



COMUNE DI PONTEDERA

Provincia di Pisa

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

3° SERVIZIO "URBANISTICA"

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER IL COMPLETAMENTO DELL'INTERVENTO IN ZONA D3C COMPARTO
1 UTOE 1B12 GELLO ECOLOGICO ALL'INTERNO DI VIA R. MATTIOLI - ADOZIONE AI SENSI DELLA
L.R. N. 65/2014**

RELAZIONE TECNICA

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

Pontedera (Pi), Aprile 2019

1. PREMESSE

Alla luce delle previsioni contenute negli strumenti urbanistici generali in data 5 febbraio 2019 (prot. n. 4.946/2019 - pratica urbanistica n. 10/2018) è stata presentata una proposta per il completamento in variante del piano di lottizzazione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 97/2005 (oggi comparto 1 di tipo D3c), consistente nella diversa configurazione delle opere di urbanizzazione, degli standard pubblici e del perimetro del comparto, il tutto all'interno del quadro pianificatorio definito dalla **VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA DIVERSA CONFIGURAZIONE URBANISTICA DELL'U.T.O.E. 1B12 GELLO ECOLOGICO** agli atti del Consiglio Comunale contestualmente con la presente deliberazione.

Il Piano di Lottizzazione a scopo industriale - artigianale all'interno di via Raffaele Mattioli, è stato presentato dai sigg. Giusti Paolo Dino, Peterich Susanna e Giusti Antonio Luca Michael e dal sig. Fabrizio Lupoli in qualità di legale rappresentante della società Ecoacciai SpA, ciascuno proprietario in quota parte della totalità delle aree ricomprese nel comparto di trasformazione urbanistica.

Il piano attuativo risulta decaduto per la parte non edificata per scadenza del termine decennale, per cui al fine di dare attuazione alla parte non attuata del piano, si rende necessaria la riproposizione di un nuovo piano attuativo finalizzato allo sviluppo edilizio della specifica porzione rimasta inattuata.

Nello stralcio funzionale relativo alle nuove opere di urbanizzazione del comparto sono ricomprese anche aree residuali della Provincia di Pisa, del Consorzio di Bonifica n. 4 Basso Valdarno e del Demanio dello Stato Ramo Strade gestito dalla Regione Toscana e dalla Provincia di Firenze Direzione Grandi Assi Viari per i quali sarà necessario acquisire i necessari nulla osta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali.

2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

In sintesi il progetto di lottizzazione prevede la realizzazione di due macrolotti a destinazione prevalentemente industriale - artigianale destinati all'insediamento delle cosiddette attività speciali. I fabbricati si svilupperanno al massimo 15 metri fuori terra con un Rapporto di Copertura (Sc/Sf) del 50% e un indice di utilizzazione fondiaria (Sul/Sf) del 50%. L'altezza degli edifici potrà superare i 15 m previsti in presenza di particolari esigenze legate alle attività speciali svolte e comunque non potranno superare i 20 m.

In relazione agli spazi destinati a standard e a viabilità pubblica si evidenzia che il nuovo assetto insediativo proposto in variante al regolamento urbanistico e al precedente piano di lottizzazione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 97/2005 risulta egualmente funzionale anche in rapporto con le zone limitrofe.

Infatti la modifica al disegno urbano soddisfa i criteri individuati dall'art. 22 comma 4 della NTA del RU, in quanto l'istanza ricomprende tutte le aree interessate dal comparto, non vi è incremento delle quantità edificabili indicate nelle tabelle allegatale alle NTA relative all'UTOE 1B12 Gello Ecologico, non vi è riduzione del limite inderogabile di superfici per gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (rif. art. 5 comma 1 del DM 1444/1968).

Stato vigente piano di lottizzazione approvato con DCC n. 97/2005

Destinazione urbanistica	Superficie [mq]	[%]
Superficie territoriale	325.019	/
Superficie fondiaria	183.100	56,3%
Viabilità pubblica	47.100	14,5%
Parcheggi pubblici	24.590	7,6%
Verde pubblico e di arredo stradale	53.460	16,4%

Proposta per il completamento in variante del piano di lottizzazione

Destinazione urbanistica	Superficie [mq]	[%]
Superficie territoriale	295.797	/
Superficie fondiaria	197.364	66,7%
Viabilità pubblica	34.742	11,7%
Parcheggi pubblici	14.365	4,9%
Verde pubblico e di arredo stradale	49.326	16,7%

Per quanto riguarda i vincoli sovraordinati, si evidenzia che i terreni non ricadano tra le classi di pericolosità da alluvione elevata definita dal PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e la trasformazione urbanistica non interessa tratti del reticolo idrografico e di gestione di cui alla DGRT n. 899/2018 salvo il quarto braccio della rotatoria sulla Strada Provinciale n. 23 di Gello che attraversa Rio di Pozzale esternamente al comparto.

Oltre alla presente *Relazione Tecnica del Responsabile del Procedimento*, gli elaborati che descrivono i contenuti del Piano di Lottizzazione, conservati agli atti del fascicolo elettronico della deliberazione sono i seguenti:

- Relazione tecnica opere urbanizzazione da completare
- Relazione tecnica opere urbanizzazione realizzate
- TAV 1 – Corografia
- TAV 2a – Planimetria generale
- TAV 2b – Planimetria di dettaglio
- TAV 3.1 – Profili longitudinali (ramo e parcheggio)
- TAV 3.2 – Profili longitudinali (ramo 2 e ramo 3)
- TAV 4 – Planimetria di tracciamento
- TAV 5.1 – Impianti e sezioni tipo (ramo 1)
- TAV 5.2 – Impianti e sezioni tipo (ramo 2)
- TAV 5.3 – Impianti e sezioni tipo (parcheggio pubblico)
- TAV 6 – Libretto sezioni
- TAV 7.1a – Fognatura nera quadro d'insieme
- TAV 7.1b – Fognatura nera del comparto
- TAV 7.2a – Fognatura bianca quadro d'insieme

- TAV 7.2b – Fognatura bianca del comparto
- TAV 7.3a – Acquedotto quadro d'insieme
- TAV 7.3b – Acquedotto del comparto
- TAV 7.4 – Gas
- TAV 7.5 – Telecom
- TAV 7.6a – Illuminazione pubblica quadro d'insieme
- TAV 7.6b – Illuminazione pubblica del comparto
- TAV 8.1 – Previsione di piano – stato approvato
- TAV 8.2 – Previsione di piano – stato di variante
- TAV 9 – Computo metrico estimativo
- TAV 10 – Computo metrico
- TAV 11 – Relazione geologica - geotecnica
- TAV 12 – Relazione idrogeologica e idraulica

Il piano di lottizzazione è corredato dalla Normativa Tecnica di Attuazione (Allegato C alla presente deliberazione) e dallo schema di convenzione (Allegato B alla presente deliberazione) atti a regolare gli interventi previsti dal piano di lottizzazione e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico, entrambi redatti dal 3° Servizio "Urbanistica" del 1° Settore "Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici".

3. CONSIDERAZIONI SUL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La documentazione depositata presso l'Ufficio, risulta completa e coerente con i contenuti minimi stabiliti dall'art. 109 della L.R. n. 65/2014. L'iter istruttorio, infatti ha verificato e accertato che la documentazione proposta dal proponente contenesse:

- a) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione funzionali,
- b) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento e ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento,
- c) la localizzazione degli spazi riservati agli standard di interesse pubblico;
- d) l'individuazione degli edifici oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;
- e) le relazioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica;
- f) le condizioni per la fattibilità e sostenibilità dell'intervento in merito:
 1. all'approvvigionamento idrico e alla depurazione delle acque reflue;
 2. alla disponibilità di energia elettrica;
 3. ad un adeguata capacità delle infrastrutture carrabili, pedonali e ciclabili;
 4. ad un adeguata qualità degli insediamenti
 5. alla gestione delle diverse tipologie di rifiuti.

Si evidenzia che il Piano di Lottizzazione è stato sottoposto all'esame dei vari Settori e Servizi comunali coinvolti nel procedimento amministrativo nelle riunioni istruttorie svolte presso la sala consiliare in

data 7 marzo 2019 e 14 marzo 2019 agli atti del procedimento e che le considerazioni svolte sono state recepite dal soggetto attuatore.

4. CONCLUSIONI

Per i contenuti dell'istanza, si ritiene che tale proposta possa essere adottata dal Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma, lettera b) del D.Lgs. n. 267/2000 e ai sensi degli artt. 111 e 115 della L.R. n. 65/2014, il tutto conformemente alla variante semplificata al RU agli atti del Consiglio Comunale contestualmente con la presente deliberazione.

L'iter di approvazione seguirà il procedimento disposto dall'art. 111 della L.R. n. 65/2014, che specifica che una volta adottato il piano attuativo sarà pubblicata sul BURT, dandone notizia a Regione e 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, il piano sarà approvata dal Consiglio Comunale che controdedurrà in ordine alle osservazioni pervenute e pubblicherà il relativo avviso sul BURT. Qualora non saranno pervenute osservazioni, il piano diventerà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

Pontedera, 28 marzo 2019

Firmato digitalmente (*)
Il Responsabile del Procedimento
L'Istruttore Direttivo Tecnico
del 3° Servizio "Urbanistica"
arch. pianificatore Marco SALVINI

(*) Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Allegati:

- Planimetria generale piano di lottizzazione approvato con DCC n. 97/2005;
- Planimetria generale piano di lottizzazione per il completamento in variante.



Planimetria generale piano di lottizzazione per il completamento in variante

