



COMUNE DI PONTEREDERA

Provincia di Pisa

1° SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E LAVORI PUBBLICI

3° SERVIZIO  URBANISTICA

Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO N. 5 ZONA C SOTTOZONA C2 UTOE 1B6 SANTA LUCIA SITO ALL'INTERNO DI VIA PODERE DEGLI OLMI – APPROVAZIONE 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.

Premessa

La presente relazione completa quella allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 28 luglio 2015, in quanto nonostante non si segnalano osservazioni pervenute durante la fase di evidenza pubblica (12/08/2015 - 10/09/2015), sono state apportate alcune modifiche al progetto di lottizzazione precedentemente adottato.

Riassumendo brevemente quanto contenuto nella relazione allegata all'atto di adozione, l'approvazione del progetto prevede la creazione di sei lotti edificabili di varia ampiezza, per la realizzazione di un numero complessivo di 16 edifici plurifamiliari corrispondente ad un totale di 65 alloggi per civile abitazione, ognuno dei quali svilupperà una parte della Superfici Utile Lorda (SUL) attribuita al lotto di riferimento per un massimo di 3 piani fuori terra.

Il piano di lottizzazione, si contraddistingue per essere finalizzato all'eventuale attuazione di un intervento di *social housing* coordinato dalla *Italy Social Housing* con sede a Livorno, consistente nella realizzazione e successiva vendita e/o locazione degli alloggi a prezzi calmierati concordati con l'Amministrazione Comunale.

In osservanza alla Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, il piano attuativo successivamente all'adozione è stato reso accessibile a chiunque mediante deposito presso la Segreteria Generale e il Servizio Urbanistica del Comune di Pontedera, a libera visione del pubblico, per 30 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul BURT n. 32 del 12 agosto 2015, pubblicato all'Albo Pretorio Online e sul sito internet dell'Ente all'interno della sezione Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio al seguente indirizzo web <http://www.comune.pontedera.pi.it/amministrazione-trasparente/pianificazione-e-governo-del-territorio/pianificazione-attuativa/piano-di-lottizzazione-comparto-5-c2-santa-lucia/>.

Contestualmente alla pubblicazione dell'avviso sul BURT, il piano attuativo e la relativa deliberazione, sono stati trasmessi in data 3 agosto 2015 (prot. n. 25.200/2015) tramite PEC alla Provincia di Pisa (Servizio Pianificazione Urbanistica e SIT) e all'Unione dei Comuni della Valdera (Area servizi tecnici).

A seguito del periodo di pubblicazione sopracitato con decorrenza dal 12 agosto 2015 al 10 settembre 2015, visti gli atti d'Ufficio, si dà atto che non sono pervenute osservazioni.

Si segnala oltre a ciò che in data 21 gennaio 2016 (prot. n. 9.390/2016) le signore CABRERA Noelia e CABRERA Romina hanno aderito al progetto di piano di lottizzazione, relativo ai terreni di loro proprietà (Foglio n. 34 particella n. 363) rendendo non necessaria la costituzione di consorzio di lottizzazione ai sensi dell'art. 108 della LR n. 65/2014 e l'attivazione delle procedure e le modalità di cui al DPR n. 327/2001 e alla LR n. 30/2005.

Modifiche pervenute dopo l'adozione

Tuttavia, successivamente all'adozione si è reso necessario effettuare un approfondimento delle condizioni di pericolosità idraulica dell'area oggetto di intervento in seguito alla richiesta di integrazioni trasmessa dalla Regione Toscana – Settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro in data 21 settembre 2015 (prot. n. 30.501/2015). I Proponenti in seguito a tale richiesta di integrazioni hanno predisposto in data 14 marzo 2016 (prot. n. 9.390/2016) nuovi elaborati integrativi (*Integrazione alla relazione geologica e Tav. n. 7*) che prendono atto delle richieste espresse dal Genio Civile.

Gli aggiornamenti prodotti che comportano la modifica di alcuni articoli (artt. 5 e 9) delle Norme Tecniche di Attuazione del piano attuativo (Allegato C) e l'integrazione dello schema di convenzione (Allegato B), consistono nella messa in sicurezza degli edifici e dei resedi privati sulla base dei battenti attesi nell'area (≤ 30 cm) attraverso i seguenti interventi di autosicurezza idraulica:

- innalzamento del piano di calpestio dei fabbricati ad una quota non inferiore a + 40 cm dal piano di campagna;
- rialzamento dei resedi privati dei fabbricati sino ad una quota di + 30 cm dal piano di campagna;
- elevazione delle aree destinate a parcheggio condominiale sino ad una quota di + 10 cm dal piano di campagna.

Inoltre al fine di non aumentare il rischio idraulico delle aree limitrofe, sulla base sempre dei battenti idraulici attesi, le seguenti soluzioni:

- vasche interrato al di sotto di ogni singolo fabbricato avente lo sviluppo planimetrico dell'edificio di riferimento ed un'altezza minima di 1,30 m al fine di stoccare le sole acque di esondazione;
- realizzazione di un'area depressa a sud dell'edificio scolastico, nella porzione limitrofa alla lottizzazione, ribassata di circa 10 – 30 cm collegata mediante collettore fognario alla rete drenante del comparto.

Tale documentazione in data 18 marzo 2016 (prot. n. 9.872/2016) è stata inoltrata al Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro – Sede di Pisa per l'integrazione al deposito n. 38 del 22/07/2015 e successivamente, in data 7 aprile 2016 (prot. n. 12.306/2016) è pervenuta la comunicazione *dell'esito positivo* del controllo delle indagini ai sensi dell'art. 9 del D.P.G.R. n. 53/R/2011 subordinatamente al

recepimento delle prescrizioni di seguito citate che dovranno essere recepite al momento della presentazione del permesso a costruire per le opere di urbanizzazione:

- *“(...) il progetto della lottizzazione deve essere supportato da uno specifico studio idraulico che documenti la coerenza dell'effettivo carico idraulico, rispetto al dimensionamento dei collettori e dei canali previsti dal suddetto progetto della fognatura, come peraltro previsto da Acque Ingegneria SpA; ciò al fine di meglio verificare il non aumento del rischio in altre aree;*
- *laddove la prevista fognatura vada a incrementare gli apporti nel reticolo minore, con riferimento al Fosso Rotina, le opere per il trattenimento delle acque di prima pioggia sono da ritenersi necessarie;*
- *in relazione ad eventuali modifiche dell'assetto originario del reticolo drenante minore dovranno essere redatti, in fase di progettazione, approfondimenti e schemi che documentino comunque l'efficienza del sistema, così come modificato (...).”*

Oltre a ciò, l'Ufficio sentito il parere del Comando di Polizia Locale ha ritenuto di chiedere la modifica degli accessi carrabili dei lotti A e B al fine di rispettare la distanza minima per l'apertura di passi carrabili da intersezioni stradali. In seguito a questa ulteriore richiesta, i Proponenti hanno prodotto un ulteriore e elaborato integrativo (*Tav. n. 6 – prot. n. 9.390/2016*) che prende atto delle richieste espresse dal Comando di Polizia Locale.

Conclusioni

Dalla verifica dei nuovi contenuti integrativi dell'istanza, si ritiene che tale proposta possa essere approvata dal Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma, lettera b) del D.Lgs. n. 267/2000 e ai sensi dell'art. 111 della L.R. n. 65/2014.

Documentazione da allegare alla deliberazione di approvazione

- *Norme tecniche di attuazione – Stato adottato, Stato sovrapposto e Proposta di modifica;*
- *Schema di convenzione urbanistica – Stato adottata, Stato sovrapposto e Proposta di modifica;*
- *Integrazione alla relazione geologica – tecnica (prot. n. 9.390/2016);*
- *Tav. n. 6 – Planimetria generale – Modifiche accessi lotti (prot. n. 9.390/2016);*
- *Tav. n. 7 – Integrazione alla relazione geologica – tecnica (prot. n. 9.390/2016).*

Pontedera, il 20 giugno 2016

F.to digitalmente
Il Responsabile del Procedimento
arch. pianificatore Marco SALVINI