

## SETTORE 3° URBANISTICA

### ESAME ISTANZE SOGGETTE AD APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO

PRATICA EDILIZIA: n.292/2013 Prot. n. 10707 del 02.08.2013

Intestatario: Pieraccioni Paolo

Oggetto Intervento: Piano attuativo del comparto PA20 di cui alla scheda norma dell'allegato I delle NTA del R.U.. via Del Fico Nero

Tipo atto Amm/vo: **Deliberazione**

Individuazione del R.U. Zona: **“Sub-Sistema dell'edificato di recente formazione, ambito 2b- aree di espansione di nuova previsione ove è stata adottata la disciplina di cui all'art. 24 delle NTA con specifica scheda norma “PA20” di cui all'allegato I del R.U.**

ELABORATI GRAFICI: TAV dalla n.1 alla n.10

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premesso il seguente quadro di riferimento urbanistico è attualmente formato da:

- che 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
- **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
- **Piano di classificazione acustico** approvato con Delibera Consiliare n. 50 del 17.05.2005 e regolamento di attuazione approvato con Delibera Consiliare n. 51 del 17.05.2005

Visti i seguenti atti di pianificazione territoriale:

- P.I.T. adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 45 del 04.04.2007 ed approvato con delibera C.R. del 24.07.2007;
- P.T.C. approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n° 100 del 27.06.2006;
- Piano di 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);

In riferimento alla domanda presentata in data 02.08.2013 prot.n. 10707 dal sig.Pieraccioni Paolo, pratica urbanistica n. 292/2013, in qualità di proprietario delle aree interessate , contraddistinte nel Catasto Terreni del Comune di Ponsacco al foglio 3 particelle n. 1692,1693,1694,1695,1650, relativa al comparto PA20 b e comproprietario dell'area contraddistinta nel Catasto fabbricati del Comune di Ponsacco al foglio 8 particelle n. 151 sub. 4, relativa al comparto PA20 a e come da dichiarazione dello stesso e dal riscontro della documentazione presentata, in atti presso il Servizio Urbanistica;

Valutato il Piano presentato per l'attuazione del comparto PA20 di cui alla scheda norma dell'allegato I delle NTA del R.U. vigente, redatto dall'Arch. Fabrizio Macchi composto dai seguenti atti ed elaborati depositati agli atti della pratica :

#### **Comparto PA20B**

- relazione tecnica e NTA
- Documento di valutazione dei profili ambientali e territoriali.
- Perizia delle opere da realizzare relative alle aree pubbliche da cedere
- Tav 1 Stato attuale – Ubicazione con estratto di mappa e di , R.U., Doc.fotografica;
- Tav 2 Stato attuale – rilievo- plano-altimetrico. Profili e reticolo acque superficiali

- Tav 3 Stato modificato- tavola urbanistica con verifiche
- Tav 4 Stato modificato- dimensioni spazi pubblici e lotti;
- Tav 5 Stato modificato- Plano- altimetrico con Profili del piano attuativo.
- Tav 6 Stato modificato- servizi a rete;
- Tav 7 Stato modificato- schema fognatura nera e bianca
- Tav 8 Stato modificato- planimetria generale e sistemazione del verde
- Tav 9 Stato di progetto- Dettaglio aree da cedere
  - valutazione previsionale di clima acustico
  - Relazione geologica ai sensi del DPR 53/R del 25.10.2011

### **Comparto PA20A**

- relazione tecnica e NTA

Tav 10 Stato attuale dell'immobile oggetto in parte di cessione all'A.C.

### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

#### **NORME R.U.**

L'area interessata dal Piano attuativo di cui trattasi, è individuata nel R.U. vigente come zona: **“Sub-Sistema dell'edificato di recente formazione, ambito 2b- aree di espansione di nuova previsione ove è stata adottata la disciplina di cui all'art. 24 delle NTA con specifica scheda norma PA20”** di cui all'allegato I del R.U. , pertanto alla luce di quanto riportato dalla normativa di riferimento, nelle prescrizioni e orientamenti per la progettazione viene indicato : *“ gli interventi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo in accordo con il processo di formazione dell'impianto consolidato. Il Piano attuativo dovrà essere attuato con intervento unitario esteso all'intero comparto, comprensivo delle aree per viabilità, servizi e standard individuate dal R.U., nonché alla cessione dell'area destinata ad ampliamento scolastico(subcomparto "a")..... ”*

La specifica scheda norma, suddivide il comparto PA20 in due sub-comparti PA20a e PA20b e nello specifico

### **PROGETTO DI INTERVENTO conforme alla SCHEDA NORMA**

<b>PARAMETRI URBANISTICI - COMPARTO PA20a</b>	
<b>Superficie territoriale</b>	<b>417 mq.</b>
<b>Superficie coperta esistente</b>	<b>417 mq.</b>
<b>Volume esistente</b>	<b>3037 mc</b>
	<b>PT del fabbricato ceduto all'A.C. per ampliamento servizi scolastici</b>
<b>PARAMETRI URBANISTICI - COMPARTO PA20b</b>	
<b>Superficie territoriale</b>	<b>2474 mq.</b>
<b>Superficie a standard territoriale</b>	<b>% 50</b>
<b>Superficie fondiaria</b>	<b>1237 mq.</b>
<b>Indice territoriale</b>	<b>0,65 mc/mq.</b>
<b>Indice fondiario</b>	<b>1,3 mc/mq.</b>
<b>H Max</b>	<b>8,5 mt</b>
<b>Rapporto di copertura max</b>	<b>30%</b>
<b>Distanza dalla strada</b>	<b>10 mt</b>
<b>Superficie utile</b>	<b>536 mq.</b>
<b>Volume Max</b>	<b>1608 mc.</b>
<b>Numero abitanti</b>	<b>10</b>

Come evidenziato negli elaborati grafici allegati all'istanza, la proposta progettuale del comparto PA20b, prevede la realizzazione di un tratto di strada di collegamento con la viabilità già esistente, nonché la realizzazione di una piccola area a parcheggio e verde, con l'accesso dalla stessa. Tali opere saranno pertanto oggetto di cessione all'A.C.

Sempre in relazione alle prescrizioni dettate dalla scheda norma, sopra richiamate, la proposta prevede altresì la cessione di parte del P.T. di un fabbricato, posto all'interno del centro del capoluogo di Ponsacco, adiacente ad un edificio scolastico, adiacenze via Carducci.

La destinazione dell'area di nuova espansione relativa al sub-comparto PA20b, prevede funzioni residenziali e commerciali, nello specifico la proposta presentata prevede la realizzazione di due lotti a destinazione residenziale.

Come evidenziato nell'elaborato grafico n.3, al comparto viene esclusa una piccola striscia di area, pari a mq.45, che rimane a verde privato nel lotto adiacente, dove attualmente risiede il proponente del piano. La lieve modifica di perimetrazione è stata avanzata in quanto la piccola striscia di area, occorre per una migliore fruibilità dell'immobile già presente, per ampliare la zona di accesso all'area a verde di pertinenza. La lieve modifica proposta, non incide su alcun parametro urbanistico individuato dalla scheda norma, non costituendo variante sostanziale da ritenere necessaria Variante Contestuale al R.U., ma trattandosi semplicemente di un minimo riconfinamento delle aree.

Relativamente alle aree da realizzare a viabilità e parcheggio l'impianto urbanistico prevede l'allineamento e proseguimento della viabilità esistente, con un piccolo parcheggio e verde laterale. Dal parcheggio, si accede anche al breve tratto di viabilità privata che serve i due singoli lotti edificati.

### **VINCOLI E CONDIZIONI PER LA FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO**

Condizione fondamentale riportata nella scheda norma, è quanto già sopra evidenziato, ovvero la cessione di parte del piano terra del fabbricato in proprietà degli attuatori, di cui al comparto PA20a., posto in adiacenza a via Carducci, a fianco dell'edificio scolastico esistente.

In riferimento alla futura cessione di tale porzione di fabbricato, si evidenzia la necessità:

- di far sottoscrivere al momento della stipula di convenzione di cessione del fabbricato, anche l'autorizzazione degli stessi affinché l'Amministrazione Comunale, possa intervenire liberamente sulle facciate del fabbricato al momento dell'intervento di ristrutturazione, in quanto trattasi di porzione condominiale
- che gli attuatori del piano, intervengano sulla porzione che rimane di loro proprietà, congiuntamente alle previsioni della programmazione triennale dei lavori pubblici e investimenti dell'Amministrazione Comunale.

Relativamente ad altri vincoli e condizioni alla fattibilità dell'intervento, non si rilevano problematiche particolari.

Come evidenziato nella relazione geologica allegata, relativamente alla fattibilità viene indicato:

- relativamente alla pericolosità geomorfologica, Classe F1 – senza particolari limitazioni
- relativamente alla pericolosità idraulica, Classe F2 – con normali vincoli
- relativamente alla pericolosità sismica, Classe F2 – con normali vincoli

viene comunque specificato *“Nella fase di progettazione esecutiva, considerata la volumetria dei due edifici, per l'acquisizione del titolo abilitativo all'attività edilizia e procedere all'esecuzione delle verifiche geotecniche richieste dalle norme tecniche sulle costruzioni (D.NM. 14/01/2008) e dal DPGR 9/7/09 n.36, il quadro conoscitivo delineato dovrà essere implementato almeno con le seguenti indagini in situ:*

- 1) *esecuzione di n.2 prove penetrometriche CPT nel perimetro dei fabbricati*
- 2) *esecuzione di indagine sismica di superficie finalizzata alla definizione della categoria di sottosuolo”*

**Si rimanda comunque alla Relazione geologica redatta dal Dott.Geol.Vito Bruno, per ogni dettaglio, riferimento specifico e prescrizione da rispettare per l'attuazione dell'intervento proposto.**

Con nota del 10.10.2013 prot. n. 13318 è stato provveduto, ai sensi del DPGR 53/R al deposito al Genio Civile di Pisa, delle indagini geologico-tecniche con.n. 50 del 23.10.2013, che per la pratica in questione, trattasi di indagini da sottoporre a "controllo a campione".

## **PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Relativamente al procedimento di VAS, ai sensi di quanto disposto dalla L.R. 10/2010 art. 5 bis. Comma 2, l'intervento non rientra tra quelli da sottoporre a VAS né a verifica di assoggettabilità, in quanto trattasi di attuazione di Piano attuativo che non comporta variante ai piani sovraordinati, sottolineando inoltre che lo strumento urbanistico vigente, in sede di approvazione, è stato oggetto di valutazione degli effetti ambientali, come da documentazione allegata agli atti approvati. (Relazione di sintesi- valutazione integrata- Regolamento Urbanistico)

Inoltre da riportare quanto disciplinato dall'art.47 delle NTA der R.U. vigente che impone solo *"per gli interventi da attuarsi con Piani Attuativi, che producono nuovo impegno di suolo e carico urbanistico deve essere sviluppata la Valutazione integrata secondo la normativa vigente in materia"*.

Pertanto alla luce di quanto disciplinato e che ad oggi non esiste più il procedimento di valutazione integrata, ma rimane l'obbligo di assoggettabilità alla VAS, si può confermare che l'intervento proposto, conforme alle previsioni del R.U. **non è da sottoporre alla normativa specifica di VAS.**

## **OPERE RELATIVE AI SERVIZI A RETE**

Come evidenziato nella Tav. n. 7 sulla distribuzione dei servizi a rete, il piano attuativo proposto prevede la realizzazione di opere pubbliche per un importo totale, come da computo metrico allegato, pari ad € 68.046,50, salvo adeguamenti in sede di progettazione definitiva-esecutiva.

Verrà realizzata un nuovo tratto di viabilità in allineamento e proseguimento all'esistente, completa di tutti i servizi a rete necessari e realizzato un piccolo parcheggio pubblico e area a verde.

Per tali opere, l'ufficio LL.PP. ha emesso parere in merito alla loro esecuzione, che viene di seguito allegato, nel quale sono state fornite prescrizioni che dovranno essere recepite al momento della stesura del progetto esecutivo.

Nello specifico il parere ha evidenziato:

- FOGNATURA BIANCA - verifica idraulica della fogna esistente
- RACCOLTA RSU- definire con ente gestore la collocazione di eventuali campane
- SERVIZIO MANUTENZIONE- puntuali specifiche in merito alla manutenzione delle aree a verde pubblico
- ILLUMINAZIONE PUBBLICA- plafoniere a vapori di sodio e progetto illuminotecnica per verifica inquinamento luminoso
- SERVIZIO LL.PP – Congruità del computo metrico all'elenco prezzi utilizzato dall'amministrazione

Relativamente alla previsione della realizzazione delle nuove reti di servizio, è stato depositato agli atti della pratica, relativo fascicolo delle varie istanze agli enti gestori su pareri preventivi per gli allacci e specificatamente ai seguenti enti:

- Toscana Energia, relativamente alla rete GAS
- Telecom Italia, relativamente alla rete telefonica
- Acque SPA per fognatura nera
- Acque SPA per estensione acquedotto

Per le opere in progetto, la proprietà dovrà sottoscrivere apposita convenzione con il Comune di Ponsacco, con la quale si impegna a realizzare i lavori, prestando apposite garanzie fideiussorie.

Inoltre con la medesima convenzione verrà da parte della proprietà ceduta la porzione di fabbricato di cui al comparto PA20a,

Le suddette opere, così come specificato nella convenzione tipo, adottata dall'Amministrazione, dovranno essere eseguite precedentemente al rilascio dei permessi a costruire dei fabbricati, per assicurare funzionalità

ai comparti o comunque contestualmente agli stessi sulla base del cronoprogramma da allegare al progetto definitivo-esecutivo.

**PROCEDURA:**

La proposta di Piano attuativo dovrà essere adottata dal Consiglio Comunale .  
Successivamente, a seguito di pubblicazione sul BURT, verrà provveduto al deposito nella casa Comunale per 45 giorni tramite affissione all'Albo Pretorio, di manifesti e relativo avviso sul WEB, durante i quali chiunque può presentare osservazioni in merito.

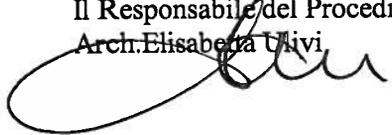
Decorsi i suddetti termini, il Consiglio Comunale, controdeducendo ad eventuali osservazioni pervenute, provvederà ad approvare il Piano.

Si Allega:

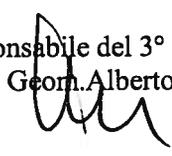
Parere emesso dal IV settore relativo alle opere di urbanizzazione previste

Ponsacco li 23.10.2013

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Elisabetta Ulivi



Il Responsabile del 3° Settore  
Geom. Alberto Turini





# COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

---

SETTORE IV

Al Responsabile Settore III  
SEDE

**Oggetto: Attuazione del Comparto PA20b di cui alla scheda norma dell'allegato I del R.U. vigente. Realizzazione opere di urbanizzazione oggetto di cessione alla Pubblica Amministrazione P.E. 292/2013**

A seguito dell'esame degli elaborati progettuali inerenti le opere di urbanizzazione primaria nella zona interessata dal piano di Attuazione del Comparto PA20b di cui alla scheda norma dell'allegato I del R.U. vigente. Realizzazione opere di urbanizzazione oggetto di cessione alla Pubblica Amministrazione P.E. 292/2013 posta in via Perugia, sono emerse le seguenti determinazioni, tendenti al perfezionamento della stessa progettazione:

## **FOGNATURA BIANCA**

- Occorre una verifica Idraulica della fossa esistente per accertare l'ulteriore sovraccarico Urbanistico.

## **RACCOLTA R.S.U.**

- Verificare la necessità o meno di individuazione la postazione per campana multimateriale e campana vetro.
- **Prendere contatti con Geofor** per acquisire il parere per l'eventuale ubicazione delle campane.

## **SERVIZIO MANUTENZIONE**

Si chiede chiarimenti in termini alla cessione delle aree a verde per la durata delle opere di manutenzione a carico del lottizzante.

## **ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

L'impianto della Pubblica Illuminazione dovrà essere predisposto con lampioni dotati di plafoniere ai vapori di sodio (SAP). Occorre produrre progetto illuminotecnica per verificare l'inquinamento luminoso.



# COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

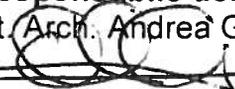
SETTORE IV

## SERVIZIO LL.PP.

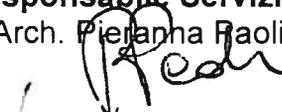
In riferimento al Computo Metrico Estimativo, è stato verificato che progettisti hanno utilizzato le voci di elenco prezzi di cui al prezzario fornito dall'Amministrazione e hanno inserito una nuova voce che è da ritenere congrua.

Si precisa inoltre che la segnaletica attuale fa capo al Servizio Vigilanza (Dott. Andrea Gambogi che esprimerà il proprio parere di competenza)

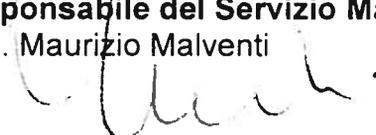
### Il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici

Dott. Arch.  Giannelli

### La Responsabile Servizio Ambiente

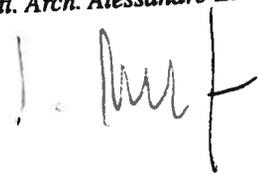
Dott. Arch.  Raoli

### Il Responsabile del Servizio Manutenzione Ordinaria

Geom.  Malventi



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE 4° SETTORE  
Dott. Arch. *Alessandro Zaccagnini*



Ponsacco, li .....