



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

Ufficio Urbanistica

OGGETTO: Variante n°20 al Regolamento Urbanistico finalizzata alla revisione delle previsioni del Regolamento Urbanistico relative all'UTOE 5 "Val di Cava".

Dichiarazione del responsabile del procedimento

(ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014)

A seguito dell'istruttoria e delle verifiche della coerenza esterna dell'atto in oggetto nei confronti dei vari Piani territoriali e di settore, si attesta ai sensi dell'art. 18 comma 3) della LRT n. 65/2014 quanto segue:

- la Variante n°20 al Regolamento Urbanistico è finalizzata alla revisione delle previsioni del Regolamento Urbanistico relative all'UTOE 5 "Val di Cava", ed in particolare delle aree di trasformazione di previsione; a seguito infatti dello scadere dei 5 anni di vigenza del Regolamento Urbanistico è necessario aggiornare le previsioni urbanistiche, verificando ed eventualmente riconfermando l'apposizione dei vincoli preordinati all'esproprio.

Premesso che:

La nuova legge urbanistica L.R. 64/2015 indica tipologia e metodologia delle varianti a carattere "semplificato".

Il R.U. di Ponsacco per le parti destinate a trasformazione e quelle sottoposte a vincolo espropriativo, ha perduto la sua validità quinquennale nel Maggio 2014.

Nel frattempo la stagnazione dell'attività edilizia non è venuta meno nonostante gli interventi di adeguamento/aggiornamento normativo intervenuti sia a livello regionale che statale, le destinazioni e le trasformazioni sono rimaste "sospese", quasi il forte sviluppo prospettato nei numeri del R.U. avesse avuto un effetto rigetto, spegnendo totalmente le attività imprenditoriali quanto quelle private.

In questi mesi sono state raccolte istanze locali e specialistiche che portano a comporre un quadro complessivo fatto di interventi specifici, puntuali e a carattere normativo.

L'attività dell'Amministrazione e quindi quella dell'ufficio, si può configurare oggi con una serie di interventi progettuali in variante che, ancorché parziali, possano costituire una molteplicità di correttivi e aggiornamenti agli strumenti in dotazione, sempre nella prospettiva di una diversa visione del territorio attraverso la pianificazione e la redazione del nuovo piano operativo.

Obiettivi principali

La variante proposta è limitata alla definizione dell'UTOE n° 5 Val di Cava collocata al margine nord-est di territorio comunale sul confine con il Comune di Pontedera.

La vicinanza con il Comune di Pontedera è presenza molto forte, che inevitabilmente porta a riflessioni di sviluppo più ampie, che sconfinano da quello che sono esigenze puramente locali limitate alla frazione o alle esigenze del territorio di Ponsacco.

I principali obiettivi che intende raggiungere l'Amministrazione con la suddetta variante è quello di ridefinire una intera frazione prevedendo non solo aree di nuovo sviluppo, partendo da quelle che sono state le previsioni non attuate, ma ridefinendo in linea generale la viabilità interna contribuendo ad una ottimizzazione dei servizi già presenti, con particolare attenzione al servizio scuola in una visione più ampia di nuovo sviluppo.

Dare concretezza ad uno sviluppo del tessuto urbano già presente con possibilità di completamenti edilizi e limitati sviluppi di aree anche a carattere produttivo e non solo edilizio.

Il lavoro di formazione della variante è stato impostato sin dall'inizio su una rigorosa analisi di dettaglio dello stato attuale con lo studio del Quadro Conoscitivo redatto nell'ambito della redazione del Regolamento Urbanistico affinché le indicazioni dell'A.C. potessero essere calate concretamente nella realtà locale.

Nel predisporre la presente variante al Regolamento Urbanistico si è proceduto con una ricognizione dei dati disponibili sullo stato di attuazione della pianificazione territoriale e urbanistica, del Piano Strutturale, del Regolamento Urbanistico e dei piani attuativi che hanno coordinato negli anni gli interventi e dato la forma attuale all'abitato di Val di Cava oltre che con un'analisi diretta dello stato dei luoghi.

Inquadramento normativo

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), per le parti relative al Rischio da frana;
- **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 Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.)** adottato con Delibera del Comitato Istituzionale Integrato ex art. 4, comma 3, del D.lgs. 219/2010 n° 231 del 17.12.2015 ed approvato con Delibera n. 235 del 03.03.2016;
- **Piano di Classificazione Acustica** approvato con Deliberazioni di C.C. n° 50 e 51 del 17.05.2005;

Contenuto della variante

Dalle analisi preventive di dettaglio sullo stato attuale della UTOE Val di Cava, è scaturita come abbiamo sopra detto, l'esigenza di rivedere la pianificazione urbanistica dell'UTOE 5, al fine di

riattivare un processo di recupero e di riqualificazione del tessuto edilizio esistente, oggi in fase di stallo, migliorando la rete delle infrastrutture e la dotazione di servizi della frazione.

In particolare la presente variante , prevede di :

- individuare specifici comparti che, attraverso interventi edilizi convenzionati, portino all'attuazione di un effettivo miglioramento/completamento delle infrastrutture pubbliche;
- introdurre processi perequativi per stimolare il recupero dei fabbricati produttivi dismessi consentendone lo spostamento delle volumetrie esistenti in posizioni più appropriate;
- individuare strategie per riqualificare la viabilità interna ed migliorare l'accessibilità delle frazioni alla Strada Provinciale scoraggiando però i flussi impropri di attraversamento;
- ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone le dotazioni e la qualità;
- favorire un miglioramento delle qualità ambientali;
- valorizzare gli elementi della rete dei tracciati e delle aree verdi presenti come elementi di qualità a sostegno della mobilità dolce.
- incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;

Al fine di perseguire gli obiettivi sopra elencati, la variante apporta una lieve modifica del perimetro dell'UTOE , nel rispetto di quanto previsto all'art. 24 delle norme del Piano Strutturale.

La variante contiene anche delle indicazioni per la mobilità che nel rispetto degli obiettivi, fornisce una serie istruzioni finalizzate a migliorare i problemi della sosta, della circolazione, degli attraversamenti e mira a integrare la mobilità dolce all'interno della frazione.

La previsione del R.U. decaduta, ha lasciato sostanzialmente inalterato l'assetto dell'insediamento, in quanto si prevedevano modifiche e uno sviluppo del tessuto residenziale, che non si è attuato.

La variante, come sopra descritta , è formata dai seguenti elaborati che ne fanno parte integrante:

- Relazione Tecnica Urbanistica
- Schede norma dalla n°1 alla n°10
- Quadro Conoscitivo -Tavole di Analisi dell'insedianmento:
- Quadro Conoscitivo - analisi degli standard urbanistici e indagine per il P.E.B.A.
- Quadro Conoscitivo - analisi degli spazi pubblici .
- Indicazione per la Mobilità – analisi e proposte per la viabilità
- Tavola 1 Progetto di Variante scala 1:2000
- Tavola 2 Indicazione per la Mobilità scala 1:2000
- Relazione Geologica di Fattibilità, ai sensi del Regolamento n° 53/R/2011;

La Variante risulta conforme alle norme legislative e regolamentari vigenti e coerente con gli strumenti di pianificazione territoriale come evidenziato nella relazione tecnico-urbanistica, ed è stata redatta in conformità a quanto previsto dagli artt. 30 e 32 della L.R. n° 65/2014, sia per i suoi contenuti programmatici, sia per il procedimento.

Con deliberazione della Giunta Comunale n° 118 del 20.09.2016 è stato dato avvio del procedimento ai sensi degli artt. 14,16,e 17 della l.r.65/2014, dell'art.5 della l.r. 10/2010 e degli artt. 20,21 della Disciplina del PIT.

Relativamente al procedimento di VAS, nella seduta del 14.12.2016 il Comitato Tecnico di valutazione ambientale (Unione dei Comuni Valdera), e conseguente Determinazione n°86 del 15.12.2016.si è espresso con PARERE FAVOREVOLE ALLA NON ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS.

- in conformità a quanto prescritto dalla normativa vigente in materia, in data 21.07.2017 (prot.n° 19916) sono state depositate, per la variante al Regolamento Urbanistico di cui trattasi, le indagini geologico-tecniche al Servizio Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa – sede di Pisa ai sensi del Regolamento di attuazione 53/R/2011 e dell’art.104 della L.R. n.65/2014.

Contributi pervenuti

A seguito dell’avvio del procedimento della variante, fuori comunque dai termini temporali di legge per la presentazione di eventuali contributi, è pervenuto il seguente contributo:

- prot. n° 2753 del 02.02.2017 da parte del sig. Piacquadio Nicolangelo e Cestari Maria Teresa in qualità di amministratori della società “ Artigiani Edili di Piacquadio Nicolangelo e C. s.n.c.” nel quale viene richiesto di rivedere il comparto con valenza edificatoria convenzionato (convenzione del 10.01.2013 ai rogiti del Notaio Angelo D’Errico) agli stessi attribuito in fase di approvazione del Regolamento Urbanistico, con l’approvazione di un Planivolumetrico per incrementarne la SUL . Tale richiesta è stata accolta, in ragione della generale modifica di riassetto del tessuto urbano e delle infrastrutture adiacenti di previsione, come meglio esplicitato negli elaborati grafici allegati alla variante.

Ponsacco, 21.07.2017

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Nicola *Gagliardi*