

COMUNE DI PONSACCO

Provincia di PISA

Istanza di Piano Attuativo

**Ai sensi degli Artt 107 e 109 della Legge Regionale Toscana 10 Novembre 2014 n. 65
come modificata dalla Legge Regionale 06 Luglio 2020 n. 51**

Proponente : SLESA s.p.a.

Proprietà: Dal Canto Carlo Alberto e Dal Canto Pier Marco

Progettista: Dott. Ing. Piero Macchi e Full Service s.r.l.

**RELAZIONE TECNICA E URBANISTICA
INTEGRAZIONE**

1. Premessa	3
2. Inquadramento urbanistico e del paesaggio	3
2.1 Inquadramento urbanistico	4
2.2 Inquadramento del paesaggio	4
3. Esposizione del progetto	4
3.1 Descrizione dell' area all' attualità	4
3.2 Asservimenti esistenti	5
3.3 Obiettivo e descrizione del progetto	5
3.4 Opere comuni ai due lotti	5

1. Premessa

La pianificazione urbanistica del Comune di Ponsacco ha identificato, all' interno del proprio territorio, aree che possono ricoprire varie funzioni tra le quali **“aree ed attrezzature di interesse generale a prevalente carattere privato”**. Alcune di esse sono inserite all' interno di zone per insediamenti produttivi già attuate o di progetto. In tali aree è possibile insediare attività produttive a seguito della redazione di un piano attuativo nel quale si ottemperi alla verifica della fattibilità urbanistica dell' intervento nel rispetto e nei limiti fissati dal regolamento Urbanistico e dalle norme ad esso sovraordinate.

In questa ottica di previsione si inserisce la progettazione che qui di seguito sarà trattata e rappresentata negli elaborati grafici allegati.

Vista la destinazione urbanistica dell' area e viste, inoltre, le richieste manifestate da parte di impresa del territorio, la proprietà, ovvero, la proponente, ha conferito incarico al sottoscritto progettista, allo scopo di redigere e inoltrare una Istanza di Piano Attuativo ai sensi degli art. 107 e 109 della Legge Regionale 10 Novembre 2014 n. 65 come modificata della Legge Regionale 06 Luglio 2020 n. 51.

Questa istanza, quindi, mira a dotare la previsione urbanistica di una normativa di dettaglio per mezzo della quale si possa utilizzare l' area per l' attività della proponente. A tale scopo si è proceduto all' ottenimento delle necessarie autorizzazioni indispensabili per consentire l' insediamento di una attività produttiva e più precisamente la realizzazione di deposito di materiali inerti oltre alle necessarie zone di manovra e parcheggio mezzi; l' azienda proponente che realizzerà le opere necessarie all' attuazione e, successivamente opererà nell' area è la SLESA spa già operante sul territorio la cui sede è nella stessa zona, in viale Europa.

Secondo i disposti delle norme relative agli ambiti in cui ricadono le attività, questa relazione si propone di chiarire, a livello urbanistico, le modalità con cui si è proceduto alla progettazione del Piano Attuativo; qui si entrerà nel merito delle scelte progettuali e delle rilevazioni dalle quali esse scaturiscono, trattando i vari aspetti della progettazione e degli obiettivi prefissati.

Preme evidenziare che le valutazioni degli impatti e relativi effetti ambientali sono state trattate dettagliatamente nella nelle relazioni allegate alle quali è seguito Decreto AUA n. 7846 del 27/05/2020 il tutto a cura della “Full Service s.r.l.”, mentre per la parte geologica e idraulica si rimanda alla allegata relazione redatta dal Dott. Geol. Roberto Finocchi.

Gli elaborati grafici allegati all' Istanza, saranno un supporto indispensabile per le visualizzazioni di dettaglio trattate in questa relazione e nelle relazioni sopra menzionate.

2. Inquadramento urbanistico e del paesaggio

L' area oggetto della istanza di piano attuativo è collocata all' interno del territorio comunale di Ponsacco, a nord della zona industriale consolidata e compresa tra la stazione ecologica e impianto di depurazione a est, fosso Rotina a nord, corridoio ambientale a ovest e strada vicinale della Rotina a sud. La zona è totalmente pianeggiante e facilmente raggiungibile dalla viabilità primaria e secondaria identificate, rispettivamente dalla SCG FI-PI-LI che, dallo svincolo di Ponsacco-Pontedera, immette sia nella circonvallazione sud sia nella strada provinciale di Gello tramite l' abitato della frazione di Le Melorie. La viabilità secondaria è estremamente breve e si diparte da Viale Europa sull quale si attesta la via vicinale della Rotina che costeggia l' Isola Ecologica confinante con l' area in oggetto e prosegue raggiungendo l' abitato della frazione suddetta.

Vista la destinazione conferita dal Regolamento Urbanistico l' ubicazione appare strategica in considerazione delle attività da espletare in quanto fuori dal centro abitato e ben servita dalla infrastruttura viaria. Tuttavia non è trascurabile l' impatto che l' attuazione, inevitabilmente, genererà nel paesaggio circostante. A questo scopo la progettazione ha tenuto conto dei punti di pressione derivanti dall' utilizzo a seguito di uno

studio preliminare di coerenza e evidenziazione delle azioni correttive da apportare allo scopo di mitigare gli impatti e rendere l' intervento sostenibile sia sotto il profilo urbanistico che sotto il profilo paesaggistico e ambientale.

2.1 Inquadramento urbanistico

Secondo l' attuale Regolamento Urbanistico comunale l' area trattata è inserita nell' UTOE n. 3 e, pur avendo campitura che la assoggetta ai disposti dell' art 28 delle vigenti NTA non è accompagnata da alcuna scheda di dettaglio. Secondo dette Norme di Attuazione l' intervento è disciplinato all' art. 28 **“aree ed attrezzature di interesse generale a prevalente carattere privato”** comma 10 lettera “e”, mentre gli interventi ammessi sono descritti al comma 15 del medesimo articolo.

In base a quanto contenuto all' art. 15 suddetto, è ammissibile l' intervento oggetto di istanza al quale è conferita la possibilità edificatoria per un massimo di mq. 40,00 destinata a servizio dell' attività.

Secondo quanto disposto dal PS vigente l' area risulta completamente compresa nel perimetro dell' UTOE n. 3 e composta da una porzione destinata a servizi [...] e da altra porzione, quella più a ovest, destinata ad ospitare una fascia di riqualificazione del verde. La proprietà, poi comprende un' altra porzione che ricade nel corridoio ambientale.

Nel PS adottato, la perimetrazione suddetta presenta uno spostamento verso est della parte che si attesta al fosso Rotina ma mantiene le medesime destinazioni.

Con la presente proposta si intende riportare il limite di zona e quindi il limite ovest della UTOE nella posizione originaria e rappresentata nel PS vigente.

2.2 Inquadramento del paesaggio

Come accennato in precedenza, l' area ricade interamente nella UTOE della ZI ed è posta a fianco dell' impianto di depurazione e della stazione ecologica. L' accesso avviene da viale Europa tramite la viabilità che raggiunge l' impianto di depurazione per poi trasformarsi nella viabilità vicinale della Rotina sino a raggiungere il fronte sud dell' area. Detta via vicinale, poi prosegue sino a raggiungere l' abitato della frazione di Le Melorie.

Secondo la cartografia risulta che via Vicinale della Rotina è inserita nelle viabilità comunali.

Le zone sud e est risultano attuate ai fini artigianali ed industriali mentre a nord vi è una zona ineditata a destinazione agricola. A ovest, l' area trattata confina con altra zona ineditata destinata a corridoio ambientale quale cuscinetto tra la zona industriale e la frazione di Le Melorie.

Nella progettazione e nelle relazioni relative alle emissioni si è provveduto alla verifica degli impatti generati nell' ambiente e si sono operate scelte progettuali volte alla mitigazione degli effetti per limitare al minimo i disturbi all' ambiente, alle persone e alla fauna, il tutto nell' ottica della sostenibilità paesaggistica ed ambientale.

3. Esposizione del progetto

Descritto il contesto nel quale si inserisce l' attuazione, di seguito si entrerà nel dettaglio della progettazione ad iniziare dalla descrizione dell' area all' attualità, facendo particolare attenzione agli asservimenti esistenti e agli accessi e quant' altro reputato necessario a dare chiara rappresentazione dei rilievi preliminari effettuati.

Conseguentemente si illustrerà il progetto entrando nel merito delle scelte che scaturiscono dagli obiettivi fissati dalla proprietà.

3.1 Descrizione dell' area all' attualità

Attualmente, l' area, si presenta a terra nuda incolta, ha una forma pressoché a L con il lato più stretto, a sud, fronte strada vicinale ed il lato nord confinante con il fosso Rotina.

Gli altri due lati confinano, a est con la stazione ecologica ed il depuratore mentre, il lato ovest confina con altra proprietà.

3.2 Asservimenti esistenti

L' area non risulta servita dalle reti di distribuzione e smaltimento che sono però esistenti, in parte ai limiti della proprietà e in via vicinale della Rotina.

Per quanto attiene al fabbisogno idrico, la progettazione prevederà l' escavazione di un pozzo per acque nebulizzate necessarie all' abbattimento delle polveri mentre si provvederà a richiedere un allaccio al pubblico acquedotto qualora si renda necessaria la fornitura di acqua sanitaria.

L' area è, inoltre dotata di accesso esistente da epoche remote.

3.3 Obiettivo e descrizione del progetto

L' obiettivo prefissato dalla progettazione ed in linea con le necessità dell' azienda che opererà nell' attuazione, consiste nella realizzazione di un' area destinata a recupero di materiali provenienti da demolizione, siano essi provenienti dall' attività aziendale che da terzi, accumulo e riutilizzo, anche con la vendita a terzi, di materia prima e prima seconda quali, ma senza derogare dalla generalità, sabbie, inerti di varia pezzatura e riciclato.

In prima fase è stato operato un rilievo topografico per verificare la superficie reale e la rispondenza dello stato dei luoghi alle cartografie catastali e del RU. Dal rilievo è emerso quanto segue:

- la superficie reale del lotto è pari a mq. 11.030 dei quali, mq. 7130 in attuazione e mq. 3900 ricadenti fuori della perimetrazione del PA e inseriti nella fascia destinata a corridoio ambientale;
- il perimetro risulta sovrapponibile alle cartografie di riferimento con piccole variazioni rientranti ampiamente nelle tolleranze di legge;
- la consistenza catastale risulta perfettamente allineata allo stato dei luoghi.

3.4 Opere preliminari

Vista la tipologia dell' attività da inserire, in via preliminare all' avvio dell' attività stessa e contestualmente alla sistemazione dell' area, l' azienda dovrà realizzare le necessarie opere di urbanizzazione del tratto di via vicinale della Rotina compreso tra la piazza pubblica a margine di viale Europa e il termine della proprietà.

In questa ottica, il cancello su via vicinale della Rotina dovrà essere opportunamente arretrato allo scopo di agevolare il più possibile l' accesso e l' uscita di mezzi anche di grandi dimensioni come Bilici.

Per quanto attiene l' urbanizzazione, si rimanda al progetto allegato.

L' area in attuazione potrà essere collegata alle reti di distribuzione pubblica mediante allacci direttamente su via vicinale della Rotina che comprende parte degli asservimenti necessari e primari, mentre per quelli mancanti, si provvederà alla loro realizzazione come descritto nel citato progetto di urbanizzazione.

Una volta effettuate le operazioni sopra descritte l' azienda provvederà ad una asfaltatura del tratto intercorrente la fine della piazza antistante la stazione ecologica sino al termine del fronte interessato

Per ciò che riguarda la sistemazione paesaggistica dei margini urbani prevista lungo il confine ovest dell' attuazione, la progettazione fa riferimento al PRQA approvato con delibera del Consiglio Regionale in data 18/07/2018 n. 72. e si provvederà alla realizzazione di una fascia piantumata che si configuri in una idonea schermatura tale da mitigare le emissioni e mitigare l' impatto visivo.

In merito alla trattazione di quanto sopra, si rimanda alla relazione e progetto redatti dal Dott. Forestale Emiliano Sanfilippo, iscritto all' Ordine dei dottori agronomi e dottori forestali della provincia di Pisa al n. 817.

Le recinzioni perimetrali potranno essere realizzate con rete su pali infissi in plinto cementizio o con muro e rete o ringhiera.

Come previsto nell' art. 28 delle NTA vigenti, sarà possibile realizzare un manufatto avente una superficie massima di mq. 40,00. Allo scopo di rendere ininfluyente, ai fini idraulici ed alluvionali la presenza del manufatto, questo dovrà essere rialzato dal suolo di almeno 40 cm. Il rialzamento consentirà, in caso di fenomeni alluvionali, il naturale passaggio delle acque e non peggiorerà la situazione della zona.

In prossimità dell' accesso, l' azienda potrà realizzare una pesa di superficie per la verifica dei carichi in entrata e in uscita.

Gli accessi ed eventuali manufatti dovranno, infine, soddisfare i requisiti previsti dalla Legge 13/89 e successive modificazioni.

Dott. Ing. Piero Macchi