



# COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE  
Ufficio Urbanistica

## RELAZIONE TECNICA-URBANISTICA

### ISTRUTTORIA

PRATICA EDILIZIA: n 04/2010

Intestatario: Taliani Luigi ed altri

Oggetto Intervento: **Lottizzazione in Zona F comparto "c" – Loc.val di Cava**

Tipo atto Amm/vo: **Deliberazione**

Posizione : **Zona F sottozona "c" - art. 29 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'edificato di recente formazione – ambito 2a- art. 24 delle NTA indicata quale comparto di piano attuativo già approvato e individuato con il n.103**

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

Premesso che:

-Il Piano Particolareggiato in oggetto inerente un comparto edificatorio in zona F del PRG, individuato con la sottozona lettera C, di cui alle NTA del PRG art.29, ubicato in Loc.Val di Cava. proprietà Taliani Luigi ed altri, 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;

- in data 04.11.2004 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.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 treanni dal rilascio dell'autorizzazione a lottizzare rilasciata in data 08.11.2004;

- per l'attuazione dei lavori è stata rilasciata la concessione edilizia n.23 del 11.05.2005 P.E. n. 445/2004, con dichiarazione di inizio lavori in data 19.07.2006;

-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,

- ad oggi la ditta proprietaria non ha iniziato i lavori entro il termine indicato dalla convenzione e del permesso a costruire rilasciato per i motivi indicati nella relazione allegata all'istanza del 12.01.2010 relativa alla trasmissione degli elaborati integrati, per cui si deve procedere al rinnovo degli obblighi convenzionali;

Preso atto che:

- 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,
- l'art.29 delle NTA del PRG, sottozona lettera "C", impone per il fabbricato di nuova realizzazione una distanza di 30 metri dalla strada provinciale Via Delle Colline per Legoli, per cui l'accoglimento dell'istanza che prevede una riduzione della stessa a 25 metri, comporta una variante normativa per recepire il nuovo limite di distanza dalla strada;
- nella seduta del 10.11.2009 la Giunta Comunale ha espresso parere favorevole alla proposta di variante al piano particolareggiato con prescrizioni poi successivamente recepite negli elaborati presentati ad integrazione in data 12.01.2010 con la condizione anche che le attività commerciali al piano terra, siano limitate agli esercizi di vicinato con superfici di vendita non superiore a 250 mq.;

Vista:

- che nella seduta del 28.01.2010 la Commissione Urbanistica ha esaminato e preso atto della suddetta proposta di variante al Piano Particolareggiato in zona F

Visto quanto sopra si esamina quanto segue:

**OGGETTO**

La proposta di variante al Piano particolareggiato, consiste in 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.

Per tale variazione di ubicazione, è necessario apportare contestuale variante al R.U. e in particolare alla scheda norma n.77 sottozona lettera "C", del previgente R.U., tutt'ora efficace anorma dell'art.8 delle N.T.A. del R.U.

**VALUTAZIONE INTEGRATA**

La variante al Piano Particolareggiato e la contestuale variante al Regolamento Urbanistico, di cui trattasi, sono 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 Particolareggiato, ciò riguarda una modesta area localizzata nella fraz.di val di cava del Comune di Ponsacco, posta all'interno del perimetro di un piano Particolareggiato già approvato.Le modifiche proposte non incidono sui parametri urbanistici

approvati, ma è limitata ad una diversa disposizione planimetrica del fabbricato in progetto con destinazione Residenziale/commerciale-direzionale, e ad una minima variazione delle aree a standard dovute.

- Relativamente alla variante al R.U., questa consiste esclusivamente nella modifica della scheda norma n°77 del Prevedente PRG, che ha i sensi dell'art.8 delle NTA del R.U. è fatta salva in quanto parte integrante del Piano Particolareggiato di cui si propone la variante, che incide sulla diminuzione della distanza del fabbricato dalla strada provinciale via Delle Colline per Legoli. 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.

Relativamente agli aspetti idraulici è stato ritenuto comunque indispensabile aggiornare il quadro alla luce del PAI definitivamente approvato e alle cartografie allegate al R.U. e conseguentemente si è proceduto al deposito al genio Civile di Pisa di nuove indagini.

### **INQUADRAMENTO NORMATIVO E PARAMETRI URBANISTICI**

L'efficacia giuridica del Piano Particolareggiato in oggetto è stata confermata dal Regolamento Urbanistico, indicato con perimetrazione al n.103, 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”*

La variante non modifica l'impianto urbanistico concordato, né i parametri edilizi-urbanistico complessivi, che pertanto rimangono invariati rispetto al piano approvato, i seguenti parametri, come ben evidenziato nella TAV. 1 , allegata:

<b>DATI URBANISTICI</b>	<b>SCHEMA NORMA</b>	<b>P.P.APPROVATO</b>	<b>P.P.VARIANTE</b>
<b>Superficie Comparto</b>		mq.9.238	mq.9.238
<b>Superficie Fondiaria</b>		mq.2.275	mq.2.275
<b>Verde pubblico</b>		mq.2.075	mq.2.075
<b>Parcheggio</b>		mq.1.658	mq.1.658
<b>Piazza</b>		mq.1.380	mq.1.380
<b>Superficie rete viaria</b>		mq.1.850	mq.1.850
<b>Volume</b>	mc.7000	mc.7000	mc.7000
<b>Altezza Max</b>	Mt.9,50	Mt.9,50	Mt.9,50

E' prevista inoltre:

- la realizzazione di una porzione di viabilità, computata in circa mq.205, l di fuori del comparto del Piano Particolareggiato, relativo all'innesto e accesso con la Provinciale delle Colline per Legoli,

che prevede quindi uno svincolo stradale, che dovrà comunque essere oggetto di un approfondito e puntuale studio di progetto con gli enti competenti ( settore viabilità della Provincia di Pisa), da definire in sede di progetto definitivo-esecutivo, compreso le caratteristiche tecniche delle rampe di accesso/uscita;

- la cessione di uno spazio di superficie minima di mq.100 da destinare ad attività pubbliche.

### **ISTRUTTORIA- VERIFICA URBANISTICA**

La scheda norma n.77 “sottozona lettera C”, di cui all’art.29 delle NTA del PRG Prevedente, detta:

“ e) condizioni

*L’edificazione all’interno del suddetto lotto sarà consentita solo ad una distanza dalla strada Provinciale di mt 30 destinando tale fascia di rispetto a verde pubblico e Parcheggio e gli spazi esterni alla suddetta edificazione saranno da destinarsi anch’essi ad uso pubblico ( Verde e Parcheggio ), secondo un progetto da approvarsi dall’Amministrazione Provinciale. Il suddetto progetto dovrà prevedere una pianificazione di dettaglio con la quale siano definite le varie funzioni anche in rapporto alle aree adiacenti a destinazione C3 con l’analisi inoltre della viabilità di P.R.G. circostante.”*

La variante al piano particolareggiato prevede la traslazione del fabbricato ad una distanza inferiore rispetto a quella prevista, e precisamente una distanza di 25 metri. Tale modifica non compromette quelli che erano gli intenti imposti dalla scheda norma, ovvero quello di creare una fascia a verde di separazione dalla viabilità provinciale nell’ottica di apportare una migliore qualità progettuale. Inoltre va rilevato che lo spostamento di pochi metri verso la strada provinciale, consente di traslare lo stesso in modo da dare un più ampio respiro alle viabilità interne di progetto con migliore inserimento tra i comparti edificati già esistenti presenti a confine dell’area di intervento.

La scheda norma n.77 modificata, per quanto sopra esposto, sarà parte integrante degli elaborati allegati alla variante al piano particolareggiato proposta.

Il progetto di variante al Piano Particolareggiato, rispetta quelli che sono i parametri degli standard urbanistici, prendendo già altresì in considerazione gli standard necessari sulla base della quantità massima prevista per locali a destinazione commerciale/direzionale, pertanto nel caso si rendessero necessari in futuro, cambi di destinazione d’uso da residenziale a commerciale e/o direzionale, non occorrerà da parte degli attuatori, reperire nuovi spazi per aree a standards.

Come si evince dalla tabella di rapporti tra i parametri della scheda norma di R.U. e quelli di variante non si evidenziano modifiche sostanziali, per cui non vi sono motivi ostativi alla adozione della variante al P.P. per gli aspetti urbanistici, fermo rimanendo ogni obbligo convenzionale.

### **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 particolareggiato, la relazione geologica all'Ufficio del Genio Civile di Area Vasta di Pisa con deposito n° 2 del 15.01.2010 ai sensi del regolamento di attuazione 26/R dell'art.62 della L.R. n.1/2005.

Per quanto riguarda l'inserimento del progetto dal punto di vista del rischio geomorfologico, idraulico e sismico, la zona come viene evidenziato dalla Relazione presentata dal Dott.Geol.Paolo Giani al punto 4 “ **Fattibilità dell'intervento edilizio**” che di seguito si riporta in stralcio:

*“La zona di intervento ha gradi di rischio geomorfologico medio (G2), mentre dal punto di vista sismico ed idraulico il rischio è elevato (S3) essendo il sito in zona dove sono possibili fenomeni di amplificazione stratigrafica in comune a media sismicità(3S) ovvero l'area è in parte inondabile per eventi con tempo di ritorno duecentennale.*

*Si conferisce pertanto all'intervento edilizio in oggetto una fattibilità con normali vincoli “F2” in merito agli aspetti geomorfologici ed una fattibilità condizionata “F3” relativamente agli aspetti sismici ed idraulici.*

*Per quanto concerne il grado di pericolosità geomorfologia, le strutture in progetto dovranno essere attestate almeno a 0,80 mt dal p.c. locale, in modo da oltrepassare il terreno podologico superficiale maggiormente sensibile alle variazioni di umidità stagionali.*

*Per quanto riguarda le condizioni di fattibilità idraulica, le opere in progetto dovranno essere realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno duecentennale senza aggravio per le aree adiacenti.(.....)*

*Per quanto riguarda le condizioni di fattibilità sismica, si rimanda alla fase esecutiva la definizione della categoria di suolo di fondazione e delle geometrie sepolte mediante prove sismiche in foro, ovvero in accordo con le recenti disposizioni contenute nel DPGR n.36/R, essendo le opere in progetto in classe d'indagine 4(>6000 mc).”*

Si rimanda comunque alla lettura attenta della relazione del geologo e al rispetto di tutte le prescrizioni in essa contenute.

Si rileva che la Provincia di Pisa, ha definito le procedure di appalto per i lavori di rialzamento dell'argine di Val di Cava, lavori necessari per ridurre il rischio idraulico a TR duecentennale, ritenendo comunque necessario confermare le prescrizioni inserite nella convenzione integrativa che dovrà essere sottoscritta, relativa alla attestazione di agibilità del fabbricato condizionata dalla messa in sicurezza del Rischio Idraulico.

Relativamente alla variante al Regolamento Urbanistico, è stata depositata la certificazione del Responsabile del Procedimento all'Ufficio del genio Civile di Pisa in data 27.01.2010 (deposito n° 6 ) ai sensi dell'art.62, comma 1 e 2 della L.R.1/2005 e ss.mm.ii. ed in conformità del regolamento n.26/R approvato con DPRGR del 27.04.2007;

## **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 ad integrare quella già sottoscritta in sede di approvazione del Piano Particolareggiato di cui trattasi, ovvero quella stipulata in data 04.11.2004.

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.

Gli elaborati relativi al Progetto Definitivo e il Progetto Esecutivo ai sensi dell'art.93 del Dlgs. 163/2006 , entrambi validati dal RUP.

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.

Il Computo metrico allegato nell'istanza di variante, si discosta da quello precedentemente approvato, infatti sia l'aggiornamento dei prezzi alla luce anche del capitolato d'appalto in uso presso l'Amministrazione Comunale, nonché l'inserimento di opere aggiuntive, quale la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile di collegamento tra la piazza pubblica e la viabilità provinciale stessa, comporta un costo totale delle opere previsto in € 450.000,00 circa, che verranno realizzati a scomputato degli oneri di urbanizzazione dovuti, ed anche del costo di costruzione, come evidenziato nel piano finanziario allegato, che va a sostituire quello approvato dal consiglio comunale in sede Approvazione del Piano Particolareggiato.

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..

I 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. A tal proposito si fa presente che agli atti della pratica vi sono le richieste effettuate da parte dei proponenti al piano, ai vari enti gestori dei servizi a rete che verranno realizzati.

Si rimanda comunque inderogabilmente, al recepimento di tutti i pareri preventivi necessari, al momento dell'approvazione della variante al piano di cui trattasi, e relativamente all'impianto di illuminazione pubblica, la redazione di un puntuale e specifico progetto validato dall'ente gestore per il Comune che sarà dettagliato in fase di redazione del progetto definitivo-esecutivo delle opere pubbliche.

### **CONVENZIONE**

Al fine dell'attuazione della variante di cui trattasi, è stato predisposto un nuovo schema di convenzione ad integrazione di quella già sottoscritta in data 04.11.2005 ai rogiti del notaio Giulio Dell'Antico,

Nel suddetto schema sono stati confermati gli obblighi già assunti nella precedente convenzione, sopra richiamata, nonché assunti tutti gli altri obblighi derivanti anche alla luce delle nuove procedure sui lavori pubblici di cui al Dlgs 163/2006 e successive modifiche, relativamente a quanto concerne la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

All'atto della sottoscrizione della Convenzione integrativa, gli attuatori del Piano cedono gratuitamente alla Amministrazione Comunale, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione.

### **PROCEDIMENTO**

La Variante al Piano Particolareggiato 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 particolareggiato è composta da:

- Relazione Tecnica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Computo metrico estimativo
- Quadro Finanziario
- Elaborati grafici: TAV 1 verifiche urbanistiche- planivolumetrico,  
TAV 2 stato modificato- studio volumetrico, piante, prospetti e sezioni,  
TAV 3 stato modificato- schema dei servizi e opere di urbanizzazioni,  
TAV 4 piano quotato e verifica dimensionale.

La proposta di Variante al Regolamento Urbanistico è composta da:

- scheda norma n° 77 del PRG precedente Stato Attuale e Stato Modificato

- relazione tecnica-urbanistica
- certificazione del responsabile del Procedimento
- Rapporto del Garante della Comunicazione

Ponsacco li 29.01.2010

Il Responsabile del Procedimento  
(variante al Piano Particolareggiato)

**Arch.Elisabetta Ulivi**

Il Responsabile del Procedimento  
(variante al Regolamento Urbanistico)

**Geom.Alberto Turini**