



# COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

Ufficio Urbanistica

## RELAZIONE TECNICA-URBANISTICA

OGGETTO: Variante n° 25 al Regolamento Urbanistico finalizzata alla attuazione di un comparto residenziale posto nel capoluogo di Ponsacco, con Procedimento di compensazione urbanistica di cui all'art.101 della L.R.65/2014. **Adozione ai sensi dell'art. 30 e 32 e della L.R. 65/2014**

Premesso che:

- Con nota del 15.06.2017 prot. n. 15378, è stata presentata da parte di Mons. Renzo Nencioni per conto della Parrocchia di San Giovanni Evangelista, una proposta di variante al RU,  
- la Parrocchia di San Giovanni Evangelista, è proprietaria di aree ricadenti nel capoluogo di Ponsacco, ad oggi utilizzate in parte dal Comune di Ponsacco quale verde sportivo (principalmente lo stadio con accesso dal Viale della Rimembranza), e in parte ricadenti nell'ex comparto n°24 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 la 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 alla Amministrazione Comunale, prevede la cessione di area di proprietà della Parrocchia per circa mq. 13.485 , (zona sportiva dello stadio con accesso da viale Rimembranza) individuata al foglio di mappa 12 particelle n° 952 e parte della 1333, aree ad oggi utilizzate per verde sportivo, e per le quali l'Amministrazione paga un canone di affitto, in cambio la Parrocchia , chiede di attuare un intervento edilizio sulle aree individuate nel foglio di mappa n° 12 particelle 953 e 89 per totali circa di mq. 5.105.( via Caduti dei Carabinieri).

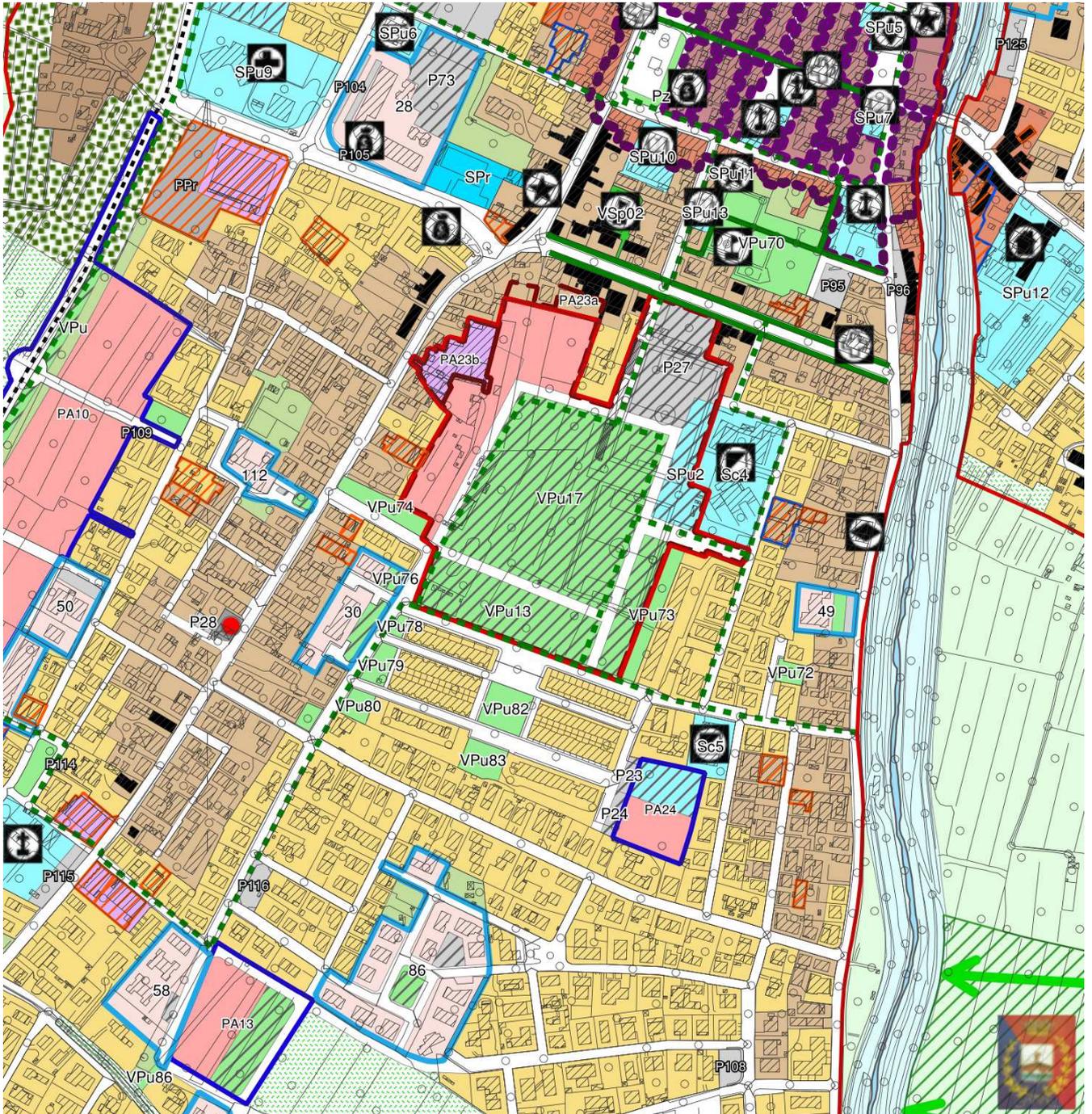
L'operazione verrebbe attuata sulla base del procedimento di compensazione urbanistica di cui all'art.101 sopra richiamato, della L.R. 65/2014, a seguito di sottoscrizione di apposita Convenzione, che ne sancisca gli aspetti fondamentali.

# ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



## ESTRATTO R.U. DELLE AREE IN OGGETTO

(previsioni ad oggi non più efficaci per la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dell'art.55 comma 6 della L.R. 1/2005, per decorso quinquennio dell'efficacia)



La Variante in oggetto al RU, rende nuovamente edificabili terreni ad oggi da pianificare , in quanto la loro attuazione non è avvenuta nel quinquennio di vigenza del regolamento urbanistico.

La nuova area edificatoria, prevede una destinazione ad uso residenziale, sulla quale poter applicare un indice fondiario di 1,5 mc/mq.

La realizzazione del comparto compensativo, andrebbe quindi, a ricalcare in linea di massima, una previsione già valutata dal Regolamento Urbanistico, rispettando quindi quelli che erano gli obiettivi prioritari di completamento del tessuto insediativo dell'intorno, in accordo con il processo di formazione dell'impianto urbano consolidato.

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

Approvata la variante al R.U., le facoltà edificatorie acquisite, saranno esercitate sulla base della approvazione, ai sensi dell'art.121 della L.R. 65/2014, di un Progetto unitario convenzionato.

L'intervento previsto , dovrà pertanto essere progettato sulla base sia di valutazioni non solo a livello urbanistico, ma anche a livello infrastrutturale e di opere di urbanizzazione.

La Convenzione, che verrà sottoscritta tra l'Amministrazione Comunale e la Proprietà, dovrà sancire il passaggio delle aree e le modalità operative dell'intervento edificatorio previsto, non solo da un punto di vista procedurale e di rilascio dei necessari titoli abilitativi necessari alla attuazione, ma anche un eventuale cronoprogramma degli interventi.

## **VINCOLI ALLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Come sopra detto, l'attuazione del piano rimane pertanto vincolata alla sottoscrizione della convenzione tra parte privata e Amministrazione comunale, da sottoscrivere a spese dei lottizzanti.

IL progetto relativo al lotto edificatorio che andrà ad attuarsi con il procedimento di compensazione una volta approvata la Variante urbanistica al RU, finalizzata a dare conformità all'intervento, dovrà essere valutato dagli uffici comunali preposti, dovranno essere altresì attentamente valutate e quantificate le eventuali opere pubbliche a carico dei lottizzanti ( eventualmente a scomputo degli oneri Primari dovuti) .

Per gli aspetti al momento non valutabile, si rimanda alla fase di redazione del PUC- Progetto Unitario Convenzionato- ai sensi dell'art.121 della L.R. 65/2014

Alla luce della istanza inoltrata, sopra illustrata:

- la Giunta comunale ha valutato la proposta con parere favorevole

Relativamente ai parametri urbanistici, riportiamo di seguito la seguente scheda riassuntiva, relativa al comparto edificatorio con destinazione residenziale:

	<b>DATI VARIANTE PROPOSTA</b>		
<b>Superficie fondiaria</b>		mq	5.105,00
<b>Superficie da cedere</b>		mq	13.485
<b>If</b>		mc/mq	1,50
<b>H</b>			7,5
<b>Rc</b>			30%
<b>SUL max</b>		mq	2800,00

## **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 con Deliberazione della G.C. n° 95 del 27.07.2017 è stato avviato 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., la proprietà dovrà presentare specifico 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.( Deliberazione della G.C. n° 95 del 27.07.2017)

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 18.09.2017)

Successivamente con Determinazione n° 40 del 22.09.2017 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 eventuali 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
- Tav 1-6 del RU stato modificato
- proposta progettuale perequativa:  
Relazione Tecnico descrittiva  
Documentazione fotografica  
Tav .1 inquadramento urbanistico – parametri di progetto

Ponsacco li 22.09.2017

Il Responsabile del Procedimento  
**Arch.Gagliardi Nicola**