



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE
Ufficio Urbanistica

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:

Premesso che:

La nuova legge urbanistica L.R. 65/2014 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.

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.

La proposta di Variante al Regolamento Urbanistico di cui trattasi, si attua in base all'art. n° 101 della L. 65/2014 con Compensazione Urbanistica.

La soluzione progettuale in variante prevede la cessione di una parte del terreno di proprietà, (sulla base della stipula di apposita convenzione), su cui saranno effettuate opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in questo caso viene proposta la costruzione di un asilo, il cui ingombro viene evidenziato nell'elaborato grafico di progetto, unitamente ad un parcheggio pubblico e ad un'area a verde per gioco bambini a servizio della scuola.

L'operazione urbanistica proposta, consentirebbe di rendere di nuovo edificabile le aree di proprietà che nel quinquennio di vigenza del regolamento urbanistico non hanno trovato attuazione.

La nuova area edificatoria, prevede edifici ad uso residenziale, sui quali vengono applicati specifici parametri urbanistici, a compensazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, legati alla cessione delle aree alla amministrazione e la realizzazione della scuola materna.

Le aree interessate dalla variante sono identificate al catasto Terreni del Comune di Ponsacco al foglio 9 particelle n° 88 e 396, per un totale di circa mq 3600.

La proposta progettuale individua, lungo la via delle Rose, un'area di circa mq 1200, da adibire a spazi e strutture di uso pubblico.

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;

OBIETTIVI/INDIRIZZI

L'area di intervento viene ad essere resa conforme al RU , a seguito della conclusione del Procedimento di Variante , creando pertanto, in cambio di un'area che viene ceduta all'amministrazione comunale, un comparto a destinazione residenziale le cui facoltà edificatorie, saranno esercitabili sulla base della approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato, ai sensi dell'art.121 della L.R. 65/2014.

La soluzione progettuale proposta , consente un completamento del tessuto insediativo in accordo con il processo di formazione dell'impianto urbano consolidato.

L' intervento, dovrà essere eseguito in modo unitario esteso anche alle opere esterne al comparto, comprensivo delle aree per la viabilità, servizi e standard individuati. Gli spazi e i servizi di uso pubblico, con la realizzazione dell'asilo, oltre che soddisfare il fabbisogno della comunità delle Melorie, svolgeranno anche una funzione di qualificazione urbana e di connessione con il tessuto esistente.

Riguardo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la proprietà Barbato – Casali, si impegna fin da subito alla cessione gratuita dell'intera superficie di mq 1200 circa all' A.C., subordinando l'attuazione stessa della parte residenziale, alla stipula della convenzione con l'A.C.

L'accessibilità all'area edificabile, avverrà percorrendo via delle Rose e via delle Melorie, che rappresentano la viabilità principale di collegamento alla zona residenziale.

Inoltre verrà previsto lungo via delle Melorie, il completamento, dei marciapiedi comprensivo di illuminazione pubblica, lungo tutto il fronte ovest dell'area edificabile.

La proposta progettuale dell' area residenziale si compone indicativamente, di n° 2 lotti edificabili, per complessive n° 12 unità abitative, definite da tipologie di massima mono – bifamiliari – quadrifamiliari ed edifici in linea, con soluzioni architettoniche, improntate a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità, circondate da resedi esclusivi a giardino (trattasi ovviamente di un progetto di massima che potrà essere oggetto di modifiche, in fase di convenzionamento)

La variante Urbanistica è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica Urbanistica
- Relazione del RUP con Relazione del Garante
- proposta progettuale perequativa:
 - Tav .1 inquadramento urbanistico
 - Tav .2 rilievo celerimetrico-documentazione fotografica
 - Tav .3 planimetria generale - proposta di progetto
- Relazione Tecnico descrittiva
- Computo metrico estimativo del marciapiede pubblico con illuminazione
- Stima dei lavori degli interventi previsti su area pubblica
- Quadro economico generale sul progetto

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° 72 del 30.05.2017 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS, e a seguito dello stesso, L'autorità Competente alla conclusione del procedimento, a seguito della valutazione degli atti, con Determinazione n° 28 del 11.07.2017 si è espresso con **PARERE FAVOREVOLE ALLA NON ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS.**

Relativamente alle indagini Geologico-Tecniche, delle indagini idrologico – idrauliche e delle relative certificazioni degli atti costituenti la Variante al Regolamento Urbanistico, è stato effettuato il deposito presso il Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa - Ufficio di Pisa, come disposto dall'art. 104 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 5 del Regolamento di attuazione n° 53/R del 25.10.2011 pubblicato sul B.U.R.T. n° 51 del 02.11.2011;

Contributi pervenuti in fase di avvio del procedimento

A seguito dell'avvio del procedimento sono pervenuti 4 contributi, da parte di enti interessati, come riportati negli atti relativi al procedimento di esclusione di assoggettabilità a VAS, dei quali la commissione per il paesaggio con delega al procedimento VAS, ne ha analizzato il contenuto. Fuori termine di presentazione dei contenuti è pervenuto ulteriore contributo da parte di ARPAT (prot. n. 18924 del 07.07.2017, agli atti della pratica) nel quale si esprime come di seguito: “ *Esaminata la documentazione presentata, si esprime parere positivo, ritenendo che non vi sia incompatibilità tra l'attuazione della variante al RU e gli aspetti ambientali considerati dal proponente.*

Quest'ultimo contributo non incide sul parere espresso dalla commissione nella seduta di chiusura del procedimento.

L'analisi di tutti i contributi è stata trasferita in sede di formazione degli atti della variante

ALLEGRO: Rapporto del garante della Comunicazione

Ponsacco, 14.07.2017

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Nicola Gagliardi

