



# COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3° SETTORE

## **RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Art.33 comma 2 della L.R.T. n.65/2014

### PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

ATP.1 – Area di trasformazione a prevalente destinazione produttiva artigianale dell'area industriale Viale Italia (UTOE 1) del vigente P.O.C.

Febbraio 2026

## PREMESSE

Il Comune di Ponsacco è dotato dei seguenti atti di governo del territorio:

- Piano Strutturale approvato, ai sensi degli artt. 19 e 31 della L.R. 65/2014, nei suoi contenuti principali con Delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 28.12.2022, conformato definitivamente al PIT/PPA per la ricognizione di aree assoggettate a vincolo boschivo, a seguito dell'esito favorevole del "Tavolo Tecnico" e della Conferenza Paesaggistica, con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 25.07.2023;
- Piano Operativo approvato, ai dell'art.19 e 31 della LRT 65/2014 con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 29.07.2025, efficace, in seguito alla pubblicazione sul BURT n.36 del 03/09/2025 dell'avviso di avvenuta approvazione definitiva, dal giorno 04.10.2025;

Il P.O. individua tra gli ambiti a trasformazione urbanistica a destinazione prevalente industriale e artigianale, il comparto edificatorio denominato ATP.1 nell'ambito dell'area industriale di Viale Italia dell'UTOE 1, la cui attuazione viene subordinata all'approvazione di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 111 della L.R.65/2024 e ss.mm.ii, dalla relativa scheda norma contenuta nell'elaborato tecnico *Doc.2A-Schede degli interventi di trasformazione urbana*, allegato del documento *Doc.2 - N.T.A*;

Con PEC del 28.01.2026 prot.2053/2026, successivamente integrata con PEC del 18.02.2026 prot.3981/2026 i Soggetti attuatori hanno inoltrato al Comune una proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata relativo a detta area di trasformazione.

## INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

In coerenza con i contenuti della scheda norma ATP.1 di cui al *Doc 2 delle N.T.A.*, la proposta di piano attuativo persegue l'obiettivo generale di trasformazione urbanistica del contesto in cui si colloca, a completamento a sud dell'area industriale.

In particolare la proposta di Piano Attuativo prevede la realizzazione di:

- Un fabbricato ad uso industriale/artigianale, su una superficie territoriale, come da verifica dal tecnico progettista, pari a mq 36.073, entro cui è prevista la realizzazione di una S.E. massima di mq 16.000;
- Un asse viario perpendicolare a Viale Italia della larghezza di 10 mt e lunghezza di circa 250 mt, con relativi marciapiedi laterali, con funzione di accesso all'area, connessione e collegamento con le viabilità esistenti, per una area di circa 2.467 mq
- Un parcheggio pubblico in progetto di superficie di mq 3.174 posto ad est del comparto, che verrà sistemato con stalli in prato armato, al fine di garantire la massima permeabilità dei suoli e messa a dimora di alberature con specie autoctone;
- Una fascia a verde pubblico di superficie di mq 1.047 lungo Viale Italia, che verrà sistemata a prato, con piantumazione di filare alberato di specie autoctone, comprensiva di un percorso pedonale con finitura a "strada bianca".

In conformità alla scheda norma, che subordina l'attuazione del comparto ATP.1, alla realizzazione di un vasto parco pubblico (denominato Rain Park) localizzato a sud del territorio urbanizzato lungo la variante SR 439 avente la finalità di accogliere la realizzazione di opere di protezione e compensazione idraulica, nonché di fungere da parco urbano ed elemento di qualificazione dei margini della zona industriale, nella proposta di Piano Attuativo è stata compresa e prevista dai *Soggetti attuatori* la sistemazione di detta area avente superficie di circa 20.000 mq con funzione di invaso artificiale, come vasca di laminazione idraulica del comparto edificatorio, per lo stoccaggio e successivo rilascio controllato e graduale delle acque meteoriche nei ricettori naturali esistenti, nonché di parco urbano, previo sua sistemazione a "verde agricolo" con la realizzazione di un percorso ciclopedonale di forma irregolare intorno

all'invaso con finitura a "strada bianca" e la massa a dimora di circa 60 alberi di specie autoctone.

Inoltre i proponenti del Piano Attuativo hanno provveduto ad acquisire i pareri degli enti gestori dei principali sotto servizi e nello specifico:

- Parere Acque S.p.A. per acquedotto e fognatura;
- Parere e-distribuzione fornitura energia elettrica;
- Parere Toscana Energia fornitura gas;
- Parere tecnico per impianto di illuminazione pubblica;

Su queste basi si è uniformata la proposta di Piano Attuativo.

E' stato inoltre acquisito in data 26.02.2026 il parere favorevole di competenza del Settore V, in merito alla fattibilità tecnico-economica degli interventi di urbanizzazione previsti nella proposta di Piano Attuativo. Lo stesso Settore ha rimandato l'analisi della congruità dei costi ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione, al Computo Metrico Estimativo che dovrà essere aggiornato alla data vigente e allegato al progetto esecutivo in sede di richiesta di rilascio dei titoli abilitativi.

## **QUADRO VALUTATIVO**

Sulla base di quanto previsto dalla L.R. 10/2010, con particolare riferimento all'art. 5 bis comma 2, secondo cui *"Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi comunque denominati che non comportino variante quando lo strumento sovraordinato si stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste"*, il presente Piano Attuativo non è stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) né a verifica di assoggettabilità.

## **ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE**

In funzione che il Piano Attuativo in esame assume una valenza prettamente locale, non produce effetti territoriali e non comporta variazioni agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e che dunque, non sussiste la necessità di garantire livelli partecipativi previsti dalle linee guida approvate con D.G.R. n. 1112 del 16/10/2017, già effettuati in sede di predisposizione del Piano Operativo ai cui il Piano Attuativo si conforma, si ritiene che l'attività del Garante dell'informazione e della Partecipazione possano essere circoscritte alle sole attività di informazione, tenuto conto altresì che idonee forme di partecipazione verranno comunque garantite nel periodo di deposito, entro il quale chiunque potrà prendere visione del Piano Attuativo e nel caso, presentare osservazioni. Per cui il Garante dell'informazione e della partecipazione, disporrà a seguito dell'avvenuta adozione, la pubblicazione su sito istituzionale del Comune di tutta la documentazione costituente il Piano Attuativo in esame.

## **ADEMPIMENTI ART. 23 COMMA 3 DEL PIT**

In funzione del fatto che il Piano Attuativo in oggetto non è interessato dalla presenza sull'area di vincoli paesaggistici riconosciuti ai sensi del D.lgs. 42/2004 e dal vigente PIT-PPR, non risulta necessario trasmettere alla Regione gli atti relativi, in adempimento di quanto disposto dall'art. 23 comma 3 della Disciplina di Piano del PIT con valenza di Piano Paesaggistico regionale.

## **DEPOSITO AL GENIO CIVILE**

Gli elaborati del Piano Attuativo compreso le indagini geologiche idrauliche e sismiche, sono stati trasmessi all' Ufficio del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa di Pisa – Regione Toscana, in data 19.02.2026, con prot.gen.n.4120/2026, che ha assegnato all'istanza il n.6059 di deposito del 25/02/2026 come da comunicazione in atti prot.n.4598 del 25/02/2026.

## **ITER PER L'APPROVAZIONE**

Per l'approvazione del Piano Attuativo verranno seguite le procedure previste dall'art. 111 della L.R. 65/2014:

- Adozione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale;
- Trasmissione degli atti alla Provincia di Pisa;
- Pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta adozione e di deposito del Piano Attuativo;
- Deposito degli elaborati del Piano adottato nella casa comunale per trenta giorni dalla data di pubblicazione sul BURT;
- Esame e controdeduzioni delle eventuali osservazioni pervenute nel periodo di deposito;
- Approvazione del Piano Attuativo attraverso:
- Delibera di Consiglio Comunale, con la contestuale approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni eventualmente pervenute;
- Qualora non siano pervenute osservazioni, il Piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

## **ELABORATI CONTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO ALLEGATI ALLA D.C.C.**

- Schema di Convenzione urbanistica
- Parere di competenza del Servizio V – LL.PP.
- 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. con la nuova distribuzione;
- Tavola 3 Planimetria generale con schema dei servizi, profili plano-altimetrico del piano attuativo;
- Tavola 4 Planimetria con schema delle fognature con particolari, sezioni stradali e parcheggio pubblico;
- Tavola 5 Planimetria delle aree da cedere;
- Tavola 6 Planimetria "Rain-Park", profilo altimetrico, sezione "Rain-Park" e verde pubblico, schema particellare "Rain-Park";
- Relazione tecnica illustrativa e di fattibilità;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- C.M.E. costo delle opere;
- Relazione tecnica delle indagini geologiche, sismiche, idrauliche e moduli per il deposito presso il G.C.;
- Relazione idraulica/dimensionamento della vasca di laminazione del Rain Park;
- Parere Acque S.p.A. per acquedotto e fognatura;
- Parere e-distribuzione fornitura energia elettrica;
- Parere Toscana Energia fornitura gas;
- Parere tecnico per impianto di illuminazione pubblica;
- Visure catastali e procure;

I suddetti elaborati congiuntamente alla presente Relazione ed alla Deliberazione consiliare di adozione, saranno resi disponibili per la consultazione sul sito istituzionale del Comune di Ponsacco e presso gli uffici del Settore 3;

Per quanto sopra, il sottoscritto arch. Andrea Tognoni, responsabile del procedimento del Piano Attuativo a destinazione prevalente industriale e artigianale, del comparto edificatorio denominato ATP.1 nell'ambito dell'area industriale di Viale Italia dell'UTOE 1, ai sensi degli artt. 18 e 33 della L.R. 65/2014,

### **CERTIFICA**

- Che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
- Di aver verificato che il Piano Attuativo si è formato:
  - In piena coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale di cui all'art. 10 comma 2 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii;
  - In conformità al Piano Operativo approvato ai sensi dell'art.19 e 31 della LRT 65/2014 con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 29.07.2025, efficace, in seguito alla pubblicazione sul BURT n.36 del 03/09/2025 dell'avviso di avvenuta approvazione definitiva, dal giorno 04.10.2025;
- Di aver acquisito prima dell'adozione tutti i pareri richiesti per legge.

Ponsacco, Marzo 2026

**Il Responsabile del Procedimento**

Arch. Andrea Tognoni \*

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