



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

Ufficio Urbanistica

RELAZIONE TECNICA-URBANISTICA

Oggetto Intervento: Variante n° 22 al Regolamento Urbanistico finalizzata alla attuazione di un comparto residenziale posto in loc. Le Melorie, con Procedimento di compensazione urbanistica di cui all'art.101 della L.R.65/2014.

Premesso che:

- Con nota del 27.04.2017 prot. n. 10285, è stata presentata da parte dei sig.ri Barbato Antonio, Barbato Mario, Barbato Vincenzina e Casali Carla, proprietari di alcune aree ricadenti nel comparto individuato dal regolamento urbanistico "PA22", in via Le Melorie, ad oggi non più efficace per decorrenza del quinquennio di validità del R.U..

- che L'area oggetto di intervento faceva parte dell'ex. Comparto n° 22 del RU, disciplinato dalla scheda norma relativa di cui all'allegato I delle NTA, oggi non più efficace per la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dell'art.55 comma 6 della L.R. 1/2005, per decorso quinquennio dell'efficacia, il terreno risulta quindi in area non pianificata ai sensi dell'art.105 della L.R. 65/2014.

- La proprietà ha presentato questa proposta di variante, avvalendosi di quanto disposto dall'art.101 "compensazione urbanistica" della Legge regionale 65/2014.

Il comma 1 del suddetto articolo enuncia : *"La compensazione urbanistica si realizza con l'attribuzione nel rispetto delle previsioni del piano operativo o dell'atto di ricognizione di cui all'art.125, di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico"*.

Ai sensi di quanto sopra riportato, l'intervento è fattibile solo nel caso che venga fatta una puntuale variante urbanistica al RU, che renda conforme l'attuazione del comparto, ad oggi non supportato da previsioni urbanistiche vigenti.

-successivamente alla approvazione della variante al regolamento urbanistico, le facoltà edificatorie acquisite, saranno esercitabili, a seguito dell'approvazione, ai sensi dell'art.121 della L.R. 65/2014, di un Progetto Unitario Convenzionato

INQUADRAMENTO NORMATIVO E VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI

Premesso che il Comune di Ponsacco è dotato della seguente strumentazione urbanistica:

- Piano Strutturale redatto ai sensi dell'art.24 della L.R. 5/1995 e s.m., adottato con deliberazione del C.C n° 25 del 25.03.2004, e approvato con deliberazione del C.C. n° 68 del 27.06.2005;
- Regolamento Urbanistico redatto ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005, adottato con deliberazione del C.C. n° 39 del 07.08.2008 e approvato con deliberazione di C.C. n° 25 del 17.04.2009 e deliberazione di C.C. n° 68 del 30.11.2009;

Visti i seguenti atti di pianificazione territoriale:

- 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;

PROGETTO DI VARIANTE

La soluzione progettuale proposta, per cui si rende necessaria la variante al Regolamento Urbanistico, 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, parte delle aree di proprietà dei proponenti, 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.

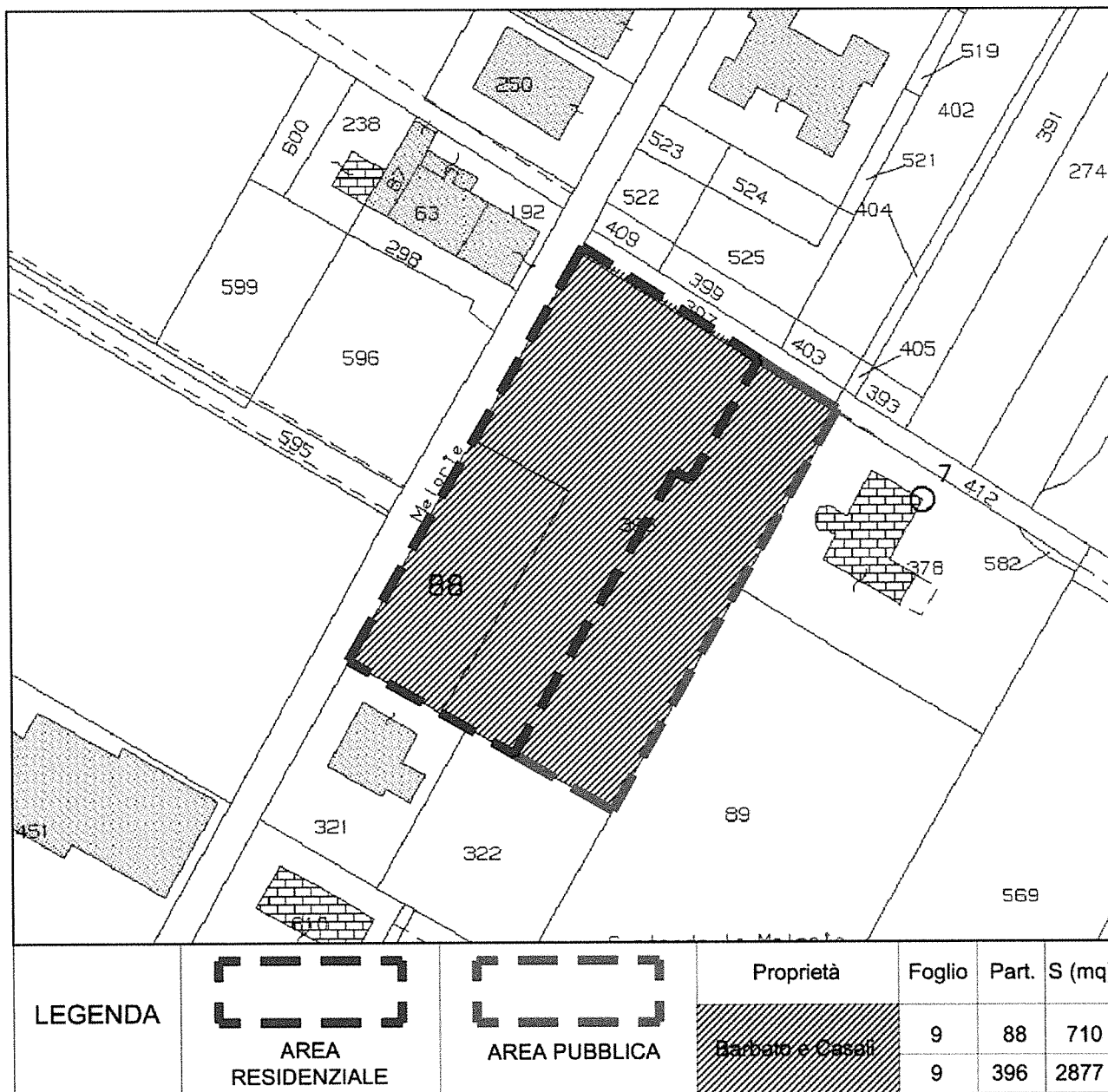
La proposta di Variante al Regolamento Urbanistico, si attua in base all'art. n° 101 della

L. 65/2014 con Compensazione Urbanistica, finalizzata alla presentazione successiva e alla approvazione ai sensi dell'art.121 della L.R. 65/2014, di un Progetto Unitario Convenzionato che potrà prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali.

A seguire l'Estratto di mappa catastale di identificazione dell'area:

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Piano Particellare - Proposta di Variante

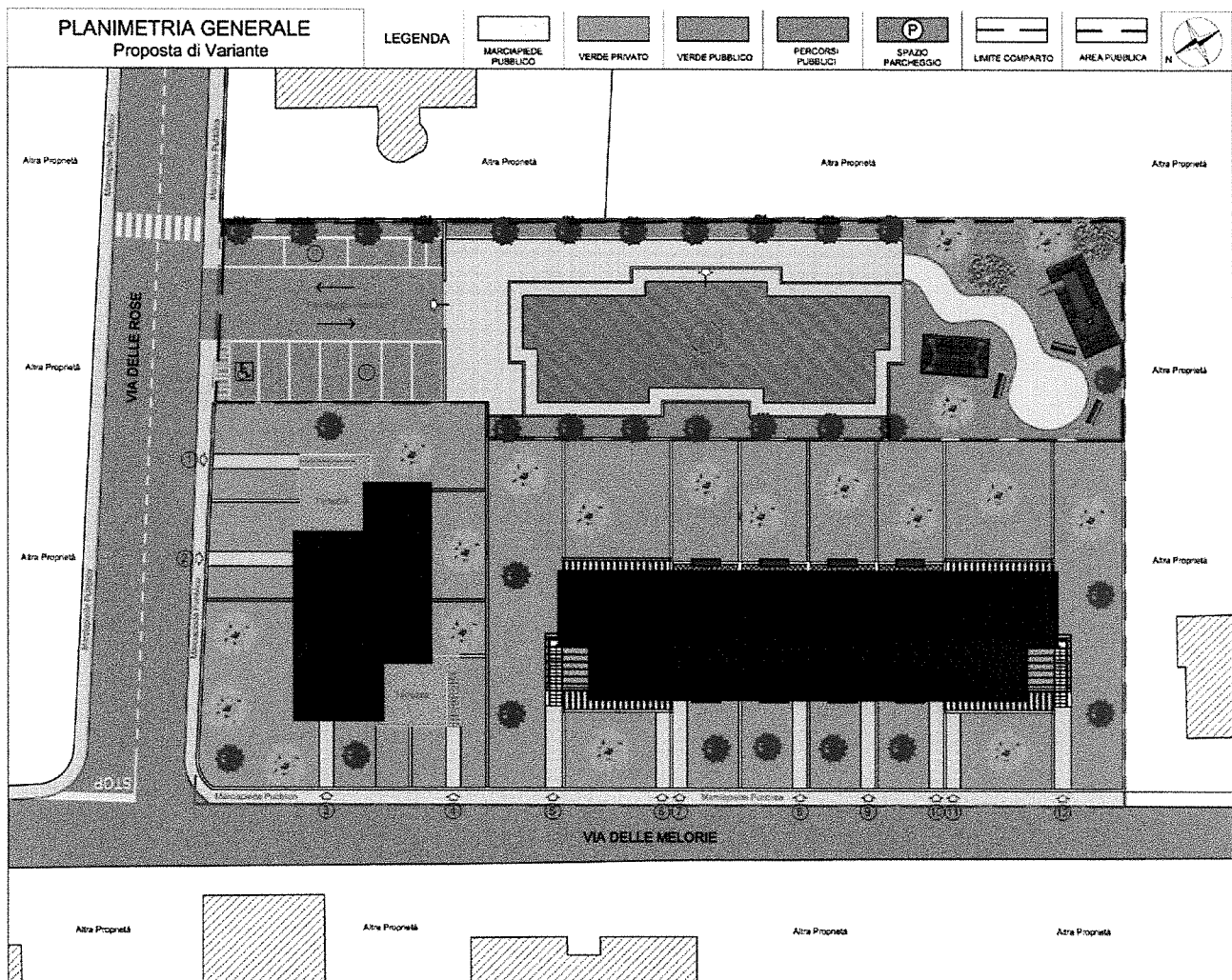


Riguardo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la proprietà Barbato – Casali, si impegna fin da subito alla cessione gratuita dell'intera superficie di mq 1200 circa all' A.C., così come evidenziata dal nuovo schema morfologico proposto, subordinando l'attuazione stessa della parte residenziale, alla stipula della convenzione con l'A.C., per la realizzazione degli spazi pubblici.

La soluzione progettuale proposta, consente un completamento del tessuto insediativo in linea 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 di un asilo, oltre che soddisfare il fabbisogno della comunità delle Melorie, svolgeranno anche una funzione di qualificazione urbana e di connessione con il tessuto esistente.

PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO



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 è 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 proposta progettuale è riassunta negli elaborati specifici allegati alla variante.

Relativamente ai parametri urbanistici, riportiamo di seguito la seguente scheda riassuntiva, relativa alle aree con destinazione residenziale:

DATI VARIANTE PROPOSTA			
Superficie territoriale		mq	3.600
Superficie standard	a 36% circa	mq	1200
Superficie fondiaria		mq	2400
It		mc/mq	1,00
If		mc/mq	1,50
H			7,5
Rc	30%		
Distanza dalle strade		ml	5
SUL		mq	1200
Volume MAX		mc	3600

OPERE DI URBANIZZAZIONE

La variante prevede la realizzazione di un asilo (sempre a carico dei lottizzanti), per un ingombro planimetrico di circa 255 mq per un volume (ipotizzando un'altezza di due piani fuori terra) di 900 mc. Ovviamente la realizzazione dell'asilo, sarà oggetto di specifiche valutazioni, al momento trascurabili.

Con la stipula della convenzione, verrà ceduta all'amministrazione comunale l'area a disposizione per la realizzazione dell'asilo.

Le opere di urbanizzazione proposte, ovvero la realizzazione di un asilo nido sul terreno ceduto alla amministrazione comunale, potrà essere realizzato dagli stessi proponenti a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria, oppure direttamente dalla Amministrazione comunale, che dovrà programmare le opere in sede di Bilancio, in quest'ultimo caso, i proponenti verseranno alla Amministrazione le somme dovute previo rilascio del permesso a costruire convenzionato.

Nel caso della realizzazione da parte dei lottizzanti, le opere dovranno essere eseguite nel rispetto del parere espresso nel merito, dal competente Settore LL.PP. di questo Comune, secondo le procedure dettate dalla normativa in materia di opere pubbliche 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.

PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE

L'attuazione del comparto tramite procedimento di compensazione urbanistica ai sensi dell'art.101 della L.R. 65/2014, avviene tramite la necessaria approvazione della variante allo strumento urbanistico, in quanto ad oggi il RU, individua le aree interessate, quali aree da pianificare ai sensi dell'art.105 della L.R. 65/2014.

Pertanto è stato provveduto con Deliberazione della G.C. n° 72 del 30.05.2017 ad avviare il procedimento, sia sotto l'aspetto urbanistico che relativamente alla procedura di assoggettabilità alla vas, ai sensi della L.R. 65/2014 e della L.R. 10/2010, nonché ai sensi dell'art.20 e 21 della disciplina del PIT.

Approvata la Variante Urbanistica al R.U., si procederà alla approvazione del P.U.C. ai sensi dell'art.121 della L.R. 65/2014, che potrà prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, tutto sulla base di una specifica convenzione che definisca gli obblighi funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio dei titoli edilizi necessari.

CONVENZIONE

Come sopra richiamato, successivamente alla approvazione della specifica variante al RU, e alla approvazione del PUC, dovrà essere sottoscritta tra le parti apposita convenzione che prevede contestuale cessione delle aree definite quale oggetto di perequazione.

Nel caso la ditta lottizzante realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, la Convenzione ne stabilirà la le modalità operative, sulla base di un cronoprogramma e di un computo metrico estimativo.

ESCLUSIONE DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

La suddetta previsione di variante 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.

A conclusione della procedura, la commissione del paesaggio con delega alla VAS, ha ritenuto di escludere l'intervento al procedimento di VAS.(Verbale della seduta del 07.07.2017)

Successivamente con Determinazione n° 28 del 11.07.2017, l'Autorità competente, si è espressa 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 RU la certificazione relativa alle indagini geologico-tecniche all'Ufficio del Genio Civile di Area Vasta di Pisa.

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 la stessa nonché dagli specifici titoli abilitativi che verranno rilasciati.

Le opere pubbliche da realizzare dovranno essere concordate con l'Ufficio Comunale proposto, concordando anche sui procedimenti di attuazione e la tempistica di realizzazione.

Elaborati grafici della Variante al RU:

- 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

Ponsacco li 14.07.2017

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Gagliardi Nicola

