



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE
Ufficio Urbanistica

RELAZIONE TECNICA-URBANISTICA

OGGETTO: SCHEDA N° 110 a DELL'ALLEGATO VII DELLE NTA – VIA MARCONI.
ISTANZA DI ATTUAZIONE PIANO DI RECUPERO IN APPLICAZIONE DELLA SCHEDA NORMA DI RIFERIMENTO.ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.111 DELLA L.R. 65/2014

PREMESSE

- In data 02.05.2020 con protocollo n° 9429, è pervenuta istanza da parte dei proprietari delle aree di cui trattasi, relative al comparto individuato quale 110 a/b dell'allegato VII delle NTA del R.U.
- L'istanza presentata alla amministrazione, propone l'attuazione di un Piano di recupero, volto alla riqualificazione a livello di intero comparto, in ambito delle aree di proprietà e nel rispetto delle parti comuni, come evidenziato negli elaborati allegati alla pratica.
- Il comparto di cui trattasi, oltre ad una relativa schedatura da quadro conoscitivo, come aggiornata con Variante n°6 al R.U., ricade all'interno delle aree di R.U disciplinate dall'art.23 ambito 2 delle NTA, quale edificato storico.
- Per la tipologia della scheda norma relativa ed i contenuti in essa espressi, in relazione alle procedure ammissibili di recupero, nonché di quanto dettato dalla Normativa di Riferimento sopra citata, art.23 NTA, è ammissibile accogliere l'istanza presentata avvalendosi di un procedimento di piano di recupero puntuale che consente pertanto un aggiornamento della disciplina di riferimento del fabbricato di cui trattasi, ampliandone le possibili tipologie di intervento edilizio, ad oggi limitate ad una ristrutturazione di tipo D1, che per la previsione di recupero non troverebbe possibili riscontri così come impostata.

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;**

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO

Oggetto del presente PdR è il singolo comparto 110a indicato nella relativa scheda norma dei comparti produttivi, presente nell'Allegato VII alle NTA del Regolamento Urbanistico del comune di Ponsacco, approvate con la Variante 6 al R.U. dell'aprile 2012.

Il fabbricato oggetto della proposta di intervento è individuato al N.C.E.U. nel foglio 13, fabbricato e terreno. Gli immobili appartenenti a questo comparto sono di proprietà esclusiva

A livello urbanistico l'immobile oggetto di PdR ricade in un'area normata dall'art.23 (Sub sistema dell'edificato storico) ambito 2 (edificato formatosi attraverso la crescita in margine al perimetro del nucleo - 1° fase) del R.U. del comune di Ponsacco.

Da una cronologia della disciplina normativa, si precisa che nella prima versione del R.U. adottata nel 2008 dal comune, tutto il complesso di edifici posti sul lato sud-ovest di via Marconi fu vincolato e inglobato nella scheda norma n.41 del patrimonio edilizio di interesse storico, ed anche l'immobile in oggetto, posto sul retro degli edifici che si affacciano direttamente su via Marconi, realizzato in epoche successive rispetto ad essi e privo di qualsiasi valore sia storico che artistico e in stato di forte degrado, fu inglobato in tale scheda norma, che prevedeva per gli edifici interessati solo una ristrutturazione edilizia D1, quindi molto restrittiva;

In fase di adozione e approvazione del R.U. (anno 2008) a seguito di specifica osservazione (osservazione n° 159 prot. n° 16471 del 31.10.2008) è stato consentito il recupero e la riqualificazione dell'immobile in oggetto, mediante variazione di destinazione d'uso e interventi più consistenti rispetto alla semplice ristrutturazione edilizia D1 e venne creata una scheda norma apposita tra quelle dei comparti produttivi.

La scheda oggi vigente, proviene dalla variante n° 6 al R.U., specifica sui comparti produttivi e la riqualificazione del patrimonio inutilizzato a fini produttivi, del territorio comunale, sulla ulteriore osservazione fatta dai proponenti (osservazione n° 17 prot. 3346 del 23.02.2012).

La scheda prevede, nel caso di cambio di destinazione d'uso, la subordinazione dell'intervento a Piano di Recupero esteso all'intero comparto (110a e 110b) con possibilità di articolazione in sub comparti funzionali. Lo stato attuale dei beni, che viene presentato dalla documentazione allegata alla istanza, è ben valutabile in loco,.

Si presentano due comparti, il 110a e 110b, che non hanno alcun legame tra loro, e sono nettamente separati sotto vari aspetti, soprattutto funzionali, infatti:

- gli accessi dalla strada pubblica sono distinti, l'edificio del comparto 110a non si affaccia direttamente su via Marconi, ma si trova all'interno di una corte comune con altri proprietari, alla quale si accede da un sottopassaggio,

- l'edificio del comparto 110b si affaccia direttamente su via Marconi e non appartiene alla medesima corte dell'edificio del comparto 110a;

Non vi è pertanto nessuna connessione né architettonica, né strutturale e funzionale tra i due edifici dei due comparti, uno è situato più verso a nord, l'altro più a sud e tra l'uno e l'altro c'è il terreno a resede del comparto 110b;

Inoltre i terreni a resede dei due comparti, sono separati l'uno dall'altro dagli edifici del comparto 110a senza possibilità di collegarli direttamente tra loro se non demolendo parte di tali edifici.

PROPOSTA PROGETTUALE

A seguito dei suddetti presupposti e valutazioni, è stato presentato un progetto completo di Piano di Recupero relativo al solo sub-comparto 110a, e non quindi come progetto unitario esteso a tutto il comparto 110. Come si evince dalla relazione tecnica presentata dal tecnico e dagli elaborati grafici, anche se il progetto prevede un cambio di destinazione d'uso, tende a conservare il più possibile l'edificio nella sua forma attuale,

senza modifiche ai volumi, alla sagoma e agli accessi, nel rispetto pertanto anche delle altre proprietà, non andando a ledere nessun diritto.

Da quanto si evince dagli elaborati presentati, trattasi di un fabbricato di forma rettangolare in pianta, con copertura a capanna, di altezza massima interna (in corrispondenza del colmo) pari a circa 6m, ad un unico piano, con soppalchi al suo interno.

Solo una parte posta sull'angolo nord del suddetto fabbricato è costituita da due piani distinti tra loro, dei quali il piano terra e il piano primo differiscono per proprietà (come si vede dalla tavola n.2 allegata, vi è una stanza adibita a ripostiglio, a cui si accede dalla terrazza scoperta dell'appartamento dell'altra proprietà); sul lato sud-ovest del fabbricato vi è un piccolo annesso di forma rettangolare, di altezza media di circa 2,30m; In ultimo un terreno di forma irregolare con superficie di circa 480mq.

Il fabbricato ed il terreno suddetti fanno parte di un'area più grande (come si vede dalla tavola n.2 allegata) che in origine apparteneva tutta ad un'unica proprietà.

Dalla documentazione e relazioni allegata, si apprende che i proprietari nella prima metà del 1900 vi realizzarono sul lato che costeggia via Marconi, un complesso edificato costituito da tre unità abitative composte da due piani fuori terra, alle quali si accede direttamente da via Marconi, e da due fondi posti al piano terra, che hanno anch'essi accesso diretto da via Marconi.

Nella parte interna di quest'area, si trova l'edificio oggetto di attuazione di piano di recupero, a cui si accede mediante un sottopassaggio, realizzato nel complesso edificato sopra citato, e una strada interna all'area, che consente anche l'accesso al terreno (tale edificio come emerge sempre da quanto riportato dalla relazione, è stato realizzato ed è sempre stato utilizzato come un magazzino per lo stoccaggio delle attrezzature e dei materiali edili che venivano utilizzati dall'impresa edile dei f.lli Lombardi, non è mai stato un laboratorio non avendo mai pertanto avuto destinazione quale laboratorio (come riportato nella schedatura).

Dalla documentazione fotografica allegata, si vede come il fabbricato è costituito da pareti in muratura di laterizio e pietra, la copertura è a capanna con travi in legno, tavelle o mezzane, e manto di copertura in embrici marsigliesi, sono presenti anche delle capriate, non è presente alcun tipo di pavimentazione, non vi sono impianti e attualmente l'edificio versa in stato di degrado.

Nella Tavola grafica n° 2 sono state evidenziate le proprietà: si evidenziano le proprietà esclusive e le parti a comune. L'immobile oggetto di recupero è di esclusiva proprietà, e il progetto presentato non va ad interferire con le parti a comune delle altre proprietà, né a pregiudicarne lo stato, la sicurezza e il decoro architettonico.

OBIETTIVI DEL PIANO

Visto lo stato di degrado e di abbandono in cui versa l'immobile, l'obiettivo che la proprietà vuole perseguire è quello di un suo riutilizzo, riqualificandolo sia dal punto di vista funzionale che architettonico, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dello stesso, ne viene proposto pertanto il cambio dell'attuale destinazione d'uso a magazzino con una destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche degli immobili.

In considerazione non solo delle caratteristiche architettoniche dell'immobile ma anche della posizione in cui si trova, ovvero a poche centinaia di metri dal centro di Ponsacco, è stato ripensato come sala polivalente per feste private, riunioni, seminari, convegni, mostre, esposizioni, dotato di una piccola cucina che consenta la possibilità di preparare cibi o che faccia da punto di appoggio per catering, per la realizzazione di banchetti, cene o pranzi collegati al tipo di evento in programma di volta in volta all'interno della sala.

La natura di tale destinazione è pertanto di tipo commerciale.

L'edificio non subirà sostanziali modifiche e ne viene rispettata l'attuale forma sia esterna che interna.

Dai disegni progettuali allegati si evidenzia come verrebbe mantenuta la forma planivolumetrica attuale, senza modificare la sagoma in pianta, né la forma della copertura che rimarrebbe a capanna, mentre internamente la suddivisione dettata dai muri portanti esistenti consente di ottenere, oltre alla sala, una cucina, uno spogliatoio ed un bagno per il personale addetto, i servizi igienici per gli ospiti della sala e un locale di servizio, che potrebbe essere usato anche come piccolo ufficio.

Per stoccare attrezzature e materiali di vario tipo, è stato previsto di soffittare la parte di edificio al di sopra degli ambienti sopra menzionati (ad esclusione della sala polivalente e del disimpegno che collega questa ai servizi igienici), in modo da ottenere uno spazio sottotetto da poter utilizzare a tale scopo.

La copertura in legno e le capriate dello spazio da adibire a sala polivalente verrebbero mantenute

In considerazione delle condizioni di degrado in cui il fabbricato si trova attualmente, si va ad intervenire con un consolidamento di tipo strutturale, con rifacimento dei principali impianti (elettrico, idraulico e termico) Relativamente agli impianti a rete, l'area è già collegata con la rete pubblica, saranno necessari solo allacci interni all'area.

Questi aspetti tipo edilizio-strutturale, nonché anche della parte relativa agli aspetti igienici sanitari, verranno nello specifico definiti e progettati nella fase successiva all'approvazione del piano di recupero proposto, in ambito di presentazione degli atti abilitativi per l'attuazione del progetto .

Lo spazio esterno di proprietà esclusiva a diretto contatto con il fabbricato sarà adibito a giardino a servizio della sala polivalente mentre la rimanente porzione del terreno sarà adibita in parte a strada di accesso per le auto, in parte a parcheggio, da realizzarsi con verde armato, in modo da lasciare all'area un aspetto più verde e la permeabilità alle acque meteoriche.

La strada di accesso, sia quella di proprietà esclusiva, sia quella a comune, sarà sistemata conferendole le adeguate pendenze, realizzando al centro il compluvio per la raccolta delle acque meteoriche, e pavimentandola con autobloccanti.

Per le aree a verde, vengono richiamate, all'interno delle NTA del Piano di Recupero, parte della relazione di progetto, le indicazioni del Piano del Verde del Comune di Ponsacco, approvato in sede di approvazione del Regolamento Urbanistico.

Il progetto allegato al presente PdR (riportato nelle tavole n.4 e n.6)lo si considera un progetto non del tutto vincolante, e potrà subire lievi modifiche al momento della presentazione dei titoli abilitativi edilizi, conformemente a quanto sopra impostato e in linea con gli obiettivi generali del piano presentato. Rimane ovviamente da parte della proprietà, confrontarsi con l'Ufficio Suap, nel caso l'attività che intendano proporre, necessiti di ulteriori autorizzazioni e verifiche di conformità alle normative nazionali e regionali vigenti.

L'ufficio urbanistica, pur non essendo richiesto per norma procedurale, si è avvalso della commissione del paesaggio , per sottoporre in via informale il progetto di recupero in oggetto, e ricevere eventualmente un contributo collaborativo al fine di meglio definire l'aspetto progettuale.

Nella seduta che si è svolta nel mese di luglio(in sede propria della commissione, convocata per altre procedure), i membri hanno valutato gli atti relativi al Pdr con esito positivo (come contributo trasmesso in data 16.07.2020 prot. 15799 agli atti della pratica).

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste, si riferiscono ad opere di natura privata, che non comportano convenzionamenti con la pubblica amministrazione' ma comunque necessari al fine della fruibilità dell'immobile di recupero e delle finalità progettuali sopra descritte.

ESCLUSIONE DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

Trattandosi di Piano attuativo da approvare sulla base di scheda norma derivante da variante Urbanistica al RU n.6 del 2012, la pratica non è soggetta a procedura di valutazione di assoggettabilità a VAS., ai sensi dell'art.5bis della L.R.10/2010 e s.m.i.

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°444 del 13.11.2020.)

Dalla relazione, redatta dal dott.geol. Paolo Giani , tecnico incaricato, con studio in Montopoli val d'Arno, l'intervento risulta fattibile dal punto di vista geologico.

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 DI RECUPERO:

- Relazione illustrativa e NTA,
- Documentazione fotografica
- Relazione di fattibilità geologica-idraulica
- Tavola 1 Planimetria generale-stato attuale
- Tavola 2 Planimetria generale-parti esclusive e parti comuni
- Tavola 3 Piante-prospetti-sezioni-stato attuale
- Tavola 4 Piante-prospetti-sezioni-progetto di recupero
- Tavola 5 Piante-prospetti-sezioni-sovrapposto
- Tavola 6 Planimetria generale-verifica dotazione parcheggi
- Tavola 7 Planimetria generale-schema fognature
- Tavola 8 Elaborato sul calcolo della SUL

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, lì 16.11.2020

Il Responsabile del Procedimento
Arch.Gagliardi Nicola