, è stato adottato con Deliberazione del C.C. n. 179 del 19.12.2003 e approvato con Deliberazione del C.C. n. 66 del 27.04.2004;
- in data 03.06.2004 è stata stipulata la convenzione tra il Comune di Ponsacco e i proponenti del piano ai rogiti del notaio Giulio Dell'Antico, notaio in Pontedera, rep n.114620 registrata a Pontedera in data 14.06.2004 al n. 1687;
- il comma 4 dell'art.8 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,
- Con successiva Deliberazione del C.C. n. 73 del 29.11.2007 è stata adottata la Variante al Piano attuativo di cui trattasi, successivamente approvata con Deliberazione del C.C. n. 7 del 14.03.2008, relativa al cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato del lotto n.2 per una superficie di 500 mq. con destinazione da artigianale a commerciale, con relativa variazione delle aree a standard destinate a verde e parcheggio, nonché il rinnovo degli obblighi convenzionali. _
- in data 28.10.2008 è stata stipulata la convenzione tra il Comune di Ponsacco e i proponenti del piano ai rogiti del notaio Giulio Dell'Antico, notaio in Pontedera, rep n.139958;
- Con istanza del 21.10.2010 prot. 16221 è stato proposto di poter procedere ad una nuova variante al Piano attuativo relativa alla variazione di destinazione d'uso da artigianale a commerciale, dell'intera superficie dell'edificio realizzato sul lotto 2, già in parte trasformato con precedente variante, con l'individuazione pertanto di ulteriori aree a standard, quali parcheggi pubblici, e una zona a parcheggio privato di relazione.

- che la Giunta Comunale ha espresso parere favorevole alla proposta di variante al piano particolareggiato con contestuale variante al Regolamento Urbanistico.
 - la Deliberazione della G.C. 134 del 23.11.2010 con la quale è stato dato l'incarico al 3° Settore di procedere alla redazione della variante al R.U. per la modifica alla perimetro del comparto di piano attuativo con inserimento di area da destinare a parcheggio;
- Visto quanto sopra si esamina quanto segue:

OGGETTO

La proposta di variante al Piano attuativo, consiste nella modifica della perimetrazione di comparto per l'inserimento di un'area da cedere alla Amministrazione Comunale, quale parcheggio pubblico, e di altra area destinata a parcheggio privato di relazione, necessario a seguito della richiesta del cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale del fabbricato realizzato sul lotto 2 del comparto.

Per tale variazione è necessario apportare contestuale variante al R.U. in quanto l'area che dagli elaborati grafici presentati, viene indicata quale nuova area da destinare a parcheggio, parte del quale da cedere alla Amministrazione Comunale, è classificata dal R.U. Approvato quale "Aree di rispetto e vincolo- aree agricole interne alle U.T.O.E." disciplinate dall'art.46 delle N.T.A..

L'art. 46 delle NTA, sopra richiamato disciplina tali aree come di seguito : *"Le aree agricole interne alle UTOE sono da intendersi quali ambiti integrativi e complementari degli insediamenti esistenti, aventi prevalente funzione di connessione ambientale nonché disponibili per la futura ed eventuale localizzazione di standard, infrastrutture e servizi mediante specifica variante al R.U. In tali aree, in ragione del loro residuo carattere rurale, vige la disciplina del territorio rurale di cui all'art. 30 e segg. Delle presenti norme, con esclusione della possibilità di esfificazione a fini agricoli".*

ESCLUSIONE DI ASSOGGETTIBILITA' ALLA VALUTAZIONE INTEGRATA

La variante al Piano attuativo e la contestuale variante al Regolamento Urbanistico, di cui trattasi, sono da ritenersi escluse, ai sensi dell'art.14 della L.R.1/2005 e secondo quanto disposto dal DPGR del 09.02.2007 n° 4/R, art.2 comma 3, dalla Valutazione Integrata, in quanto trattasi:

-relativamente alla variante al Piano Attuativo, ciò riguarda una modesta area localizzata nella fraz.delle Melorie del Comune di Ponsacco, che viene ad inserirsi all'interno del perimetro di un piano attuativo già approvato.Le modifiche proposte non incidono sui parametri urbanistici approvati, ma è limitata all'inserimento di una zona a parcheggio,con modifica all'impostazione e fruibilità delle aree a standard precedentemente approvate, in quanto viene accorpato il parcheggio pubblico già previsto, a quello di nuova realizzazione.

- Relativamente alla variante al R.U., questa consiste nell'individuazione di una nuova destinazione a parcheggio, di un'area ad oggi classificata quale area agricola, adiacente al comparto in oggetto.

Si evidenzia inoltre che il Piano Particolareggiato approvato nel 2004 è stato oggetto di valutazione integrata in quanto recepito dal R.U. approvato nel 2009, che nel momento in cui ne ha prorogato l'efficacia, ne ha confermato la sostenibilità agli effetti sociali, territoriali, ambientali ed economici attesi dalle azioni previste.

- Nella fase di approvazione del Piano attuativo vennero depositate le indagini geologiche-tecniche con il n.206 del 11.12.2003 e relativamente alla successiva variante apportata al piano venne eseguito ulteriore deposito n. 143 del 23.11.2007.

Relativamente agli aspetti idraulici, vista la modifica che viene apportata al piano particolareggiato e al Regolamento Urbanistico, non si è proceduto al deposito al genio Civile di Pisa di nuove indagini, ma a confermare quelle depositate in occasione del procedimento di approvazione del piano e dell'approvazione della successiva Variante, e di quelle presentate in occasione dell'approvazione del R.U. del Comune di Ponsacco

INQUADRAMENTO NORMATIVO E PARAMETRI URBANISTICI

L'efficacia giuridica del Piano Attuativo in oggetto è stata confermata dal Regolamento Urbanistico, indicato con perimetrazione al n.102, come disciplinato ai sensi del comma 4 dell'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. che cita

“Le previsioni urbanistiche collegate ai piani attuativi in corso di attuazione , ed indicati nel quadro conoscitivo del P.S. e del presente R.U. (allegato II) mantengono la loro efficacia fino alla scadenza di tutti i vincoli derivanti dagli impegni convenzionali e relativi atti e concessioni”

Con la variante che viene proposta, non vengono ad essere modificati i parametri urbanistici generali, in quanto l'indice di edificabilità e con esso la volumetria , non vengono variati. Relativamente alle aree a standard da cedere all'Amministrazione Comunale, viene apportata una modifica in quanto a fronte del cambio d'uso dell'intera superficie del fabbricato sul lotto 2, ad una nuova destinazione commerciale, c'è la necessità di reperire nuove aree con destinazione a parcheggio pubblico, nonché di parcheggio di relazione. Pertanto la proposta avanzata dalla proprietà è quella di ampliare il comparto del Piano attuativo, sulla parte retrostante, inserendo nel perimetro di comparto una fascia con destinazione a parcheggio di mq. 2641,50

ISTRUTTORIA- VERIFICA URBANISTICA

L'area oggetto di inserimento nel perimetro del comparto del Piano attuativo , è classificata dal R.U. quale “Aree agricole interne alle UTOE”, disciplinate dall'art.46, che come abbiamo visto precedentemente specifica che *“Le aree agricole interne alle UTOE sono da intendersi quali ambiti integrativi e complementari degli insediamenti esistenti, aventi prevalente funzione di connessione ambientale nonché disponibili per la futura ed eventuale localizzazione di standard, infrastrutture e servizi mediante specifica variante al R.U. In tali aree, in ragione del loro residuo carattere rurale, vige la disciplina del territorio rurale di cui all'art. 30 e segg. Delle presenti norme, con esclusione della possibilità di esfificazione a fini agricoli”*

La Variante che viene proposta è conforme pertanto a tale disciplina, in quanto l'area a parcheggio di nuova previsione, si inquadra quale area a standard.

Si rileva inoltre che la variante che viene apportata al Piano attuativo, sostanzialmente non modifica l'impianto planivolumetrico e previsionale approvato in precedenza, ma organizza più funzionalmente le aree da adibire a standard. Infatti la nuova area a parcheggio che verrà inserita, consente, tramite una variazione della precedente localizzazione del parcheggio pubblico, di disporsi su di una fascia pressoché regolare a confine del comparto sul lato ovest, in maniera da poter essere, una volta ceduto al demanio stradale comunale, autonomamente gestito e risultare più funzionale, con notevole vantaggio per l'amministrazione Comunale. Inoltre è da rilevare che la nuova posizione a confine del comparto, si prospetta idonea alla futura possibilità di pianificare l'impianto urbanistico dell'intera zona, volta ad una riqualificazione generale della zona con funzione di nuova centralità, ad oggi non prevista nel primo quinquennio del R.U. approvato.

Si evidenzia anche, come individuato nella tavola 3 degli elaborati presentati allegati alla variante, parte della viabilità del parcheggio, rimane a cavallo tra quella che sarà proprietà pubblica e quella privata, infatti verrà indicato in convenzione, che verrà concesso l'uso pubblico della medesima, consentendo così, non solo agli utenti delle attività commerciali che verranno ad insediarsi, ma anche a tutti i residenti della zona, di poterne usufruire.

L'area a parcheggio, come prevista in variante, può pertanto rappresentare un futuro anello di connessione con altre aree e comparti adiacenti.

Come si evince da quanto sopra esposto, non si evidenziano modifiche sostanziali che vanno a compromettere la natura e gli obiettivi del piano attuativo approvato, per cui non vi sono motivi ostativi alla adozione della variante al P.P. per gli aspetti urbanistici, fermo rimanendo la necessità di integrare le nuove previsioni con obblighi convenzionali da sottoscrivere tra le parti.

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° 114 del 17.12.2010 e per la variante al Regolamento Urbanistico con deposito n° 115 del 17.12.2010 ai sensi del regolamento di attuazione 26/R dell'art.62 della L.R. n.1/2005.richiamando la relazione geologica trasmessa a e depositata in occasione della precedentemente variante al P.P., Deposito n. 2 del 15.01.2010 e di quella del Regolamento Urbanistico, Deposito n. 88 del 01.08.2008

L'area risulta inserita nel PAI quale zona PI2 "pericolosità idraulica media", come risulta dall'elaborato grafico delle indagini geologico tecniche approvate a corredo del quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico approvato, Tav C "carta della pericolosità idraulica" ai sensi del DPGR n.26/R.

VERIFICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Relativamente alle opere di urbanizzazione che dovranno essere eseguite e cedute all'Amministrazione Comunale, si rimanda agli obblighi che verranno sottoscritti con la stipula della nuova convenzione che andrà a modificare la precedente sottoscritta.

Il progettista ha presentato contestualmente alla nuova proposta di variante urbanistica, anche un progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e computo metrico estimativo da cui risulta che i lavori da eseguire a scomputo della sola quota di oneri di urbanizzazione primaria, assommano ad € 187.575,38

Con la sottoscrizione della nuova convenzione, l'attuatore si impegna ad affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione applicando le procedure di cui all'art. 122 del Dlgs. 163/2005 e ss.mm.ii e cioè mediante le regole dell'evidenza pubblica, con procedura negoziata individuando 5 operatori.

Qualora la gara venga aggiudicata con ribasso d'asta, non si procederà al versamento di eventuali economie al Comune qualora l'importo netto dei lavori risulti superiore alla quota oneri di urbanizzazione primaria, dovuti per tutti gli edifici previsti nel piano, in relazione alle tabelle parametriche comunali, qualora invece la gara venga aggiudicata con aumento dell'importo a base d'asta il promotore/attuatore rimane obbligato direttamente ed incondizionatamente per i maggiori costi per assicurare la completa e regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione indispensabili come da progetto esecutivo approvato, per garantire l'agibilità dei fabbricati, senza nulla pretendere al Comune.

Nel caso di modifiche che dovranno essere effettuate in occasione delle fasi di redazione del progetto definito-esecutivo, si potrà avere una variazione del computo metrico estimativo ad oggi presentato. Le suddette opere in variante, come specificato anche nella convenzione da sottoscrivere da parte degli attuatori, sarà comunque a carico degli stessi, senza rivalsa a carico dell'Amministrazione Comunale, come qualsiasi altra modifica necessaria a richiesta dei vari gestori dei singoli servizi, o dovute per adeguamento ad eventuali modifiche normative in corso d'opera.

Gli eventuali servizi a rete che dovranno essere realizzati, dovranno essere conformi agli elaborati grafici del progetto esecutivo approvato e a quanto prescritto dagli enti gestori dei singoli servizi.

CONVENZIONE

Al fine dell'attuazione della variante di cui trattasi, è stato predisposto pertanto il nuovo schema di convenzione sopra richiamata

All'atto della sottoscrizione della Convenzione, gli attuatori del Piano cedono gratuitamente alla Amministrazione Comunale, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione, e dalle previsioni degli standard nelle misure indicate nel piano.

PROCEDIMENTO

La Variante al Piano di lottizzazione avviene contestualmente alla Variante al Regolamento Urbanistico.

Pertanto si dovrà procedere ad adottare le suddette varianti ai sensi dell'art.17 e dell'art.69 della L.R. 1/2005.

La proposta di Variante al Piano attuativo è composta da:

- Relazione Tecnica
- Computo metrico estimativo
- Elaborati grafici: TAV 1 verifiche urbanistiche
TAV 2 planimetria tecnica
TAV 3 sistemazione a terra dell'area

La proposta di Variante al Regolamento Urbanistico è composta da:

- Tav.n.3 del Regolamento Urbanistico : Stato attuale e Stato di variante
- relazione tecnica-urbanistica
- certificazione del responsabile del Procedimento
- Rapporto del Garante della Comunicazione

Ponsacco li 20.12.2010

Il Responsabile del Procedimento
(variante al Piano Attuativo)

Arch.Elisabetta Ulivi

Il Responsabile del Procedimento
(variante al Regolamento Urbanistico)

Geom.Alberto Turini