

SETTORE 3° URBANISTICA

ESAME ISTANZE SOGGETTE AD APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO

PRATICA EDILIZIA: **n.195/2011 Prot. n. 9586 del 05.06.2012**

Intestatario: POLO srl

Oggetto Intervento: Piano attuativo per la realizzazione di area a parcheggio privato in area Industriale su viale Italia, loc.Le melorie.

Tipo atto Amm/vo: **Deliberazione**

Individuazione del R.U. Zona: in parte in “aree disponibili per l’incremento di standards e/o d’interesse pubblico” disciplinate dall’art.28 delle NTA e in parte in “aree interne ed esterne alle UTOE interagenti con il sistema insediativi e di qualificazione dell’immagine urbana e degli standards” disciplinato dall’art.46 delle NTA.

ELABORATI GRAFICI: **TAV n.1 e n.2**

PROPOSTA PER IL PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO

Premesso il seguente quadro normativo:

- **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

Vista:

- la domanda in data 05.06.2012 prot.n. 9586 presentata dalla Soc.POLO srl, pratica urbanistica n. 195/2012, per la realizzazione per la realizzazione di area a parcheggio in area Industriale su viale Italia, loc.Le melorie.

Preso atto:

- che la Soc.POLO srl è l’attuale proprietaria dell’ area interessata dalle opere di cui in oggetto, contraddistinte nel Catasto Terreni del Comune di Ponsacco al foglio 10 particella n. 519, come da dichiarazione degli stessi e dal riscontro della documentazione presentata, in atti presso il Servizio Urbanistica;
- che il Piano attuativo redatto dall’Arch. Macchi Fabrizio, è composto dai seguenti atti ed elaborati che rimangono depositati agli atti della pratica presso il Servizio Urbanistica:
 - relazione tecnica
 - relazione del verde
 - valutazione ambientale e condizioni alla trasformazione
 - computo metrico estimativo relativo alla realizzazione di una porzione di pista ciclabile pedonale su Viale Italia
 - bozza atto unilaterale d’obbligo per la realizzazione del tratto di pista ciclabile
 - relazione geologico-tecnica
 - elaborati grafici :
 - Tav 1 Sistemazione area
 - Tav 2 Ubicazione-planimetria della sistemazione esterna

Visto quanto sopra si evidenziano i seguenti punti:

VERIFICA NORME R.U.

Il Piano Attuativo presentato, riguarda un'area in cui si propone la realizzazione di un parcheggio privato posto lungo Viale Italia, delle dimensioni di mq. 1230, che va a servire ed incrementare il parcheggio già previsto per la costruzione in corso di realizzazione della POLO srl, posta sul lato opposto della viabilità.

Tale area, è individuato nel R.U. vigente in parte in "aree disponibili per l'incremento di standards e/o d'interesse pubblico" disciplinate dall'art.28 delle NTA e in parte in "aree interne ed esterne alle UTOE interagenti con il sistema insediativi e di qualificazione dell'immagine urbana e degli standards" disciplinato dall'art.46 delle NTA. *"al loro interno queste aree potranno essere programmate per servizi quali parchi urbani, aree a verde, servizi di interesse generale anche a carattere privato, interventi di riqualificazione della mobilità"*

Alla luce di quanto riportato dalla normativa di riferimento, la realizzazione del parcheggio risulta conforme.

PROGETTO DI INTERVENTO

La proposta progettuale prevede la realizzazione di un parcheggio privato posto al margine di viale Italia con due accessi carrabili ed un unico accesso pedonale.

Il progetto prevede anche la previsione di un accesso di penetrazione a servizio delle aree limitrofe.

Il progetto +è stato redatto prefigurando una soluzione urbanistica per l'intero comparto individuato per l'incremento di standard urbanistici a servizio dei fabbricati esistenti nel comparto produttivo, di cui la proposta presentata ne costituisce un primo lotto stralcio, che tende a salvaguardare eventuali interventi futuri o analoghe proposte di altri operatori.

Relativamente agli aspetti progettuali la proposta prevede al margine del parcheggio, l'inserimento di aiuole, con terreno vegetale e piantumazione di alberature di "bagolaro" e arbusti di "Eleagnus Ebbingei".

Le alberature di bagolaro sono tali da garantire un adeguato ombreggiamento per le auto in sosta, che comunque, così come meglio specificato nella relazione del verde depositata, che non producono resine che potrebbero causare problemi.

Relativamente alle aiuole, la scelta di una essenza sempreverde, è perché tutto l'anno vi sia la possibilità di una schermatura di arredo ma anche con funzione di isolamento acustico.

Relativamente all'impianto di illuminazione, verranno poste lampade a basso consumo, nel rispetto della normativa vigente sull'inquinamento luminoso.

FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO DAL PUNTO DI VISTA DELLE INDAGINI GEOLOGICO TECNICHE

Come riportato dalla Relazione sulle indagini geologiche, redatte dal Geol. Paolo Giani, la zona di intervento ha gradi di rischio geomorfologico basso (G1), rischio sismico medio (S2) mentre dal punto di vista idraulico il rischio è elevato (I3), ne deriva una fattibilità dell'intervento senza particolari limitazioni in merito agli aspetti geomorfologici e sismici, ed una fattibilità invece condizionata "F3" per gli aspetti idraulici.

Relativamente alla fattibilità idraulica, il progetto del parcheggio, lascerà pressoché immutate le quote del piano di campagna attuale, e sarà inevitabilmente realizzato in condizioni di sicurezza idraulica non andando ad incrementare il rischio per le aree adiacenti.

Anche dal punto di vista geologico, la relazione del tecnico, attesta la fattibilità del piano.

Per maggior completezza e dettaglio, si rimanda comunque a quanto riportato nella Relazione Geologica presentata in allegato alla pratica.

Con nota del 07.06.2012 prot. n. 9798 è stato provveduto, ai sensi del DPGR 53/R al deposito al Genio Civile di Pisa, delle indagini geologico-tecniche con.n. 30 del 12.06.2012, che per la pratica in questione, trattasi di indagini da sottoporre a “controllo obbligatorio”

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 sottoposti 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, non è da sottoporre alla normativa specifica di VAS.

OBBLIGHI CONVENZIONALI

E' stato predisposto inoltre lo schema di Atto unilaterale d'Obbligo, in quanto la proprietà si impegna alla realizzazione di un tratto di pista ciclabile già esistente su via Di Gello, per il tratto di attraversamento del viale Italia.

Le opere previste, come risulta da computo metrico allegato, ammontano ad un valore di € 7.768,50, che la ditta si impegna pertanto a realizzare senza scomputo degli oneri .

PROCEDURA

Il piano prevede l'attuazione delle previsioni di R.U. per fasi successive in funzione delle esigenze di reperimento degli standard a parcheggio aggiuntivi o pertinenziali agli edifici produttivi e commerciali e costituisce un primo lotto funzionale sia nel rispetto di un disegno generale di area e da diritto ad altri operatori proponenti.

A tal fine da parte della ditta proponente e dal Comune, è stato data notizia agli altri operatori proprietari delle aree con nota di avvio del procedimento di adozione del 29.11.2011 prot.n.17647 a cui è stato risposto con memorie e contributi tecnici che sono stati in parte recepiti in sede di piano attuativo.

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.

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

Ponsacco lì 06.06.2012

Il Responsabile del Procedimento
Arch.Elisabetta Ulivi

Il Responsabile del 3° Settore
Geom.Alberto Turini