

**Comune di PONTEDERA
Provincia di PISA**

**U.T.O.E. 1B5 La Borra
Zona C/1 - Comparto 2
2° Regolamento Urbanistico
Norme Tecniche di
Attuazione
Piano di Lottizzazione**

VARIANTE

RELAZIONE TECNICA

Pontedera li 28/03/2018

Progettisti

Arch. Paola D'Arrigo
Arch. Mario Mencacci
Geom. Daniele Tognoni
Geom. Severino Tarantino

Ubicazione :

Il Piano di Lottizzazione in oggetto è in corso di attuazione sul territorio comunale di Pontedera, Frazione La Borra, Via Valdera Sud (tratto urbano della Strada Regionale 439 Sarzanese Val d'Era).

L'area è compresa in UTOE 1B5 La Borra, Comparto 2, "Zone C – Sottozona C1 - Nuovi insediamenti a carattere residenziale in corso di attuazione, così come risulta da 2° Regolamento Urbanistico (R.U.), Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.).

Rappresentazione catastale e quote di proprietà:

La proprietà delle aree risulta intestata a:

Società "PORTOFINO S.r.l.", con sede in LARI (PI), Frazione Perignano, Via Sicilia, n. 8/10/12, codice fiscale e partita IVA: 00242680502, in virtù dell'atto a rogito dott.ssa Anna Gaudiano, Notaio in Ponsacco, in data 8 Giugno 2010, repertorio n. 35.255/12.201, registrato a Pontedera il 14 Giugno 2010 al n. 2859, Serie 1T e trascritto a PISA il 15 Giugno 2010 ai numeri dal 7050 al 7058 di particolare.

Ed inoltre intestate a:

Società "POLO S.r.l.", con sede a Ponsacco, (PI), via Venezia n.14, codice fiscale, partita I.V.A. e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Pisa 01192120507, R.E.A. n.PI-106304; in virtù dell'atto (1) a rogito dott.ssa Anna Gaudiano, Notaio in Ponsacco, in data 27 Ottobre 2014, Repertorio Numero 38.589 Raccolta 14.307; in virtù dell'atto (2) a rogito Dottor Angelo D'Errico, Notaio in Ponsacco, in data 25 luglio 2017, Repertorio n.53.677 Raccolta n.16.964; in virtù dell'atto (3) a rogito Dottor Angelo D'Errico, Notaio in Ponsacco, in data 28 gennaio 2016, Repertorio n.52.857, Raccolta n.16.456; in virtù dell'atto (4) a rogito Dottor Angelo D'Errico, Notaio in Ponsacco, in data 25 luglio 2017, Repertorio n.53.677 Raccolta n.16.964; in virtù dell'atto (5) a rogito Dottor Angelo D'Errico, Notaio in Ponsacco, in data 12 marzo 2018, Repertorio n.54.569 Raccolta n.17.455.

Per gli effetti dei menzionati atti notarili sopra elencati con i nn. 1,2,3,4 e 5 e come di seguito meglio definito alla tabella "elenco A)" contraddistinte nel P.d.L. con i lotti edificabili nn. 3, 4, 6, 7 e 8, sono stati ceduti dalla società "Portofino S.r.l." alla società "Polo S.r.l..".

I Terreni ricadenti nel comparto 2, sono rappresentati come segue all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di PISA, Catasto Terreni del Comune di Pontedera, ELENCO A):

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	PROPRIETA'	SF	verde pubblico	strade e parcheggi	cessione
34	795	294,00	POLO SRL	294,00			
34	796	682,00	PORTOFINO SRL	682,00			
34	797	661,00	PORTOFINO SRL	661,00			
34	798	215,00	PORTOFINO SRL		215,00		
34	799	472,00	POLO SRL	472,00			
34	800	838,00	PORTOFINO SRL	838,00			
34	801	439,00	PORTOFINO SRL	439,00			
34	802	723,00	POLO SRL	723,00			
34	803	358,00	PORTOFINO SRL	358,00			
34	804	722,00	PORTOFINO SRL	722,00			
34	805	277,00	PORTOFINO SRL	277,00			
34	806	996,00	PORTOFINO SRL	996,00			
34	807	2 231,00	PORTOFINO SRL			2 231,00	
34	808	1 092,00	PORTOFINO SRL		1 092,00		
34	809	703,00	PORTOFINO SRL	703,00			
34	810	643,00	PORTOFINO SRL	643,00			
34	811	717,00	PORTOFINO SRL	717,00			
34	812	593,00	PORTOFINO SRL	593,00			
34	813	945,00	PORTOFINO SRL				945,00
34	814	1 018,00	PORTOFINO SRL				1 018,00
34	816	257,00	POLO SRL	257,00			
34	817	294,00	POLO SRL	294,00			
34	818	364,00	POLO SRL	364,00			
34	819	1 524,00	PORTOFINO SRL			1 524,00	
34	820	282,00	PORTOFINO SRL	282,00			
34	821	271,00	PORTOFINO SRL	271,00			
34	822	38,00	PORTOFINO SRL	38,00			
34	823	234,00	PORTOFINO SRL	234,00			
34	824	72,00	PORTOFINO SRL				72,00
34	825	74,00	PORTOFINO SRL				74,00
34	829	124,00	POLO SRL	124,00			
34	830	117,00	POLO SRL	117,00			
34	833	7,00	POLO SRL	7,00			
34	834	251,00	PORTOFINO SRL			251,00	
34	835	1 484,00	PORTOFINO SRL		1 484,00		
34	836	596,00	PORTOFINO SRL	596,00			
34	837	1 084,00	PORTOFINO SRL				1 084,00
34	838	669,00	PORTOFINO SRL				669,00
34	841	318,00	PORTOFINO SRL				318,00
34	842	336,00	PORTOFINO SRL				336,00
34	845	5 953,00	PORTOFINO SRL		5 953,00		
34	846	371,00	POLO SRL	371,00			
34	847	1 383,00	PORTOFINO SRL			1 383,00	
34	848	1 716,00	PORTOFINO SRL				1 716,00
34	849	1 787,00	PORTOFINO SRL				1 787,00
		34 225,00		12 073,00	8 744,00	5 389,00	8 019,00

A favore di tutti i terreni elencati nel precedente elenco A) ("fondo dominante") acquistati nella piena proprietà dalla società "PORTOFINO S.r.l.", con il menzionato atto a rogito dott.ssa ANNA GAUDIANO, Notaio in PONSACCO, in data 8 Giugno 2010, repertorio n. 35.255/12.201, è stata inoltre istituita servitù di inedificabilità sui terreni di cui al foglio 34, particelle 794, 828, 832 e

844, di altra proprietà. In conseguenza dell'istituzione della suddetta servitù la Ditta Lottizzante "PORTOFINO S.r.l." ha acquisito la sola potenzialità edificatoria relativa alle aree.

Legittimità edilizia e urbanistica:

Il progetto di Piano di Lottizzazione e la contestuale variante al R.U., sono stati adottati e approvati con deliberazioni consiliari rispettivamente n. 52 del 21 Aprile 2009 e n. 97 del 15 Settembre 2009, ai sensi degli artt. 65, 66, 67, 68, 69 e 70 della Legge Regionale n. 1 del 3 Gennaio 2005.

E' stata stipulata Convenzione tra il comune di Pontedera e la società "Portofino S.r.l.", per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto di lottizzazione, con atto a rogito dott.ssa Anna Gaudiano, Notaio in Ponsacco in data 25 Giugno 2010, repertorio n. 35.335/12.251, registrata a Pontedera il 30 Giugno 2010 al n. 3199, Serie 1T e trascritta a Pisa il 1° Luglio 2010 al n. 7925 di particolare.

Gli effetti formali e sostanziali relativi alla Convenzione sopra menzionata, per patto espresso tra le società detentrici dei terreni, società "Portofino S.r.l." e società "Polo S.r.l.", nei loro rapporti interni, restano ad esclusivo carico di "Portofino S.r.l.", così come tutte le opere di urbanizzazione previste nella convenzione stessa, per patto espresso tra le parti, sono e saranno ad esclusivo carico della stessa Parte Portofino S.r.l., che si impegna ad ultimarle nei termini previsti, assumendosi tutti gli oneri relativi, rimanendo comunque a suo totale carico l'obbligo di cedere gratuitamente al Comune le aree previste nella convenzione e che sono rimaste interamente di sua proprietà. Il tutto come risulta dagli atti notarili stipulati tra le due parti.

I lavori di urbanizzazione sono stati autorizzati con rilascio di permesso di costruire n. 8/2011 del 21 gennaio 2011 (rif. P.E. n.609/2010) previo parere favorevole del 2° Settore LL.PP. del Comune.

La Convenzione sottoscritta e il progetto approvato, prevedono la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie alla completa funzionalità del comparto, comprensive dei lavori occorrenti al raccordo al nuovo collettore fognario e dell'acquedotto a servizio delle frazioni de La Borra e Santa Lucia, tra le quali sono comprese alcune opere esterne al comparto per l'allacciamento fognario fino alla via del Pino e, quindi, al depuratore.

Con delibera numero 66 del 19/06/2014, il cui oggetto risulta "Lottizzazione a scopo residenziale del comparto n. 6 zona C, sottozona C2, UTOE 1b5 La Borra - residenziale, posto in fregio e all'interno della S.R. Sarzanese - Valdera - presa d'atto e approvazione della realizzazione di opere di urbanizzazione di completamento", veniva preso atto e approvata la realizzazione dei lavori di urbanizzazione esterni al Comparto n. 6 (oggi 2 a seguito della revisione delle N.T.A.) di tipo C/2 (oggi C/1) dell'U.T.O.E. 1B5.

Stato di attuazione dell'urbanizzazione dell'area:

Sono state realizzate in una "prima fase" le seguenti opere:

1. Reti delle fognature, bianca e nera, relative opere accessorie e complementari e predisposizione immissioni; opere fuori comparto di collegamento al collettore su via Del Pino e relativa strada carrareccia per l'accesso alle condotte e ai pozzetti da parte degli Enti gestori;
2. Opere stradali e parcheggi: tutte le opere previste ad eccezione dello strato di usura della pavimentazione e di parte delle pavimentazioni di marciapiedi e parcheggi nella parte sud;
3. Rete dell'impianto idrico e predisposizioni allacciamenti; opere fuori comparto di collegamento al collettore su via Del Pino;
4. Impianto di illuminazione pubblica: canalizzazioni, pozzetti, plinti;
5. Linea di alimentazione ENEL e predisposizioni allacciamenti; opere fuori comparto di collegamento alla rete di distribuzione elettrica su via Del Pino e predisposizione dell'interramento della linea aerea in bassa tensione, che attualmente attraversa l'area destinata a verde pubblico;
6. Canalizzazione della linea telefonica e predisposizioni allacciamenti; opere fuori comparto di collegamento alla rete pubblica su via Del Pino;
7. Rete di distribuzione metano e predisposizioni allacciamenti;
8. Aree a verde: principali movimenti di terra.

Risulta comunque completa la realizzazione dei lavori di urbanizzazione esterni al Comparto di cui alla delibera numero 66, del 19/06/2014 della Giunta comunale di Pontedera.

Non sono state completamente eseguite le seguenti opere, il cui completamento è rimandato solo temporaneamente:

- Strato di usura delle pavimentazioni stradali;
- Aree a verde: sistemazioni generali, piantumazioni essenze arboree e attrezzature;
- Segnaletica stradale;
- Apparecchi di illuminazione pubblica.

Progetto di variante urbanistica

Risultano necessarie e opportune alcune variazioni all'assetto delle aree e di alcune opere di urbanizzazione già programmate e di nuova previsione, per effetto delle diverse esigenze qui di seguito riportate, che risulteranno tuttavia di minimo impatto sul Piano di Lottizzazione Convenzionato e sulla fruizione del nuovo quartiere residenziale.

La società "E.Distribuzione" Infrastrutture e Reti Italia - Macro Area Territoriale Centro - Zona di Livorno-Pisa, Casella Postale 229 - Via Spoleto snc - 00071 Pomezia RM, quale gestore della rete di distribuzione elettrica, ha richiesto la modifica del progetto approvato e convenzionato.

Per mutate direttive aziendali a seguito delle privatizzazioni e delle diverse condizioni delle forniture elettriche nella frazione di La Borra, a motivo del lasso di tempo intercorso, "E.Distribuzione" richiede la realizzazione di una nuova cabina elettrica di trasformazione,

smistamento e distribuzione MT/BT e di tutte le opere di urbanizzazione necessarie alla completa funzionalità di tale manufatto, comprensive dei lavori occorrenti al raccordo al sistema di distribuzione.

Detta cabina elettrica di trasformazione, che dovrà essere ceduta a E-distribuzione”, dovrà essere realizzata secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico di E-Distribuzione, Zona di Livorno-Pisa, a cura e spese del Lottizzante “Portofino S.r.l.” su un terreno di mq 44 circa, porzione di una più vasta area identificata al Catasto terreni del Comune di Pontedera al Foglio 34 Particella 845, che nel progetto approvato risulta destinato ad area a verde pubblico.

Si prevede la modifica della dimensione e distribuzione delle aree a parcheggio, che andrà a migliorare la fruibilità e la distribuzione delle zone di sosta degli autoveicoli.

Le aree destinate a Parcheggi, previste sul lato EST, saranno modificate secondo il grafico allegato; non saranno invece realizzate le aree destinate a Parcheggio con pavimentazione permeabile, previste sul lato OVEST.

Complessivamente le aree a verde pubblico previste in Convenzione saranno ridefinite in termini di superficie, ma non di fruibilità, in quanto la modifica al parcheggio Est va a influire unicamente sulle aree in fregio alla sede stradale della via Sarzanese Valdera, mentre verrà recuperata all'area a verde attrezzato a parco pubblico al servizio del quartiere e della frazione di La Borra tutta la fascia in precedenza destinata a parcheggio permeabile sul lato OVEST.

In allegato n. 2 tavole grafiche contenenti le variazioni planimetriche e le verifiche dei calcoli tabellari delle superfici interessate.

Pontedera, 28/03/2018

Per i tecnici progettisti

Arch. Paola D'Arrigo