

Oggetto: Piano Attuativo di iniziativa privata denominato “Montacchiello 2018” relativo all’area di sviluppo posta in località Montacchiello

## **RELAZIONE**

Il Comune di Pisa è dotato di Piano Strutturale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.103 del 2 ottobre 1998, oggetto di successive varianti parziali e di Regolamento Urbanistico, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 28 luglio 2001 e succ. modifiche ed integrazioni

In data in data 19.04.2018 n.prot. 37334 è stata presentata la proposta di Piano Attuativo da parte della Società Forti Sviluppo immobiliare srl successivamente integrato in data 29.05.2018 n. prot. 51063 costituita dai seguenti elaborati:

### **A) DOCUMENTI:**

- 1 Elenco elaborati;
- 2 Relazione illustrativa;
- 3 Norme Tecniche di Attuazione;
- 4 Computo Metrico Estimativo;
- 5 Elenco Prezzi;
- 6 Documentazione fotografica;
- 7 Relazione di Fattibilità geologica e idraulica e Relazione Geologica;
- 8 Relazione acustica;
- 9 Pareri enti;
- 10 Schema di convenzione;

### **B) ELABORATI GRAFICI:**

#### ***QUADRO CONOSCITIVO***

- 1 Inquadramento territoriale e proprietà;
- 2 Rilievo piani altimetrico;
- 3 Stato di pianificazione vigente;
- 4 Stato attuale - Planimetria generale e sezioni ambientali;
- 5 Stato attuale - Opere di urbanizzazione -Illuminazione pubblica;
- 6 Stato attuale - Opere di urbanizzazione – Acquedotto;
- 7 Stato attuale - Opere di urbanizzazione - Fognatura bianca;
- 8 Stato attuale - Opere di urbanizzazione - Fognatura nera;
- 9 Stato attuale - Opere di urbanizzazione – Metanodotto;
- 10 Stato attuale - Opere di urbanizzazione Enel;
- 11 Stato attuale - Opere di urbanizzazione Telecom;
- 12 Stato attuale - Opere di urbanizzazione - Sezione stradale;

#### ***STATO DI PROGETTO***

- 13 Aree di intervento, aree pubbliche e aree private;
- 14 Standard stato attuale e stato al completamento di tutto Montacchiello;
- 15 Planimetria generale, progetto aree a verde;
- 16 Opera fuori comparto - Via del Fagiano;
- 17 Verifica L.13 del 1989 e D.M. n.236 del 1989;
- 18 Opere di urbanizzazione - Segnaletica stradale;
- 19 Opere di urbanizzazione - Opere stradali;
- 20 Opere di urbanizzazione - Fognatura nera;
- 21 Opere di urbanizzazione - Fognatura bianca;
- 22 Opere di urbanizzazione - Rete acquedotto;

- 23 Opere di urbanizzazione - Rete gas;
- 24 Opere di urbanizzazione - Illuminazione pubblica percorso cavidotti EnelMT e BT;
- 25 Opere di urbanizzazione - Completamento impianto illuminazione pubblica;
- 26 Opere di urbanizzazione - Completamento impianto distribuzione telefonia /dati;
- 27 Stato di progetto-opere di urbanizzazione - Schema di principio impianto completamento illuminazione pubblica;
- 28 Stato di progetto - opere di urbanizzazione - Particolari e sezioni stradali;
- 29 Opere di urbanizzazione - Schema di sintesi delle opere ammesse a scomputo e degli oneri scomputati;

L'area oggetto d'intervento rientra all'interno della zona P.P del Regolamento Urbanistico.

Il piano attuativo presentato intende dare una disciplina unitaria e definitiva all'intera zona di Montacchiello che si è venuta a costituire nel corso degli anni attraverso piani attuativi e successivi varianti agli stessi.

Con Delibera G.C. n. 10 del 17.02.2009 Con Delibera di Giunta Comunale n.10 del 17.02.2009 è approvata la "Variante di adeguamento ed integrazione del Progetto di lottizzazione area produttiva e ambito PQ3 località Montacchiello - Pisa " Con lo strumento approvato è stata prevista per particolari edifici una altezza massima di ml. 26,00.

Nella proposta di piano attuativo non si prevede alcuna modifica dei parametri urbanistici ed edilizi quali Superficie utile lorda (Sul) e Superficie Coperta (Sc) già previsti nei piani precedenti. Pertanto per il calcolo della Sul e della Sc sono stati previsti gli stessi Parametri Urbanistici disciplinati dalle Norme Tecniche di Attuazione del precedente Piano Attuativo Variante 2009:

- Rapporto di Copertura Fondiario (Rc) = Superficie coperta (Sc) / Superficie Fondiaria (Sf) = 0,60 mq/mq;
- Indice di Utilizzazione Fondiario (Ifs) = Superficie utile lorda (SUL) / Superficie Fondiaria (Sf) = 2,0 mq/mq;
- altezza massima degli edifici: 15 (quindici) metri lineari, limitatamente all'Area Privata di Intervento n°01 l'altezza massima degli edifici potrà essere di ml. 26,00 (ventiseivirgolazero), conformemente a quanto previsto nelle NTA attualmente vigenti.

Il piano prevede la suddivisioni in n. 5 aree private d'intervento per le quali è ammessa l'ulteriore frazionamento in lotti con superficie minima non inferiore a mq.1.500, lotti che dovranno avere accesso diretto dalla viabilità pubblica.

Il piano attuativo prevede esclusivamente le destinazioni indicate al capitolo 6 delle Norme tecniche d'attuazione allegate.

Tutte le opere di urbanizzazione che insistono su aree di proprietà pubblica, avendo rilevanza patrimoniale, dovranno essere oggetto di apposita delibera di Consiglio Comunale prima della firma della Convenzione attuativa.

Successivamente dovrà essere versata, da parte dei soggetti attuatori a favore del Comune di Pisa, la relativa somma corrispondente al valore dell'area, valore che sarà stimato dalla Direzione Patrimonio.

Per quanto riguarda la viabilità esistente privata ed indicata dal piano attuativo come viabilità pubblica dovrà essere, previo collaudo, ceduta a titolo gratuito al Comune di Pisa.

Relativamente alla strada comunale di via del Fagiano, il cui ampliamento era previsto nei precedenti P.A. a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, e sulla quale sono stati effettuati esclusivamente dei lavori di sistemazione del sedime esistente senza la richiesta del titolo edilizio si rende necessario, in merito a tali lavori, il rilascio della relativa sanatoria edilizia.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria già dovuti a scomputo per la realizzazione dell'ampliamento della via del Fagiano dovranno essere in ogni caso versati o destinati, in tutto o in parte, alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria previste nel presente piano attuativo.

Per tali oneri e/o opere dovrà essere presentata la relativa polizza fidejussoria, fino alla corrispondenza dello scomputo indicato all'art. 6 della Convenzione firmata in data 14.06.2010 e pari ad €. 430.310,49.

Il piano prevede la realizzazione di un grande parco a verde pubblico (come indicato nella tavola 15) da realizzare anche tramite la modifica delle attuali opere di urbanizzazione al fine di connettere tutte le aree intero complesso di Montacchiello.

Il parco, in ragione della consistenza e tipologia, è riconducibile ad un'area verde di quartiere e pertanto trattasi di opera di urbanizzazione secondaria e come tale gli importi previsti per la realizzazione delle opere potranno essere scomputati dall'importo indicato all'art. 6 della Convenzione suddetta.

Il parco potrà comprendere anche aree private ad uso pubblico, come indicato dai precedenti piani attuativi, che saranno oggetto di riqualificazione sia del patrimonio arboreo che degli arredi e che, successivamente al collaudo, saranno cedute al Comune.

Per tali aree è ammesso esclusivamente lo scomputo degli interventi di riqualificazione escludendo dal computo gli interventi già realizzati.

Gli eventuali oneri aggiuntivi per la realizzazione del Parco, superiori all'importo indicato, non potranno essere oggetto di ulteriore scomputo.

Prima della sottoscrizione della nuova convenzione dovrà essere approvato dalle competenti Direzioni il progetto delle opere di urbanizzazione e in riferimento al precedente PA approvato e varianti successive, le polizze fidejussorie allegate alle convenzioni già sottoscritte e ai permessi a costruire o comunque agli atti abilitativi presentati e rilasciati sono mantenute, se non ancora svincolate, fino a verifica/certificazione del collaudo e cessione delle aree da parte della Amministrazione comunale o comunque fino al loro rinnovo/sostituzione per effetto del nuovo PA e della sottoscrizione della nuova convenzione ad esso allegata.

La zona in oggetto non è soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui all'artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004, ne rientra all'interno delle fasce A e B del Piano di rischio aeroportuale approvato.

Per quanto riguarda il depuratore esistente è obbligatorio, per la realizzazione dei nuovi edifici, rispettare il vincolo di ineficabilità assoluta pari a ml.100.

Il Piano attuativo non è soggetto a VAS né a verifica di assoggettabilità in quanto rientra nei casi di cui all'art. 5 bis comma 2 della L.R. 10/2010.

Per il piano attuativo sono stati preliminarmente acquisiti i seguenti pareri rilasciati da:

- Toscana Energia - prot. 16242 del 12.07.2017;
- Enel distribuzione – prot. n. 0236948del 17.04.2018 ;
- Acque Spa – prot. 80031 del 12.07.2017;
- Terna Rete Italia – prot. n. 2521 del 01.06.2015
- Telecom – prot. 0789919 del 28.00. 2017
  
- Comune di Pisa – Direzione Ambiente – prot. 45626 del 21.05.2018
- Comune di Pisa – DD 15 A Infrastrutture – prot. 50941 del 28.05.2018

Prima dell’approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione da parte delle Direzioni competenti e della sottoscrizione della convenzione dovrà essere acquisito il parere del Consorzio di Bonifica Fiume e Fossi ed i pareri degli Enti, se scaduti, dovranno essere rinnovati;

In data 25.05.2018 è stato effettuato il deposito delle indagini geologiche ai sensi del DPGR 53/2011.

Le modalità di approvazione del piano attuativo in oggetto, seguono le modalità di cui all’art. 111 della L.R. 65/2014:

- ai sensi dell’art. 111 comma 3 della L.R. 54/2014, dopo l’adozione il piano attuativo, è depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT. ed entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.
- decorso il termine dei 30 giorni il piano attuativo è approvato dal comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT.
- qualora non siano pervenute osservazioni, il piano attuativo diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell’avviso che ne dà atto

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata alla proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata denominato “Montacchiello 2018” .

Il Dirigente  
Dott. Arch. Dario Franchini