

SETTORE 3° URBANISTICA

ESAME ISTANZE SOGGETTE AD APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO

PRATICA EDILIZIA: **n.462/2013 Prot. n. 16526 del 16.12.2013**

Intestatario: Sig. Barsotti Giuliano ed altri

Oggetto Intervento: Piano attuativo del comparto PA17 di cui alla scheda norma dell'allegato I delle NTA del R.U. via Giotto

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 “PA17” di cui all'allegato I del R.U.**

ELABORATI GRAFICI: TAV **dalla n.1 alla n.7**

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 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);

La domanda è stata presentata in data 16.12.2013 **Prot. n. 16526** dal Sig. Barsotti Giuliano ed altri pratica urbanistica n. 462/2013, in qualità di comproprietario delle aree interessate, contraddistinte nel Catasto Terreni del Comune di Ponsacco al foglio 13 particelle 1166,1167,1173,1109.

Valutato il Piano presentato per l'attuazione del comparto PA17 di cui alla scheda norma dell'allegato I delle NTA del R.U. vigente, redatto dall'Ing. Michele Gerini e dai tecnici Geom. Carlandrea Favaro e P.E. Renzo Bernacchi composto dai seguenti atti ed elaborati depositati agli atti della pratica :

- Relazione Tecnica ;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Documentazione fotografica
- Valutazione sugli aspetti ambientali;
- Computo metrico estimativo;
- Relazione sulla Valutazione Previsionale di clima acustico
- Tav 1 – inquadramento
- Tav 2 – Rilievo strumentale
- Tav 3 – progetto e verifiche
- Tav 4 – progetto e particolari
- Tav 5 – Schema degli impianti-fognatura nera e bianca
- Tav 6 – Schema degli impianti-gas, enel, telecom, acquedotto;
- Tav 7 – Schema degli impianti-illuminazione pubblica
- Relazione Geologica

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 PA17 di cui all'allegato I del R.U.** , pertanto alla luce di quanto riportato dalla normativa di riferimento, vengono dettate Condizioni alla trasformazione e prescrizioni e orientamenti per la progettazione, tra le quali viene indicato che *“...Al fine di salvaguardare le visuali paesaggistiche dell'edificato esistente, il nuovo edificato dovrà essere ubicato preferibilmente in posizione disassata rispetto agli edifici esistenti”*

La scheda vigente è di seguito riportata:

U.T.O.E.	Ponsacco			
SCHEDA COMPARTO	PA17			
<i>Destinazione urbanistica</i>	Comparto di perequazione urbanistica comprendente residenza e standards			
<i>Funzioni ammesse</i>	Residenziale			
<i>Strumento di attuazione</i>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata			
<i>Superficie territoriale</i>	$S_{t17a} = 16090$ mq $S_{t17b} = 2539$ mq $S_t = 18629$ mq			
<i>Superficie a standard</i>	% stand = 50		$S_{stand} = 9315$ mq	
<i>Superficie fondiaria</i>	$S_f = 9315$ mq			
<i>Parametri urbanistici</i>	I_t	I_f	h_{max}	$R_{c max}$
	0,5 (mc/mq)	0,8 (mc/mq)	7,5 (m)	30 (%)
	$S_{utile} = 2484$ mq			
<i>Carico urbanistico previsto</i>	$V_{max} = 7452$ mc		$N_{ab} = 48$	
<i>Condizioni alla trasformazione</i>	Adozione di misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli; verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione (vedi norme RU art.49). Verifiche delle condizioni di fattibilità degli interventi di cui agli elaborati geologico-idraulici.			
<i>Vincoli sovraordinati</i>				
<i>Prescrizioni e orientamenti per la progettazione</i>	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo in accordo con il processo di formazione dell'impianto del comparto esistente. Il Piano Attuativo dovrà essere attuato con intervento unitario esteso all'intero comparto, comprensivo delle aree per viabilità, standard e servizi individuate dal R.U. Al fine di salvaguardare le visuali paesaggistiche dell'edificato esistente, il nuovo edificato dovrà essere ubicato preferibilmente in posizione disassata rispetto agli edifici esistenti.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli spazi di uso pubblico, i quali, oltre a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e di verde, dovranno svolgere una funzione di connessione con il tessuto esistente e con il contesto inedificato. Alla scala edilizia, le soluzioni dovranno essere preferibilmente ricondotte alla casa unifamiliare e/o bifamiliare e/o quadrifamiliare. La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'A.C.</p>			

Estratto cartografico



Modifiche proposte dall'Amministrazione Comunale e l'Ufficio Tecnico

Conformemente alla vigente scheda norma, che distingue all'interno del comparto l'area PA17 a e l'area PA17 b , la prima quale area per l'edificazione e la seconda per la realizzazione del parcheggio pubblico oggetto di cessione all'amministrazione pubblica, è stato impostato il progetto di piano.

Come evidenziato negli elaborati grafici allegati all'istanza, la proposta progettuale del comparto PA17 prevede la realizzazione quindi di un'area a parcheggio prospiciente la via Giotto, staccata dall'area indicata quale PA17a dove invece viene prevista la realizzazione di edifici con destinazione residenziale su di un numero complessivo di 6 lotti edificatori. All'interno del comparto PA17a viene inoltre realizzata la viabilità che va a collegarsi pertanto a quella già esistente e un ulteriore piccolo parcheggio pubblico e adiacente area a verde.

VINCOLI E CONDIZIONI PER LA FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO

Prescrizioni e vincoli vengono dettate all'interno della scheda norma sopra riportata.

Relativamente agli aspetti di natura geologica, idraulica e sismica, si rimanda **alla Relazione geologica redatta dalla dott. Geol. Tiziana Pugliesi per ogni dettaglio, riferimento specifico e prescrizione da rispettare per l'attuazione dell'intervento proposto.**

Con nota del 14.01.2014 prot.n. 591 è stato provveduto, ai sensi del DPGR 53/R al deposito al Genio Civile di Pisa, delle indagini geologico-tecniche con il n° 1 del 16.01.2014.

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 negli elaborati grafici di riferimento e nel computo metrico, la distribuzione dei servizi a rete, prevede la realizzazione di opere pubbliche per un importo totale di € 477.105,00 salvo adeguamenti in sede di progettazione definitiva-esecutiva.

Verrà pertanto realizzata l'area destinata a parcheggio e a verde.

Per tali opere, l'ufficio LL.PP. ha emesso un 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.

Relativamente alla previsione della realizzazione delle nuove reti di servizio, è stato provveduto da parte della proprietà a contattare i vari enti gestori per il rilascio dei pareri preventivi.

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 contestualmente tutta l'area relativa alle opere di urbanizzazione realizzate.

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 14.01.2014

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: Piano di lottizzazione comparto PA17a e PA17b. Parere

A seguito dell'esame degli elaborati, di cui alla proposta in oggetto, composti da computo metrico estimativo e elaborati grafici in riferimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo si esprime, per quanto di competenza,

PARERE FAVOREVOLE

Fermo restando che, in riferimento agli impianti di rete (acquedotto, gasdotto, fognatura nera, linee elettriche e telefoniche) e per l'eventuale posizionamento della campana monomateriale (vetro) e multimateriale leggero, siano realizzati secondo le prescrizioni impartite dai soggetti Gestore.

Per quanto riguarda la pubblica illuminazione si rimanda, in riferimento alla posizione e numero di punti illuminanti, al successivo progetto esecutivo e al relativo parere del soggetto Gestore il quale dovrà verificare se il progetto illuminotecnico garantisce livelli di illuminamento rispondenti alle norme vigenti. Si prescrive che l'impianto venga realizzato con corpi illuminanti a LED con caratteristiche identiche a quelle dell'impianto esistente sul territorio comunale e in particolare in Via Giotto.

In riferimento alla fognatura bianca si prescrive, in sede di redazione del progetto esecutivo, che non sia collegata alla fognatura esistente in Via Giotto ma altresì eseguita una tubazione di scarico da collegare alle fosse campestri esistenti a margine della strada in costruzione. Si prescrive che, in riferimento allo schema della fognatura bianca, venga posizionato pozzetto di ispezione, di idonee dimensioni, in corrispondenza delle 4 intersezioni tra il collettore diam. 500 nella nuova viabilità pubblica e i collettori provenienti dalla viabilità privata.

In riferimento al computo metrico estimativo, è stato verificato che il progettista ha utilizzato le voci di elenco prezzi, di cui al prezzario fornito dall'Amministrazione, e ha inserito delle nuove voci, per quelle mancanti, che sono da ritenere congrue.

Ponsacco, 14.01.2014

Il Responsabile Servizio Ambiente

Dott. Arch. Pieranna Paoli

Il Responsabile Servizio LL.PP.

Dott. Arch. Andrea Giannelli

Il Responsabile Servizio Manutenzione

Geom. Maurizio Malventi



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

SETTORE IV

Il Responsabile Settore IV
Dott. Arch. Alessandro Zaccagnini