



COMUNE DI PONTEDERA

Provincia di Pisa

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

3° SERVIZIO "URBANISTICA"

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER INTERVENTO IN ZONA D3B COMPARTO 1 UTOE 1B12 GELLO
ECOLOGICO ALL'INTERNO DI VIALE AMERICA - 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 12 dicembre 2018 (prot. n. 45.022/2018 - pratica urbanistica n. 17/2018) è stata presentata una proposta di piano di lottizzazione in variante al regolamento urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8/2015, 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 viale America, è stato presentato dal sig. Giusti Mario Luca in proprio ed in nome e per conto dei sigg. Giusti Paolo Dino, Peterich Susanna e Giusti Antonio Luca Michael e dal sig. Emanuele Rappa in qualità di legale rappresentante della società Revet SpA.

Il progetto di piano di lottizzazione, che prevede la modifica dell'assetto viario disciplinato dal Regolamento Urbanistico vigente, scaturisce dalla necessità da parte delle aziende già insediate, di ulteriori spazi per lo svolgimento delle proprie attività di recupero e trattamento dei materiali e/o rifiuti.

Nello stralcio funzionale relativo alle nuove opere di urbanizzazione del comparto sono ricomprese anche aree cointestate a BETON VALDERA S.R.L, CENTRO INERTI S.R.L., GIORGI DEMOLIZIONI S.R.L., LA BIANCA S.R.L., MANSIDER S.R.L. e alla stessa REVET S.P.A., 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 tre macrolotti a destinazione prevalentemente industriale - artigianale destinati all'insediamento delle cosiddette attività speciali. I fabbricati si svilupperanno al massimo 15 metri fuori terra con una 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.

Il piano prevede altresì la realizzazione di un lotto destinato a Centro Servizi il quale potrebbe essere destinato a Centro per il Riuso (spazio attrezzato dove possono essere consegnati a titolo gratuito dai cittadini beni usati integri e funzionanti, riutilizzabili direttamente o con l'effettuazione di operazioni di pulizia e di piccole manutenzioni da altri, allungando così il ciclo di vita dei beni, con vantaggi per l'economia e per l'ambiente).

In relazione agli spazi destinati a standard e a viabilità pubblica si evidenzia che il nuovo assetto insediativo proposto in variante al regolamento urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8/2015 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 allegate 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).

Proposta di piano di lottizzazione in variante al RU

Destinazione urbanistica	Superficie [mq]	[%]
Superficie territoriale	195.917	/
Superficie fondiaria	160.800	82,1%
Viabilità pubblica	10.647	5,4%
Parcheeggi pubblici	7.930	4,0%
Verde pubblico e di arredo stradale	15.240	7,8%

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.

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 descrittiva comprensiva di computo metrico estimativo
- Relazione idraulica fognatura bianca
- Relazione tecnica – progetto illuminotecnico
- Relazione tecnica di fattibilità geologica
- TAV 1 – Planimetria generale
- TAV 2 – Individuazione particelle catastali
- TAV 3 – Indici urbanistici
- TAV 4 – Planimetria generale e superfici di progetto
- TAV 5 – Fognatura bianca
- TAV 6 – Fognatura nera
- TAV 7 – Distribuzione MT/BT
- TAV 8 – Illuminazione pubblica
- TAV 9 – Rete Telecom
- TAV 10 – Distribuzione gas
- TAV 11 – Acquedotto e linea antincendio con idranti
- TAV 12 – Sezioni stradali
- TAV 13 – Barriere architettoniche

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 in variante al regolamento urbanistico.

Planimetria generale piano di lottizzazione in variante al regolamento urbanistico

