



COMUNE DI PONTERA

Provincia di Pisa

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

3° SERVIZIO "URBANISTICA"

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE "TRAVALDA" ZONA C SOTTOZONA C1 COMPARTO 3 (già comparto 9 di tipo C2 con il 1° RU) UTOE 1B5 LA BORRA – APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 112 DELLA L.R. N. 65/2014

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

Premessa

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 10 febbraio 2009 è stato approvato, ai sensi degli articoli 65, 67, 68, 69 e 70 della L.R. n. 1/2005 il piano di lottizzazione a scopo residenziale dei terreni posti in fregio alla via Sarzanese - Valdera in località "Travalda", costituenti il comparto n. 3 dell'UTOE 1B5 La Borra zona C sottozona C1 (già comparto 9 di tipo C2 con il 1° RU) redatto secondo il dettato dell'articolo 70 della L.R. n. 1/2005 e delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico (RU).

Il piano di lottizzazione in oggetto costituisce un insieme sistematico di opere finalizzate alla edificazione di 1.436,12 mq di Superficie Utile Lorda (SUL) incrementabili a 1.723,34 mq in caso di adozione di tecnologie legate al risparmio energetico come dettato dal regolamento comunale approvato con deliberazione consiliare n. 105/2007, il tutto con destinazione prevalentemente residenziale con relativi standard urbanistici.

In particolare con l'attuazione del piano di lottizzazione, i Lottizzanti devono realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree relative all'urbanizzazione primaria, tra cui viabilità pubblica (1.623 mq), parcheggi pubblici (292 mq) e verde pubblico (1.590 mq), ma anche cedere un'area in perequazione (2.634 mq) sulla quale è prevista anche la realizzazione di parcheggio pubblico a servizio della Chiesa della Madonna dei Braccini.

Successivamente alla sottoscrizione della convenzione stipulata in data 6 aprile 2010 rep. 142.102, racc. 17.452 registrata a Pontedera in data 20 aprile 2010 al n. 1851, la MA.VI. Costruzioni srl si impegnava ad eseguire le opere di urbanizzazione all'interno del comparto 9 sottozona C2 per il quale è stato rilasciato, da parte del 1° Servizio "Edilizia Privata" del Comune di Pontedera, il Permesso di Costruire n. 85 del 5 ottobre 2010 (Pratica Edilizia n. 413 del 18 giugno 2010) i cui lavori sono iniziati in data 5 gennaio 2011.

Oggetto dell'istanza

L'istanza in oggetto si rende necessaria a seguito della mancata realizzazione della fognatura nera del comparto n. 3 e 4 di tipo C2 (già comparto n. 4 e 5 di tipo C2 con il 1° RU) posti sulla Strada Statale Sarzanese-Valdera. Infatti in origine il piano di lottizzazione in località Travalda prevedeva tramite stazione di sollevamento l'allacciamento alla fognatura pubblica in progetto in corrispondenza della nuova rotatoria prevista dal Regolamento Urbanistico sulla Sarzanese-Valdera a confine tra il comparto di lottizzazione n. 3 e 4 di tipo C2 dell'UTOE 1B5 de La Borra

La grave crisi economica del settore immobiliare che ha colpito l'economia locale dopo il 2010 non ha permesso l'attuazione del comparto n. 3 e 4, conseguentemente tutte le ipotesi di urbanizzazione limitrofe e funzionali anche al comparto in località Travalda sono decadute. Ciononostante i lavori nel comparto in parola sono andati avanti rendendo il nuovo insediamento dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria tranne di un efficiente sistema per lo smaltimento delle acque reflue domestiche che era legato all'urbanizzazione del comparto n. 3 e 4 in coerenza con il progetto generale di estensione della rete fognaria delle frazioni di Santa Lucia e La Borra di cui al Protocollo di Intesa del 02/07/2008, reg. n. 9.354, siglato tra Comune di Pontedera, l'Ambito Territoriale Ottimale n. 2 ed Acque SpA.

Conseguentemente la società MA.VI. Costruzioni srl, dopo una serie di ipotesi alternative ha avanzato quest'ultima soluzione, prevedendo l'allacciamento degli scarichi domestici di ciascuna unità immobiliare ad un depuratore di idonee caratteristiche tecniche che garantiscano i "*Limiti di emissione per le acque reflue urbane ed industriali che recapitano sul suolo*" (rif. Tabella 4 Allegato 5 Parte III del D.Lgs n. 152/2006) ed il successivo smaltimento delle acque depurate nel suolo tramite impianto di dispersione.

L'impianto di dispersione nel suolo di circa 90 mq sarà realizzato nel comparto urbanistico in aree da cedere all'Amministrazione Comunale attraverso meccanismi perequativi, la cui cessione sarà *differita* rispetto a quelle destinate a viabilità e agli standard urbanistici per assicurare lo smaltimento delle acque reflue domestiche chiarificate.

La realizzazione e la manutenzione dell'impianto sarà a cura e spese della società MA.VI Costruzioni srl finché le acque reflue non saranno convogliate in fognatura pubblica.

La società come convenuto nella convenzione urbanistica originaria e nel progetto di lottizzazione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 10 febbraio 2009, si impegna ha realizzare contestualmente all'impianto di dispersione nel suolo, parte del tratto di fognatura nera di collegamento parallela alla Strada Regionale n. 439 Sarzanese-Valdera per cui la Società ha già provveduto a iscrivere sulle particelle n. 868 e 869 del foglio 35 servitù di condotta in favore dell'interno complesso immobiliare (Compravendite del 22 aprile 2010 Notaio Giulio Dell'Antico repertorio n. 142164 raccolta n. 17496).

L'impianto di dispersione nel suolo è stato dimensionamento in base al valore di permeabilità del terreno in situ e al fine di garantire il corretto smaltimento delle acque reflue domestiche prodotte dai 49 Abitanti Equivalenti (AE) della Lottizzazione Travalda e dai fabbricati esistenti e futuri posti all'interno del comparto 21 di tipo B2.

La MA.VI. Costruzioni srl si impegna già in questa fase a sostenere tutte le spese necessarie per la rimessa in pristino dell'area destinata a verde pubblico dal regolamento urbanistico vigente prima della cessione gratuita differita all'Amministrazione Comunale. In particolare per la rimozione del pietrisco (circa

27 mc) e delle tubazioni interrato, la perizia geologica allegata all'istanza nell'ipotesi più penalizzante stima in € 10.000 il costo di ripristino dell'area.

Per tali i motivi la società MA.VI. Costruzioni srl ha presentato:

- una prima istanza assunta al protocollo al n. 2.371 del 17 gennaio 2018
- una seconda istanza sostitutiva della precedente assunta al protocollo al n. 6.735 del 15 febbraio 2018 e successivamente integrata in data 23 febbraio 2018 (prot. n. 7.969/2018) e in data 6 marzo 2018 (prot. n. 9.433/2018);
- una terza istanza sostitutiva della precedente assunta al protocollo al n. 17.832/2018 e al n. 17.983/2018 e successivamente integrata in data 5 luglio 2018 (prot. n.25.380/2018);
- una quarta istanza sostitutiva della precedente assunta al protocollo al n. 37.573 del 15 ottobre 2018 e in ultimo integrata in data 31 ottobre 2018 (prot. n 39.704/2018).

L'istanza è corredata dai seguenti elaborati descrittivi le modifiche sopra esposte:

- Relazione Idrogeologica (prot. n. 39.704/2018);
- Tavola - Stato Approvato (prot. n. 39.704/2018);
- Tavola - Soluzione Proposta (prot. n. 39.704/2018);
- Tavola - Sezione trasversale, Sezione longitudinale e Schema dispersione nel terreno (prot. n. 39.704/2018).

Considerazioni sull'ammissibilità dell'istanza

Valutato l'unicità dell'istanza con cui la società MA.VI Costruzioni srl chiede la modifica del progetto di lottizzazione, si ritiene che il Consiglio Comunale possa autorizzare:

1. la *CESSIONE DIFFERITA* di porzione di area da cedere all'Amministrazione Comunale attraverso meccanismi perequativi;
2. un diverso sistema di smaltimento delle acque reflue domestiche chiarificate della Lottizzazione mediante la realizzazione di un impianto di dispersione nel suolo nell'area oggetto di *CESSIONE DIFFERITA*;

il tutto al fine del corretto sviluppo urbanistico dell'area e *in via transitoria* finché le acque reflue del complesso immobiliare non saranno convogliate in fognatura pubblica come convenuto nella convenzione urbanistica originaria e nel progetto di lottizzazione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 10 febbraio 2009.

Si specifica che in questa fase di progettazione preliminare sono state osservate le indicazioni e prescrizioni impartite con nota del 21 giugno 2018 (prot. n. 23.479/2018) dal 2° Servizio "Ambiente e Qualità Urbana" del 2° Settore. In particolare si sottolinea l'ottemperanza di quanto impartito circa:

- la quantificazione degli abitanti equivalenti (75 abitanti equivalenti di cui 49 abitanti equivalenti per il piano di lottizzazione Travalda e 26 abitanti equivalenti per il comparto 21 di tipo B2 UTOE La Borra);

- il dimensionamento della superficie minima necessaria all'assorbimento e/o evaporazione delle acque reflue chiarificate posizionandola distante dalle residenze (90 mq in corrispondenza dell'area perequativa posta al margine sud dell'area di lottizzazione);
- il non ruscellamento delle acque reflue chiarificate in fossa campestre di confine;
- la salvaguarda della distanza minima dai pozzi di emungimento idropotabile, dai pozzi privati e dai confini di proprietà;
- la depurazione delle emissioni provenienti dagli edifici prima dell'immissione in tubazione con la presenza di un pozzetto di campionamento;
- l'indagine preliminare degli aspetti geologici e idrogeologici mediante relazione geologica;
- l'accessibilità e ispezionabilità dei punti di scarico agli organi di vigilanza per verifiche e campionamenti.

Linee Guida per la realizzazione dell'intervento

Alla luce dell'eccezionalità del progetto si ritiene che la MA.VI. Costruzioni srl, di seguito denominato Titolare dovrà impegnarsi con l'Amministrazione Comunale con la sottoscrizione di Atto Unilaterale d'Obbligo secondo le Linee Guida di seguito indicate:

Modalità di esecuzione delle opere

1. L'esecuzione delle opere dovrà essere a cura e spese del Titolare e dovrà avvenire nel rispetto del titolo abilitativo rilasciato e dei relativi allegati grafici.
2. Il Comune, in qualunque momento ed a suo insindacabile giudizio, potrà impartire prescrizioni nell'esecuzione dei lavori che si rendessero necessari anche una volta ultimato e messo in funzione l'impianto, assegnando un tempo congruo per la relativa realizzazione.
3. Il Titolare contestualmente all'esecuzione delle opere, dovrà realizzare la condotta fognaria parallela alla Strada Regionale n. 439 Sarzanese-Valdera, per un tratto di circa 185 m che dalla stazione di sollevamento individuata nell'area a cessione differita raggiunga la rotatoria prevista in progetto nel regolamento urbanistico vigente.
4. La manutenzione dell'impianto dovrà essere a cura e spese del Titolare finché le acque reflue del complesso immobiliare non saranno convogliate in fognatura pubblica come convenuto nella convenzione urbanistica originaria e nel progetto di lottizzazione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 10 febbraio 2009.
5. Il Titolare dovrà impegnarsi a salvaguardare e garantire la percorribilità del corridoio ciclabile previsto dal Regolamento Urbanistico vigente parallelo alla Strada Regionale n. 439 Sarzanese-Valdera di collegamento tra il centro abitato di Pontedera e de La Borra.
6. Il Titolare, al fine di garantire agli organi di vigilanza verifiche e campionamenti, dovrà garantire l'accessibilità e la ispezionabilità dell'impianto e dei punti di scarico.
7. Il Titolare dovrà autorizzare una volta realizzato l'impianto, l'allacciamento degli scarichi posti all'interno del comparto 21 di tipo B2, anche a favore di future costruzioni.

Garanzie finanziarie per la realizzazione delle opere

1. A garanzia della rimessa in pristino dell'area destinata a verde pubblico dal regolamento urbanistico vigente da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, il Titolare dovrà produrre polizza fidejussoria/fideiussione bancaria di importo pari al costo per la rimozione del pietrisco e delle tubazioni interrato di € 10.000.
2. Il Comune, qualora ritenesse che, in dipendenza dell'aumento delle opere previste, potrà richiedere l'integrazione in ragione dell'aggiornamento dei costi stessi.
3. La garanzia prestata dovrà avere validità minima quinquennale (5 anni) e potrà essere rinnovata in caso di necessità.
4. Tutte le spese relative e conseguenti il presente atto saranno a carico del Titolare.

Oneri relativi alla stipula dell'atto

1. L'atto sarà registrato e trascritto a favore del Comune di Pontedera e contro il Titolare.

Conclusioni

Alla luce di quanto esposto, si ritiene che il Consiglio Comunale possa autorizzare con unico atto il diverso sistema di smaltimento delle acque reflue domestiche chiarificate della Lottizzazione e la conseguente *CESSIONE DIFFERITA* di porzione di area da cedere all'Amministrazione Comunale attraverso meccanismi perequativi, il tutto ai sensi dell'art. 112 "*Particolari varianti ai piani attuativi*" della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65.

La variante per il contenuto dell'istanza, non comporta una riduzione complessiva degli standard previsti dal piano attuativo in oggetto, non modifica il perimetro del piano e non comporta aumento di superficie utile lorda né dei volumi degli edifici ma unicamente la cessione posticipata di area non costituente standard urbanistico ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e modifiche alle opere di urbanizzazione primaria relative allo smaltimento delle acque reflue.

Pontedera, 22 novembre 2018

Firmato digitalmente

L'Istruttore Direttivo Tecnico
arch. Marco SALVINI

Il Responsabile del Procedimento
arch. Massimo PARRINI