



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE
Ufficio Urbanistica

RELAZIONE TECNICA-URBANISTICA

OGGETTO: ISTANZA DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI AREE DI RECUPERO MATERIALI INERTI IN PONSACCO VIA VICINALE DELLA ROTINA.ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R. 65/2014

PREMESSE

- In data 17.09.2020 con protocollo n° 21142 e varie integrazioni successive fino all'ultima del 23.11.2020 prot. n° 26788, è pervenuta istanza da parte dei proprietari delle aree di cui trattasi, relative al comparto in zona produttiva adiacenze Viale Europa, individuato quale area in parte nel sistema funzionale quale area destinata a servizi di interesse generale a prevalente carattere privato di programma (art 28 delle NTA del RU) e in parte in area della Pianura agricola (art.li 30 e seg..delle NTA del RU) interessata dal vincolo di cui art.46 delle NTA del RU "Corridoio Ambientale".

- L'istanza presentata alla amministrazione, propone l'attuazione di un Piano attuativo volto ad insediare una attività produttiva, nel rispetto dei limiti dettati dalle NTA del R.U. ,come evidenziato negli elaborati allegati alla pratica.

Il Piano pertanto è finalizzato all'inserimento di un'area destinata al deposito di materiali inerti oltre alle necessarie zone di manovra e parcheggio mezzi, e per lo stesso sono già state preventivamente effettuate verifiche relative agli affetti ambientali e di carattere geologico idraulico e ci si è dotati delle Autorizzazioni specifiche (AUA), come da relazioni allegate alla documentazione e specifiche di dettaglio.

L'azienda proponente il piano, è già azienda presente ed operante nel territorio , in zona limitrofa all'area del nuovo intervento proposto.

INQUADRAMENTO NORMATIVO GENERALE

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

- Con Deliberazione della G.C. n° 46 del 20.03.2018 è stato dato avvio del procedimento del Nuovo Piano Strutturale e successivamente Adottato con Deliberazione del C.C. n°59 del 20.12.2018, ai sensi della L.R. 65/2014

- 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 Classificazione Acustica approvato con Deliberazioni di C.C. n° 50 e 51 del 17.05.2005;

Inquadramento urbanistico dell'Intervento

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 viabilità secondaria è estremamente breve e si diparte da Viale Europa sulla 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 risulta idonea in considerazione delle attività da espletare in quanto fuori dal centro abitato e servita dalla infrastruttura viaria principale adiacente, tuttavia è stato considerato non trascurabile l' impatto che l'attività produrrà anche dal punto di vista della logistica una volta a regime, e nella fattispecie sul tratto della viabilità minore, questione e nodo trattato a livello di opere di urbanizzazione.

Come sopra già evidenziato, il Regolamento Urbanistico comunale inserisce l' area nell'UTOE produttiva in area disciplinata dall' 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 Regolamento vigente l' area di proprietà dei proponenti, oggetto del suddetto Piano proposto, risulta in parte nell'area a servizi come sopra evidenziata, e una parte ricade nella pianura agricola, con vincolo disciplinato dall'art.46 delle NTA quale Corridoio Ambientale, dove vi è quindi assoluta inedificabilità.

Per tale porzione negli elaborati del Piano, viene infatti prevista una fascia di riqualificazione del verde. Nel Nuovo Piano Strutturale in corso di approvazione il limite Ovest dell'insediamento, coincidente con il Perimetro del Territorio Urbanizzato, è prescritta la “riqualificazione del margine”.

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.

L' area 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.

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 prevede l'escavazione di un pozzo per la produzione di acque nebulizzate necessarie all'abbattimento delle polveri e si prevede altresì un allaccio al pubblico acquedotto qualora si renda necessaria la fornitura di acqua sanitaria.

Obiettivo e descrizione del progetto

L'obiettivo prefissato dalla progettazione ed in linea con le necessità dell'azienda che opererà, consiste nella realizzazione di un'area destinata al 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 senza derogare dalla generalità, sabbie, inerti di varia pezzatura e riciclati.

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 ;

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.

Il previsto 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.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione delle opere di urbanizzazione infrastrutturale, andando ad intervenire su un tratto di viabilità esistente, al momento non idoneo a recepire i futuri carichi di traffici, dovuti alla attività che andrà ad insediarsi.

Per tali opere è stato infatti predisposto specifico progetto, come da elaborati allegati.

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 viene prevista, da parte della proprietà proponente, una asfaltatura del tratto intercorrente la fine della piazza antistante la stazione ecologica sino al termine del fronte interessato con pista pedonale/ciclabile a corredo.

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. con la previsione della realizzazione di una fascia piantumata che si configuri in una idonea schermatura tale da mitigare le emissioni e mitigare l'impatto visivo.

Per tale progettazione, è stato redatto specifico elaborato.

Il progetto prevede per le recinzioni perimetrali, 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 ininfluenza, 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 prevede la realizzazione di 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.

VERIFICA DEGLI ASPETTI DI TIPO GEOLOGICO-IDRAULICO

IN conformità a quanto prescritto dalla normativa vigente in materia, è stata depositata, per il Piano di cui trattasi, la relazione di fattibilità relativa alle indagini geologico-tecniche per il necessario deposito all'Ufficio regionale del Genio Civile di Area Vasta di Pisa ai sensi del nuovo regolamento di attuazione DPGR 5/R del 30.01.2020 e dell'art.104 della L.R. n.65/2014. (deposito n°446 del 24.11.2020.)

Dalla relazione, redatta dal dott.geol.Roberto Finocchi , tecnico incaricato, con studio in Santa Maria a Monte, l'intervento , riassumendo in breve, risulta : che per quanto riguarda i *criteri di fattibilità dettati dalla pericolosità geomorfologica bassa (G.1)* non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Per quanto concerne le *condizioni di fattibilità derivanti dalla pericolosità di alluvioni frequenti (P.3)* la fattibilità dovrebbe essere perseguita secondo quanto disposto dalla L.R. 41/2018.

Trattandosi di un intervento in perimetro urbano questo dovrebbe essere disciplinato dagli art. 10, 11, 12 o 13, ma considerato che questa tipologia di intervento non è contemplato pertanto non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora in futuro per l'area si richiedesse la realizzazione di una nuova costruzione questa sarà disciplinata dall'art. 11 della L.R. 41/18.

Mentre per i criteri di *fattibilità in relazione agli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale media (S.2)* non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi; ma qualora in futuro si proponesse la realizzazione di costruzioni, la fattibilità deve tener conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare, nella fase di progettazione edilizia, l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terrenostruttura.

Si rimanda comunque a tutte le indicazioni tecniche, valutazioni e prescrizioni, richiamate nella relazione depositata agli atti, che fa parte integrante del progetto di recupero e degli eventuali accorgimenti tecnici in essi evidenziati per la fase di attuazione.

ELABORATI DEL PIANO:

- Relazione Tecnica Urbanistica
- NTA
- Documentazione fotografica
- Relazione tecnica-opere di urbanizzazione
- Computo metrico estimativo
- Relazione fattibilità geologica
- Valutazione impatto acustico Previsionale
- Planimetria attività-valutazione impatto acustico
- Relazione emissioni diffuse
- Relazione tecnica gestione dei rifiuti
- Relazione tecnica gestione AMDC
- Piano di manutenzione impianti di trattamento AMDC
- Planimetria opere a verde
- TAV.1-Stato attuale- planimetria con proprietà
- TAV.2- Planimetria asservimenti esistenti e di progetto
- TAV.3- Planimetria generale delle attività con stratigrafia
- TAV.4- Planimetria attività con schema impianto fognario e planimetria quotata impianto di depurazione
- TAV.5- Planivolumetrico del volume dei servizi e individuazione posizione della PESA

PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE

La proposta di piano attuativo presentata , seguirà l'iter di adozione e approvazione ai sensi dell'art.111 della L.R. 65/2014.

Ponsacco, li 24.11.2020

Il Responsabile del Procedimento
Arch.Gagliardi Nicola