



**COMUNE DI PONTEDERA**

**Provincia di Pisa**

**1° SETTORE "PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E LAVORI PUBBLICI"**

**3° SERVIZIO "URBANISTICA"**

**OGGETTO: VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE A SCOPO RESIDENZIALE DEL COMPARTO 6 ZONA C, SOTTOZONA C2 (OGGI COMPARTO 2 DI TIPO C1), UTOE 1B5 LA BORRA ACCESSIBILE DALLA STRADA REGIONALE SARZANESE-VALDERA – ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R. N. 65/2014**

**RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA**

*del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 65/2014*

**Premessa**

In virtù delle potenzialità edificatorie attribuite al comparto dal Regolamento Urbanistico (RU), con deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 15 settembre 2009 è stato approvato il piano di lottizzazione a scopo residenziale dei terreni posti in Contrada La Borra, accessibili dalla Strada Regionale Sarzanese-Valdera, costituenti il comparto 6 dell'UTOE 1B5 La Borra zona C sottozona C2 (oggi comparto 2 di tipo C1) redatto secondo il dettato dell'art. 67 della L.R. n. 1/2005 e delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 31 gennaio 2006.

Il progetto rappresenta un insieme sistematico di opere finalizzate alla edificazione di una Superficie Utile Lorda massima (SUL max) di 5.180,00 mq con relativi standard urbanistici. La SUL max è inoltre incrementabile nella misura massima del 20% secondo i parametri dettati dal regolamento comunale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 105/2007 in caso di adozione di tecnologie legate al risparmio energetico, il tutto con destinazione prevalentemente residenziale.

Quanto agli standard urbanistici, il progetto prevede la realizzazione e la cessione:

- della viabilità pubblica e di RU per almeno 3.640,00 mq;
- dei parcheggi pubblici per almeno 1.778,00 mq;
- del verde pubblico attrezzato per almeno 9.098,00 mq;



per un totale di almeno 14.516,00 mq, nonché di una considerevole area da cedere a titolo gratuito e perequativo di almeno 7.954,00 mq.

Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione stipulata in data 25 giugno 2010 repertorio n. 35.335, raccolta n. 12251 registrata a Pontedera in data 30 giugno 2010 al n. 3.199 serie 1T e trascritta a Pisa il 1 luglio 2010 al n. 12.726 e 7925, la PORTOFINO SRL si impegnava ad eseguire nel termine di cinque anni dalla data di sottoscrizione della relativa convenzione le opere di urbanizzazione all'interno del comparto per il quale è stato rilasciato, da parte del 1° Servizio "Edilizia Privata" del Comune di Pontedera, il Permesso di Costruire n. 8 del 19 gennaio 2011 (Pratica Edilizia n. 609 del 11 agosto 2010) i cui lavori sono iniziati in data 1 aprile 2011.

In seguito con deliberazione n. 66 del 19 giugno 2014, la Giunta Comunale prendeva atto e autorizzava la realizzazione di opere di urbanizzazione di completamento su terreni acquistati precedentemente dall'Amministrazione Comunale attraverso meccanismi perequativi dall'Immobiliare La Contessa con atto di cessione gratuita del 19 dicembre 2013 a rogito notaio Mario Marinella di Pontedera.

Le opere di urbanizzazione primaria previste nella prima fase dall'art. 3 della Convenzione Urbanistica risultano pressoché ultimate e in corso di collaudo.

Le opere di urbanizzazione eseguite sono:

- 1) rete fognatura bianca e nera e predisposizione immissioni;
- 2) rete impianto idrico e predisposizione immissioni;
- 3) opere stradali e parcheggi ad eccezione dello strato di usura e di parte della pavimentazione dei marciapiedi;
- 4) impianto di illuminazione pubblica (canalizzazioni, pozzetti, plinti, linee di alimentazione, linea di terra e dispersioni);
- 5) linea di alimentazione elettrica e predisposizione allacciamenti;
- 6) canalizzazione linea telefonica e predisposizione allacciamenti;
- 7) rete distribuzione metano e predisposizione allacciamenti;
- 8) aree a verde (movimentazione terra e sistemazioni generali);
- 9) segnaletica stradale provvisoria.

Restano da effettuare le opere previste nella seconda fase dall'art. 3 della convenzione e in particolare:

- opere stradali e parcheggi (strato di usura della pavimentazione e completamento del pavimento dei marciapiedi);
- impianto di illuminazione pubblica (pali, armature, apparecchiature luminose e allacciamenti);
- area a verde (piantumazioni alberi e formazione prato);
- segnaletica stradale definitiva.



A copertura dei lavori ancora da ultimare la società garantisce le opere con polizza fideiussoria n. 3846201352550 Agenzia Pontedera Ag. Tosi (Milano Assicurazioni) per € 677.342,49 di importo superiore ai lavori da completare all'interno del comparto come da contabilità redatta dal Direttore dei Lavori pari a € 178.767,38 (prot. n. 20.837/2018).

### **Oggetto dell'istanza**

Con nota del 4 aprile 2018 (prot. n. 13580/2018) e successivamente integrata con nota del 18 aprile 2018 (prot. n. 15559/2018), la società PORTOFINO SRL (titolare degli obblighi convenzionali) ha presentato un'istanza di variante al piano di lottizzazione concernente la rete di distribuzione elettrica e altre modifiche minore alle aree destinate a standard (parcheggi e verde pubblico attrezzato).

In particolare la società E-Distribuzione SpA, con parere del 4 febbraio 2016 (Ns prot. n. 15.559/2018) ha chiesto la modifica della rete di distribuzione elettrica della lottizzazione mediante la realizzazione di una nuova cabina elettrica di trasformazione, smistamento e distribuzione MT/BT e delle opere correlate alla completa funzionalità di tale manufatto e di raccordo con il sistema di distribuzione. La cabina elettrica una volta realizzata secondo le specifiche tecniche dovrà essere ceduta a E-Distribuzione SpA dalla Portofino Srl. L'installazione di tale manufatto è previsto su porzione della particella 845 foglio 34 (superficie di circa 44 mq) che nel progetto di lottizzazione è destinato a verde pubblico attrezzato. L'istanza prevede inoltre modifiche minori alla distribuzione dei parcheggi pubblici e alle aree destinate a verde attrezzato per effetto di esigenze scaturite durante la fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Per tali motivi la società Portofino Srl ha allegato all'istanza i seguenti elaborati grafici che descrivono le modifiche sopra esposte:

- Relazione Tecnica (prot. n. 13.580/2018);
- Tav. 4bis (prot. n. 13.580/2018);
- Tav. 6bis (prot. n. 13.580/2018);
- Tav. 6int (prot. n. 15.559/2018).

Contestualmente con istanza del 15 maggio 2018 (prot. n. 19.475/2018) le società PORTOFINO SRL (legale rappresentante Alessandro Mannucci) e POLO SRL (legale rappresentante Luca Cioni), in ragione della crisi economica del settore immobiliare e degli impegni sostenuti e da sostenere per le urbanizzazioni fuori comparto funzionali alla lottizzazione (fognatura, acquedotto e energia elettrica) hanno chiesto di prorogare l'ultimazione dei lavori al **25 giugno 2023** in luogo dei cinque (5) anni previsti nello schema di convenzione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 15 settembre 2009.

Si specifica che il termine originale di fine lavori fissato per il 25 giugno 2015 è stato prorogato automaticamente al 25 giugno 2018 per effetto dell'art. 30 comma 3bis della Legge n.



98/2013 (Decreto del Fare) mentre è ancora valido il termine decennale di validità della convenzione urbanistica fissato ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica n. 1150/1942.

### **Considerazioni sull'ammissibilità dell'istanza**

In riferimento alle modifiche sintetizzate nel paragrafo precedente e meglio descritte negli elaborati allegati all'istanza, si ritiene che le richieste possano essere accolte. Tali modifiche nascono dalla necessità di rispondere meglio alle esigenze scaturite durante la fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione e sono frutto di espressa richiesta da parte dell'Ente gestore del servizio di distribuzione elettrica (E-Distribuzione SpA).

In particolare le modifiche alle opere di urbanizzazione non vengono a mutare l'ordinato assetto insediativo dell'area così come approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 15 settembre 2009 e si limitano a meri adeguamenti di parte della viabilità e delle superfici destinate a parcheggio pubblico e verde pubblico.

Nello specifico si ritiene che la leggera diminuzione di standard destinato a verde pubblico sia compensato dalla maggiore area destinata a parcheggio pubblico e la lieve diminuzione complessiva di superficie destinata a standard non compromette la funzionalità e l'accessibilità degli standard. Inoltre la diversa superficie è derivante anche dalla necessità di cedere ad E-Distribuzione una porzione di verde pubblico di circa 44 mq per l'installazione della cabina elettrica essenziale per la fornitura elettrica alla lottizzazione.

Conseguentemente le nuove superfici da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale sono:

- viabilità pubblica per almeno 3.387,66 mq;
  - parcheggi pubblici per almeno 1.965,00 mq;
  - verde pubblico attrezzato per almeno 8.807,66 mq;
- per un totale delle urbanizzazioni di almeno 14.160,32 mq.

A queste superfici si aggiunge l'area da cedere a titolo gratuito e perequativo di almeno 7.947,68 mq.

Per quanto concerne la modifica dei termini entro i quali devono essere ultimate le opere di urbanizzazione si ritiene che possano essere accolte per i seguenti motivi.

Il piano di lottizzazione di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 110 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, ha una validità non superiore a dieci (10) anni dalla data di approvazione; nel caso specifico il piano di lottizzazione è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 15 settembre 2009 (pubblicato sul BURT n. 42 del 21 ottobre 2009) ed è pertanto pienamente valido ed efficace. Oltre a ciò l'art. 28 comma 5 punto 3) della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge Urbanistica Nazionale) prevede che nella convenzione urbanistica con il soggetto attuatore siano fissati dei termini non superiori ai dieci (10) anni entro i quali deve



essere ultimata l'esecuzione delle opere, termine prorogato di 3 anni per le convenzioni stipulate prima del 31 dicembre 2012, ai sensi dell'art. 30, comma 3-bis, della legge n. 98 del 2013.

Inoltre, con deliberazione della Giunta Comunale n. 96 del 28 luglio 2016, l'Amministrazione Comunale di Pontedera ha espresso un proprio indirizzo teso a favorire ove possibile, il completamento da parte dei privati delle previsioni urbanistiche contenuti nei piani in corso di attuazione (zone C1), attraverso la concessione su richiesta motivata dei soggetti attuatori di una proroga dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e l'edificazione dei lotti.

Considerato altresì che la giurisprudenza amministrativa prevalente e costante ha riconosciuto la facoltà dell'Amministrazione Comunale, ove questa lo reputi conveniente nel pubblico interesse, di accordarsi con i soggetti attuatori per il completamento dei piani attuativi, convenendone nuovi termini di validità, si ritiene di poter accogliere la richiesta di realizzare le opere di urbanizzazione entro il termine del **25 giugno 2023** in quanto coerente con la normativa e gli indirizzi sopra citati.

### **Conclusioni**

Per il contenuto dell'istanza, si ritiene che le modifiche al piano di lottizzazione siano da assoggettare al procedimento di cui all'art. 111 della L.R. n. 65/2014, in quanto la variante comporta la modifica dello schema di convenzione urbanistica e una riduzione complessiva degli standard che tuttavia non pregiudica la completa e razionale utilizzazione. Si specifica che la variante non modifica il perimetro del piano attuativo e non comporta aumento di superficie utile lorda né dei volumi e delle altezze degli edifici.

Per quanto attiene l'attività di valutazione ambientale strategica (VAS), si ritiene che il Piano di Lottizzazione sia stato opportunamente valutato nell'ambito di formazione del Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, e pertanto si applichi il principio di non duplicazione delle valutazioni stabilito all'art. 5 bis della L.R. n. 10/2010 e dall'art. 16 della L. n.1150/1942, come integrato dall'articolo 5, comma 8, Legge n. 106 del 2011.

In merito alla fattibilità geologica, idraulica e sismica già analizzate in sede di formazione del piano di lottizzazione originario (deposito Genio Civile di Pisa n. 56 e 57 del 15 aprile 2009) si chiarisce che il presente atto si configura come una variante alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta e pertanto rientra nei casi previsti dall'art. 3, comma 4 del DPGR 53/R/2011. Si è quindi provveduto al deposito della certificazione di esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche ai sensi dell'articolo 5, comma 2 del regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 1/2005, approvato con D.P.G.R. 25/10/2011, n. 53/R.



Alla luce di quanto esposto, si ritiene che tale proposta possa essere adottata dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 111 della L.R. n. 65/2014 e ai sensi dell'art. 42, secondo comma, lettera b) del D.Lgs. n. 267/2000.

L'iter seguirà il procedimento disposto dall'art. 111 della L.R. n. 65/2014, che specifica che una volta adottata la variante sarà pubblicata sul BURT, dandone notizia alla Provincia di Pisa e pubblicata sul sito istituzione dell'Ente nell'apposita sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Pianificazione e Governo del Territorio.

Gli interessati, potranno presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Decorso il termine precedente, la variante sarà approvata dal Consiglio Comunale che controdedurrà in ordine alle osservazioni pervenute e pubblicherà il relativo avviso sul BURT. Qualora non saranno pervenute osservazioni, la variante diventerà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

Necessariamente dovrà seguire la sottoscrizione di apposito atto integrativo alla convenzione urbanistica (Allegato B), previa verifica delle polizze fidejussorie ricordate in premessa per la corretta e regolare realizzazione delle opere di urbanizzazione, secondo le nuove tempistiche degli interventi.

Pontedera, 20 giugno 2018

Visto:

*Il Responsabile del Procedimento*

arch. Marco SALVINI



*Il Responsabile dell'Istruttoria*

dott.ssa Barbara CANTINI



*Il Dirigente del 1° Settore "Pianificazione*

*Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici"*

arch. Massimo PARRINI

