

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

COMPARTO ATTUATIVO “CTP.5” DEL PIANO OPERATIVO

Viale Italia (UTOE 1)



RELAZIONE TECNICA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Approvazione ai sensi dell’art. 121 della L.R.T. 65/2014)

Servizio Urbanistica - Dott. Arch. Paolo Ferroni

Luglio 2026



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3° SETTORE

PREMESSA

La presente relazione contiene:

- L'inquadramento territoriale ed urbanistico dell'area;
- La descrizione sintetica della proposta di Progetto Unitario Convenzionato;
- La descrizione della documentazione che viene allegata alla D.G.C. delibera di approvazione;
- La verifica della coerenza con gli strumenti di pianificazione comunale e sovraordinata;
- Le valutazioni conclusive dell'istruttoria da parte del Responsabile del Procedimento.

L'iter procedurale di approvazione del Piano Unitario Convenzionato segue la disciplina dell'art.121 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO DELL'AREA

L'area attualmente libera, oggetto della proposta urbanistica, situata nella UTOE 1 lungo il viale Italia, è identificata al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco al Foglio 10, Particelle 839, 864 (porzione), 313 (porzione), 413 (porzione), 831 (porzione), 865 (porzione), 973 (porzione) ed ha una superficie territoriale pari a circa 7.274 mq.

Il lotto è inserito in un contesto caratterizzato da una prevalente funzione produttiva e ubicato, a completamento della parte sud dell'area industriale, sul lato ovest rispetto all'asse di viale Italia, all'interno del confine del Perimetro del Territorio Urbanizzato, come individuato dal Piano Strutturale comunale vigente.

Al comparto si accederà direttamente dal Viale Italia in quanto la scheda norma che regola il comparto, contenuta nel Doc.2A - allegato delle N.T.A. del Piano Operativo vigente, prevede la realizzazione di una nuova strada pubblica che dividerà in due sottozone il comparto CTP.5 in oggetto e che si collegherà ad un tratto esistente di via Parigi.

Rispetto agli strumenti di pianificazione comunale, l'area è inserita nel Piano Strutturale vigente all'interno dei tessuti pianificati TPS2 a destinazione prevalentemente produttiva, normati dall'art.47 delle NTA, in area interessata da interventi di riqualificazione dei margini urbani, mentre il Piano Operativo la individua negli interventi di trasformazione, come comparto denominato "CTP.5", adiacente ad altri comparti attuativi autonomi, ma coordinati, disciplinati da una scheda norma d'insieme contenuta nel Doc.2A, allegato delle N.T.A.

L'area:

- Non risulta interessata da vincoli paesaggistici e/o culturali ai sensi del D.Lgs.42/2004;
- Rientra nelle aree non idonee per il fotovoltaico a terra ai sensi della L.R. 11/2011;
- Non rientra all'interno delle aree di rispetto dei beni di potenziale interesse archeologico (ai sensi dell'art.117 delle N.T.A. del Piano Operativo vigente).

Il Progetto Unitario Convenzionato è stato redatto dal progettista incaricato, arch. Fabrizio Macchi, nel rispetto dei principi di coerenza interna ed esterna previsti dalla normativa urbanistica vigente, coadiuvato dal geologo Paolo Giani e dall'ing. Francesca Lotti, ognuno progettista e tecnico asseverante per le materie di competenza.

Con riferimento alla coerenza interna, la proposta mantiene inalterati gli obiettivi generali di completamento urbanistico dell'assetto planivolumetrico e funzionale del viale Italia. Le scelte progettuali risultano coerenti con



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3° SETTORE

il quadro conoscitivo di riferimento e trovano riscontro negli elaborati grafici, nelle norme tecniche di attuazione del P.U.C. e nello schema di convenzione urbanistica, garantendo la piena corrispondenza tra perimetrazione dell'ambito di intervento, quantità edificatorie, destinazioni d'uso, parametri urbanistico-edilizi e dotazioni di standard, contenuti nella scheda norma del Doc.2A.

Per quanto riguarda la coerenza esterna, il Progetto Unitario Convenzionato risulta conforme agli strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore, nonché ai principi della L.R.T.65/2014, in quanto non comporta modifiche agli assetti strutturali del territorio, né introduce nuovo consumo di suolo, incrementando le dotazioni di verde, contribuendo alla mitigazione del rischio idraulico, e chiudendo un tratto strategico del sistema viario di supporto. Le previsioni risultano coerenti con il P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico Regionale della Regione Toscana, in quanto non incidono sulle invarianti strutturali né sui valori paesaggistici tutelati, e con il P.T.C.P. della Provincia di Pisa, senza alterare i sistemi insediativi e infrastrutturali di riferimento. La proposta si configura altresì come elemento attuativo in continuità con la pianificazione comunale vigente, risultando coerente con il Piano Strutturale e con il Piano Operativo. Come asseverato dal tecnico incaricato, arch. Fabrizio Macchi, sono rispettate le prescrizioni derivanti dagli strumenti tecnici, con particolare riferimento agli aspetti idrogeologici, ambientali e infrastrutturali, confermando la sostenibilità urbanistica e territoriale dell'intervento.

Ai sensi dell'art.8 comma 2 delle N.T.A. del Piano Operativo Comunale vigente nel caso di interventi legati a progetti unitari convenzionati individuati nello strumento urbanistico devono essere rispettate le condizioni di fattibilità ambientale derivate dalla V.A.S. del P.O.C.; a tal proposito risulta verificata la conformità alle disposizioni di cui all'art.124-125 delle NTA ed alle disposizioni del Rapporto Ambientale del P.O.C., indicate dal tecnico progettista.

Per quanto riguarda la fattibilità geologica, idraulica e sismica si prende atto che sono allegate all'istanza, le relative relazioni tecniche specifiche che attestano la fattibilità dell'intervento sotto il profilo geologico, idraulico e sismico; il progettista ha, inoltre, asseverato la compatibilità degli interventi di trasformazione urbanistica proposti, rappresentati anche negli elaborati progettuali depositati, rispetto alle indicazioni delle indagini geologiche, idrauliche, sismiche, nel rispetto quindi delle prescrizioni contenute nel Piano Operativo vigente. La proposta di mitigazione del rischio idraulico, propone infatti una soluzione progettuale equivalente a quella contenuta negli elaborati G.4/G.5/G.6 del Piano Operativo, già approvati in sede di P.O.C., e già quindi sottoposti a parere di competenza, presentata dai tecnici geol. Paolo Giani e ing. Francesca Lotti, nelle relazioni allegate e negli elaborati grafici; tale soluzione prevedrà una vasca di compensazione idraulica a rilascio controllato, realizzata fuori dal comparto, ma su terreno adiacente di proprietà del soggetto proponente, con profondità media di 20 cm, realizzata su area che sarà vincolata all'esecuzione del comparto edificatorio in oggetto.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO UNITARIO

In data 20.04.2026 prot.gen.9545/2026 è stata presentata dal tecnico incaricato arch. Fabrizio Macchi, la proposta di P.U.C. alla quale sono seguite integrazioni volontarie in data 03.07.2026 prot.gen.15823/2026 e prot.gen.15829/2026. Alla istanza è stato assegnato il numero di pratica: P.E.2026/005-ATT.

La proposta di carattere attuativo, propone una organizzazione planivolumetrica e distributiva funzionale all'intervento edilizio all'interno del lotto, la realizzazione di una nuova viabilità di penetrazione, estendendola anche ad un tratto esterno al comparto attuativo CTP.5, ma necessario per la "ricucitura" con l'infrastruttura esistente di via Parigi, la localizzazione dei parcheggi privati e dell'area adibita a verde pubblico e piantumazioni



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3° SETTORE

perimetrali anche su verde privato, nel rispetto sostanziale dei parametri indicati nella scheda dedicata al comparto.

Il progetto attualmente propone la realizzazione di un fabbricato, con destinazione urbanistica coerente con quella indicata nella scheda di riferimento, dislocato nella porzione sud del lotto; nella parte a nord, separata dalla viabilità di nuova realizzazione, sarà collocata una zona adibita a parcheggi di pertinenza. Lungo il viale Italia sarà collocata l'area a verde pubblico, in parte su area privata, in parte su area già pubblica, sfruttando anche la "tombatura" di una fossa campestre a confine.

E' prevista la cessione al Comune delle sopra citate aree a verde, e del tratto di nuova viabilità pubblica completo di tutti i servizi e sotto servizi, da realizzare sia internamente che esternamente al comparto.

Il progetto esecutivo che porterà alla richiesta del titolo edilizio abilitativo per la costruzione dell'immobile e delle sue pertinenze dovrà confermare e garantire anche alla scala di dettaglio il rispetto degli elementi vincolanti per l'attuazione del piano, descritti nel Doc.2A, con particolare attenzione alla piantumazione del perimetro dei comparti prospicienti il territorio rurale, ad una accurata sistemazione degli spazi pertinenziali, delle aree a verde privato e dei confini del lotto, alberature lungo le strade e nelle aree a parcheggio, a dare qualità architettonica e costruttiva al fabbricato previsto ed altresì, al rispetto della superficie permeabile prescritta ai sensi di legge e delle N.T.A.

Il progetto, così come presentato, garantisce il rispetto dei parametri urbanistici/edilizi, delle distanze, di cui al Titolo 2, Capo 2 della parte I delle N.T.A. allegate al P.O.C.

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione che forma parte integrante del P.U.C, a seguito delle integrazioni prodotte, risulta completa ai fini di quanto prescrive l'art.121 della LR 65/2014; pertanto il P.U.C. risulta costituito, oltre che dallo schema di convenzione (Allegato n.2 della D.G.C.), dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa e fattibilità;
- C.M.E. costo delle opere;
- Elaborati render e visure;
- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione di fattibilità geologica, idraulica, sismica;
- Dichiarazione D'Agnese – Burgalassi (SNEP S.p.A.);
- Tavola 1 - Ubicazione-Rilievo Strumentale area con profili - Documentazione fotografica, Schema particellare;
- Tavola 2 – Verifiche urbanistiche e distanze - Dimensioni lotti, spazi pubblici, Planivolumetrico, estratto del P.O.C
- Tavola 3 – Planimetria generale con schema dei servizi, profili plano-altimetrico;
- Tavola 4 – Planimetria con schema delle fognature con particolari, sezioni stradali;



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3° SETTORE

- Tavola 5 – Planimetria delle aree da cedere;
- Tavola 6 - Planimetria vasca di compensazione-smaltimento acque;
- Parere Acque;
- Parere Toscana Energia Italgas;
- Parere e-distribuzione;
- Parere ditta Foschi illuminazione pubblica;

I suddetti elaborati congiuntamente alla presente Relazione del Responsabile ed alla Deliberazione di Giunta Comunale di approvazione del Progetto Unitario, saranno resi disponibili per la consultazione sul sito istituzionale del Comune di Ponsacco e presso gli uffici del Settore 3 – Ufficio Urbanistica.

VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Conclusa l'istruttoria con esito favorevole, in ordine unicamente alla competenza per la parte urbanistica, visti i pareri degli Enti gestori che si allegano alla delibera, nelle more dell'acquisizione del parere vincolante del servizio LL:PP del Settore 5 in ordine alla congruità tecnico economica del computo metrico estimativo allegato all'istanza, da acquisire tassativamente in sede di presentazione del progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e vincolante per la richiesta del relativo titolo abilitativo agli uffici comunali, si attesta che il P.U.C. in oggetto risulta conforme e rispondente alle disposizioni dettate dal Piano Strutturale, dal Piano Operativo, in particolare a tutte le prescrizioni e disposizioni contenute nel "Doc.2A - Norme Tecniche di Attuazione", allegato "Doc.2A" e le sue appendici.

Pertanto si propone l'accoglimento dell'istanza mediante l'approvazione, ai sensi dell'art. 121 comma 5 della L.R. 65/2014 e dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Operativo vigente.

Come stabilito dal comma 4 dell'art. 14 delle N.T.A. si indica e propone il termine di validità del Progetto Unitario Convenzionato in **anni cinque** decorrenti dalla sua efficacia (pubblicazione sull'Albo pretorio dell'ente della presente Deliberazione di approvazione), prorogabile a dieci anni nei casi di particolare complessità dell'intervento.

Il sottoscritto dichiara che, in relazione alla presente procedura, non si trova in condizioni di incompatibilità di cui all'art. 35bis del D.Lgs. 165/2001, né sussistono conflitti di interesse di cui all'art. 6bis della L. 241/1990 ed agli artt. 6, 7 e 14 del DPR 62/2013.

Ponsacco, Luglio 2026

Il Responsabile del Procedimento

Dott. Arch. Paolo Ferroni *

* Atto sottoscritto digitalmente ai sensi degli art.20 e ss. Del D.lgs. 7 marzo 2005, n.82



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3° SETTORE

LISTA ALLEGATI – PROPOSTA D.G.C:

1. Relazione del responsabile del procedimento;
2. Schema di convenzione urbanistica;
3. Relazione tecnica illustrativa e fattibilità;
4. C.M.E. costo delle opere;
5. Elaborati render e visure;
6. Norme tecniche di attuazione;
7. Relazione di fattibilità geologica, idraulica, sismica;
8. Dichiarazione dei legali rappresentanti sig.ri D'Agnese – Buralassi;
9. Tavola 1 - Ubicazione-Rilievo Strumentale area con profili - Documentazione fotografica, Schema particellare;
10. Tavola 2 – Verifiche urbanistiche e distanze - Dimensioni lotti, spazi pubblici, Planivolumetrico, estratto del P.O.C.
11. Tavola 3 – Planimetria generale con schema dei servizi, profili plano-altimetrico;
12. Tavola 4 – Planimetria con schema delle fognature con particolari, sezioni stradali;
13. Tavola 5 – Planimetria delle aree da cedere;
14. Tavola 6 - Planimetria vasca di compensazione-smaltimento acque;
15. Parere Acque S.p.A.;
16. Parere Toscana Energia Italgas;
17. Parere e-distribuzione;
18. Parere ditta Foschi per illuminazione pubblica;