COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE
Ufficio Urbanistica

Dichiarazione del responsabile del procedimento

(ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014)

A seguito dell'istruttoria e delle verifiche della coerenza esterna dell'atto in oggetto nei confronti dei vari Piani territoriali e di settore, si attesta ai sensi dell'art. 18 comma 3) della LRT n. 65/2014 quanto segue:
- la Variante n°19 al Regolamento Urbanistico è finalizzata alla ridefinizione del comparto PIP in loc.Le Melorie ed è limitata all'UTOE specifica n°4.

Premesso che:
La nuova legge urbanistica L.R. 64/2015 indica tipologia e metodologia delle varianti a carattere "semplificato".
Il R.U. di Ponsacco per le parti destinate a trasformazione e quelle sottoposte a vincolo espropriativo, ha perduto la sua validità quinquennale nel Maggio 2014.
Nel frattempo la stagnazione dell'attività edilizia non è venuta meno nonostante gli interventi di adeguamento/aggiornamento normativo intervenuti sia a livello regionale che statale, le destinazioni e le trasformazioni sono rimaste "*sospese*", quasi il forte sviluppo prospettato nei numeri del R.U. avesse avuto un effetto rigetto, spegnendo totalmente le attività imprenditoriali quanto quelle private.

In questi mesi sono state raccolte istanze locali e specialistiche che portano a comporre un quadro complessivo fatto di interventi specifici, puntuali e a carattere normativo.
L'attività dell'Amministrazione e quindi quella dell'ufficio, si può configurare oggi con una serie di interventi progettuali in variante che, ancorché parziali, possano costituire una molteplicità di correttivi e aggiornamenti agli strumenti in dotazione, sempre nella prospettiva di una diversa visione del territorio attraverso la pianificazione e la redazione del nuovo piano operativo.

<u>Obiettivi principali</u>

La variante proposta è limitata alla definizione dell'UTOE n° 3 produttiva collocata tra il capoluogo e la frazione "le Melorie". L'impianto risale agli anni 80 poi adeguato nel tempo con successive modifiche, strutturato su un forte asse viario Nord/Sud costituito dal viale Europa e Viale Italia, ulteriormente ampliato nei primi anni 2000 da un PIP di iniziativa pubblica con l'intento di una riqualificazione.
A causa del patto di stabilità, le infrastrutture del PIP, come previste da progetto, non sono state completate e pertanto la zona versa in un deficit di standard a parcheggio anche a causa di successivi interventi di cambio di destinazione d'uso verso il commerciale che richiede ingenti superfici con quella destinazione.
Piani nuova previsione , ad oggi decaduti in validità, spesso non hanno trovato attuazione a causa della impossibilità dei proprietari, in una situazione di forte crisi economica, ad aggregarsi per la attuazione dei piani suddetti.
Altresì non hanno avuto esito gli incentivi previsti nel R.U. al cambio d'uso degli edifici interni al comparto, derivanti da insediamenti storici del preesistente territorio agrario.

Inquadramento normativo

Il quadro di riferimento urbanistico comunale è attualmente formato da :
- **Piano Strutturale**, adottato con delibera consiliare n° 25 del 25.03.2004, ed approvato con delibera C.C. n.68 del 27.06.2005, e successiva variante adottata con Deliberazione del C.C. n. 73 del 29.12.2011 e approvata con Deliberazione del C.C. n. 11 del 24.04.2012
- **Regolamento Urbanistico** redatto ai sensi dell'art 55 della L.R. 1/2005 e s.m., adottato con Delibera Consiliare n° 39 del 07.08.2008 e approvato con Delibera Consiliare n. 25 del 17.04.2009 e pubblicato sul BURT n. 21 del 27.05.2009, e successiva variante adottata con Deliberazione del C.C. n. 73 del 29.12.2011 e approvata con Deliberazione del C.C. n. 12 del 24.04.2012

Il quadro di riferimento urbanistico relativo agli atti di pianificazione territoriale è il seguente:

- **P.I.T.** con valenza di Piano Paesaggistico adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 61 del 16.07.2014 ed approvato con delibera di C.R. del 27.03.2015;
- **P.T.C.** approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n° 100 del 27.06.2006 e successiva Variante per il territorio rurale approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n° 7 del 13.01.2014;
- **Piano di Bacino Stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.)** adottato con Delibera n° 185 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Fiume Arno in data 11.11.2004 e approvato con D.P.C.M. del 06.05.2005 (G.U. n.230 del 03.10.2005), per le parti relative al Rischio da frana;
- **Piano di Bacino Stralcio Rischio Idraulico (P.R.I.)** adottato con Delibera n° 215 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Fiume Arno in data 21.12.2010 e approvato con D.P.C.M. del 19.05.2011 (G.U. n.273 del 23.11.2011);
- **Piano di Bacino Stralcio Bilancio Idrico (P.B.I.)** adottato con Delibera n° 204 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Fiume Arno in data 28.02.2008 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 78 del 02.04.2008;
- **Piano di Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.)** adottato con Delibera del Comitato Istituzionale Integrato ex art. 4, comma 3, del D.lgs. 219/2010 n° 231 del 17.12.2015 ed approvato con Delibera n. 235 del 03.03.2016;
- **Piano di Classificazione Acustica** approvato con Deliberazioni di C.C. n° 50 e 51 del 17.05.2005;

Contenuto della variante

La previsione del R.U. decaduta, ha lasciato sostanzialmente inalterato l'assetto dell'insediamento, in quanto si prevedevano modifiche e uno sviluppo di carattere quantitativo, riservando alle aree assoggettate a Piano Attuativo, il compito di accrescere, localmente, la dotazione di standard.
In una seconda fase sono state individuate aree per standard integrativi a parcheggio, non realizzate.

Si rileva che la perimetrazione dell'UTOE solo per modesti tratti è stata tracciata su elementi fisici reali rintracciabili come emergenze territoriali atte a definire un carattere omogeneo peculiare all'insediamento.

Nel settore Nord/Ovest dell'UTOE, sono dislocati il depuratore e la stazione ecologica comunale, e per questi sarà opportuno aggiornare l'andamento e la gestione degli impianti nell'ottica di ricalibrare e individuare destinazioni e modalità attuative coerenti per le aree disponibili circostanti.

La variante in oggetto si basa sul recupero ambientale, finalizzando la progettazione all'incremento della qualità dell'insediamento, alla fattibilità tecnico economica degli interventi, all'individuazione di dinamiche e normative che facilitino il raggiungimento degli obiettivi.

Appare opportuno segnalare che questo comparto,oggi monofunzionale, debba assumere il ruolo di cerniera tra gli insediamenti residenziali accogliendo funzioni di direzionalità e di servizio e di aree per il tempo libero. In tal senso gli ampi standard che risultano inutilizzati, per fasce temporali e periodicamente per intere giornate, possono risultare efficienti e complementari alle differenziate destinazioni-.

A livello generale, la variante è intervenuta in un adeguamento del perimetro dell'UTOE , necessario al fine di riequilibrare la varie zone, specie dove si prevedono nuovi insediamenti, tutto all'interno della percentuale di tolleranza ammessa dal Piano strutturale, risultando così modifica non sostanziale.

Si evidenziano i seguenti aspetti:
1) sono state ripensate parti delle infrastrutture pubbliche, contenendo l'utilizzo di nuove aree, ridisegnando dove possibile infrastrutture male o sotto utilizzate, recuperando spazi infrastrutturali in esubero per una loro conversione a standard.

2) le strade a doppia corsia che sono risultate in genere esuberanti in dimensioni ed uso del suolo rispetto al traffico, anche pesante che devono smaltire, ha permesso di individuare su alcuni tratti , nuovi parcheggi e viabilità ciclabili

3) la viabilità interna, che serve le varie attività, potrà essere rivista in modo da consentire, con nuove regolamentazioni del traffico in un unico senso, per la realizzazione di stalli a parcheggio

4) sono stati previsti interventi di recupero di strade poderali con la finalità di salvaguardarle e modernizzate nel loro utilizzo, classificandole per usi ambientali:
-*passeggiate in campagna*-funzionali leggere
-*pedonali ciclabili*, funzionali di servizio
-*mobilità carrabile minore* con priorità rispetto al servizio reso agli insediamenti d'impianto.

Per tutte, in condivisione con il lavoro di indagine e riorganizzazione dell'assetto patrimoniale della viabilità presente nel Comune, ad opera del preposto ufficio comunale,sarà individuata la più appropriata modalità d'intervento previa fattibilità tecnico economica.
Oltre ai tradizionali interventi diretti dell'Amministrazione sono stati previsti interventi di operatori privati in concomitanza con l'attuazione di previsioni urbanistiche, normate e disciplinate puntualmente con apposite schede, che tendono al recupero e valorizzazione di fabbricati esistenti all'interno dell'UTOE., con nuovi diversi incentivi alla conversione delle destinazioni dotandole di uno strumento operativo immediato, comunque realizzando un rapporto di reciprocità tra gli edifici in oggetto e tra gli edifici e l'insediamento.
Questo tema è strettamente legato al precedente poiché gran parte di questi edifici, attestati su strade di antico impianto, formano ancor oggi frammento del tessuto agrario superstite.

5) Ferme restando le possibilità corrispondenti alla capienza prevista dalle dimensioni e dalla conformazione dell'UTOE, vengono riconfermate alcune previsioni di nuovi comparti, nell'ottica di una più agevole attuazione, privilegiando lo strumento del Permesso di Costruire convenzionato nei confronti del Piano Attuativo.

6) attenta valutazione dei comparti attuativi decaduti e una nuova previsione pianificatoria disciplinata con puntuali schede normative.
Per queste parti si fa sempre rinvio all'art. 62 della L.R. 65/2014 in relazione alla "qualità degli insediamenti"come obiettivo principale di Pianificazione.

La variante, come sopra descritta per punti, è formata dai seguenti elaborati che ne fanno parte integrante:

- Relazione Tecnica Urbanistica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Quadro Conoscitivo – Tavole di Analisi
- Quadro Conoscitivo – Schede di Analisi
- Indagine Propedeutica per la formazione del Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche
- Tavola 1 Progetto di Variante scala 1:2000
- Tavola 2 Indicazione per la Mobilità scala 1:2000 e album A/3 allegato
- Schede norma
- Relazione Geologica di Fattibilità, ai sensi del Regolamento n° 53/R/2011;
- certificazione del responsabile del Procedimento
- Rapporto del Garante della Comunicazione

La Variante risulta conforme alle norme legislative e regolamentari vigenti e coerente con gli strumenti di pianificazione territoriale come evidenziato nella relazione tecnico-urbanistica, ed è stata redatta in conformità a quanto previsto dagli artt. 30 e 32 della L.R. n° 65/2014, sia per i suoi contenuti programmatici, sia per il procedimento.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n° 68 del 17.05.2016 e successiva integrazione con è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS, e a seguito dello stesso, il Comitato tecnico, con Determinazione n° 35 del 21.07.2016 si è espresso con PARERE FAVOREVOLE ALLA NON ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS.

In data 15.11.2016 è stato effettuato il deposito presso il Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa - Ufficio di Pisa, degli atti costituenti la Variante al Regolamento Urbanistico, delle indagini Geologico-Tecniche, delle indagini idrologico – idrauliche e delle relative certificazioni, con il n° 80 come disposto dall'art. 104 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 5 del Regolamento di attuazione n° 53/R del 25.10.2011 pubblicato sul B.U.R.T. n° 51 del 02.11.2011;

Contributi pervenuti in fase di avvio del procedimento

A seguito dell'avvio del procedimento sono pervenuti tre contributi, dei quali è stato analizzato il contenuto la cui analisi è stata trasferita in sede di formazione del quadro conoscitivo della Variante in oggetto, tutti e tre riferiti al solito comparto.
Di seguito i contributi pervenuti:
1) contributo dell'Arch.Macchi Fabrizio per conto del Sig. Pucci Carlo Alberto con la quale si chiede di valutare le possibili modifiche a quanto disciplinato nel previgente R.U. relativamente al comparto definito PA25a (prot. n. 11504 del 20.06.2016)
2) contributo dell'Arch.Macchi Fabrizio per conto del Sig. Dal Canto Romano con la quale si chiede di valutare le possibili modifiche a quanto disciplinato nel previgente R.U. relativamente al comparto definito PA25a (prot. n. 11505 del 20.06.2016)
3) contributo del Sig. Bellucci Daniele con la quale si chiede di valutare la possibilità di apportare modifiche al previgente comparto PA25 per una possibile suddivisone e modifica degli indici urbanistici (prot. n. 17321 del 29.09.2016)

Ponsacco, 15.11.2016

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Nicola *Gagliardi*