

## SETTORE 3° URBANISTICA

### **ESAME ISTANZE SOGGETTE AD APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO**

PRATICA EDILIZIA: **n.369/2013 Prot. n. 13052 del 03.10.2013**

Intestatario: Gonnelli Costruzioni srl

Oggetto Intervento: Piano attuativo del comparto PA21b di cui alla scheda norma dell'allegato I delle NTA del R.U., via Quasimodo

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 “PA21b” di cui all'allegato I del R.U.**

ELABORATI GRAFICI: TAV dalla n.1 alla n.9 e tavola aree da cedere

### 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);

La domanda è stata presentata in data **03.10.2013 Prot. n. 13052** dalla soc. Gonnelli Costruzioni srl, pratica urbanistica n. 369/2013, in qualità di proprietario maggioritario delle aree interessate , contraddistinte nel Catasto Terreni del Comune di Ponsacco al foglio 15 particelle n.432,490 in parte, relativa al comparto PA21 b nel quale ricadono anche le seguenti aree :

Foglio 15 particella n° 623 (in parte) intestata al Comune di Ponsacco

Foglio 15 particella n° 523 (in parte) intestata alla cooperativa edificatrice interprovinciale “Le Civette” con sede in Scandicci 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 PA21b di cui alla scheda norma dell'allegato I delle NTA del R.U. vigente, redatto dall'Arch. Bracci Fabrizio composto dai seguenti atti ed elaborati depositati agli atti della pratica :

- 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 – Inquadramento catastale , piano parcellare, Doc.fotografica;

Tav 2 Stato attuale – piano quotato profili altimetrici

Tav 3 Stato di progetto-planimetria e opere di urbanizzazione

Tav 3bis Stato di progetto-dimensionamento stradale

Tav 4 Stato di progetto-suddivisione spazi pubblici e privati, dimensionamento

Tav 5 Stato di progetto-profilo altimetrici, regimazione acque

Tav 6 Stato di progetto-servizio raccolta acque meteoriche e reflui

Tav 7 Stato di progetto-indici urbanistici

Tav 8 Stato di progetto- indicazioni piantumazioni

Tav 9 Stato di progetto- dettagli edifici


- valutazione previsionale di clima acustico
- Relazione geologica ai sensi del DPR 53/R del 25.10.2011

### **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 PA21 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 : *“ 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 riqualificazione urbana di connessione con il tessuto esistente. In tal senso è opportuno prevedere tale collocazione prospiciente alla viabilità.”*

La specifica scheda norma, suddivide il comparto PA21 in due sub-comparti, il **PA21a** e **PA21b** e nello specifico:

U.T.O.E.		Ponsacco							
SCHEMA COMPARTO		PA21							
<i>Destinazione urbanistica</i>		Ambito di espansione residenziale							
<i>Funzioni ammesse</i>		Residenziale							
<i>Strumento di attuazione</i>		Piano Particolareggiato di iniziativa privata							
<i>Superficie territoriale</i>		$S_{t21a} = 14319$ mq $S_{t21b} = 5235$ mq $S_{tTot} = 19554$ mq							
<i>Comparto 21a</i>	<i>Superficie territoriale</i>	$S_{t21a} = 14113$ mq							
	<i>Superficie a standard</i>	$\%_{stand} = 60$		$S_{stand} = 8468$ mq					
	<i>Superficie fondiaria</i>	$S_f = 5851$ mq							
	<i>Parametri urbanistici</i>	$I_t$ (mc/mq)	0,4086	$I_f$ (mc/mq)	1	$h_{max}$ (m)	7,5	$R_{c max}$ %	30
		distanza dalla strada = 7,5 mt							
	<i>Carico urbanistico previsto</i>	$S_{utile} = 1950$ mq				$V_{max} = 5851$ mc			
<i>Comparto 21b</i>	<i>Superficie territoriale</i>	$S_{t21a} = 5140$ mq							
	<i>Superficie a standard</i>	$\%_{stand} = 60$		$S_{stand} = 3084$ mq					
	<i>Superficie fondiaria</i>	$S_f = 2056$ mq							
	<i>Parametri urbanistici</i>	$I_t$ (mc/mq)	0,4	$I_f$ (mc/mq)	1	$h_{max}$ (m)	7,5	$R_{c max}$ %	30
		distanza dalla strada = 7,5 mt							
	<i>Carico urbanistico previsto</i>	$S_{utile} = 685$ mq				$V_{max} = 2056$ mc			
<i>Totale</i>	$S_{utile} = 2636$ mq				$V_{max} = 7907$ mc				$N_{ab} = 51$
<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. Realizzazione del parcheggio già previsto come opera pubblica.							

<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 gli obiettivi di riqualificazione urbanistica e reperimento degli standard di base. Il Piano Attuativo dovrà essere attuato con intervento unitario esteso all'intero comparto, comprensivo delle aree per standard e servizi individuate dal R.U. L'edificato del subcomparto 21b deve essere posizionato ad ovest.</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 riqualificazione urbana e di connessione con il tessuto esistente. In tal senso, è opportuno prevedere tale collocazione prospiciente alla viabilità. Alla scala edilizia, le soluzioni architettoniche dovranno essere preferibilmente improntate a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità, in coerenza con il processo tipologico dell'edilizia tradizionale locale. La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'A.C.</p>
<i>Estratto cartografico</i>	 <p>The cartographic extract displays a detailed urban planning layout. Key zones include PA21a (red area with a blue asterisk), PA21b (red area with a blue asterisk), VPu22 (green area), VPu24 (green area), hu (yellow area), P117 (blue area), P25 (grey area), TABACCO (grey area), VSpo3 (green area), and Peep 1 (green area). The map features various colored boundaries and technical annotations such as 'M.D.V.' and 'C.I.B.'.</p>

Modifiche proposte dall'Amministrazione Comunale e l'Ufficio Tecnico

Sulla base della vigente scheda norma, è stato impostato il progetto di piano. Riportiamo di seguito alcuni dei parametri urbanistici :

<b>PARAMETRI URBANISTICI - COMPARTO PA21b</b>
---

	<b>STATO PROGETTO</b>
<b>Superficie territoriale</b>	<b>5140</b>
<b>Superficie a standard territoriale da cedere</b>	<b>Mq. 3085 di cui:</b> <b>- strade e parcheggio mq. 506</b> <b>- verde e camminamenti mq.1973</b> <b>- parcheggio mq 606</b>
<b>Superficie fondiaria</b>	<b>2055 mq</b>
<b>H Max</b>	<b>7,5 mt</b>
<b>Distanza dalla strada</b>	<b>7,5 mt</b>
<b>Distanza dai confini</b>	<b>5 mt</b>
<b>Superficie utile</b>	<b>679 mq.</b>
<b>Volume Max</b>	<b>2004 mc.</b>

Come evidenziato negli elaborati grafici allegati all'istanza, la proposta progettuale del comparto PA21b, prevede la realizzazione di un tratto di strada di collegamento con la viabilità già esistente, e con area di proprietà comunale oggi adibita a parcheggio nonché la realizzazione di una area a parcheggio lungo strada e verde. Relativamente al verde, viene realizzata e ceduta anche un'area a ridosso del Fosso Rotina quale fascia di rispetto.

La destinazione dell'area di nuova espansione prevede esclusivamente residenza e nello specifico viene previsto la realizzazione di due edifici (1 e 2) posti al lato nord del comparto.

Come evidenziato nell'elaborato grafico n.1 , all'interno del comparto ricade una piccola porzione di area ( mq.73) facente parte della più grande particella n° 523 del foglio 15 di mq. 130 di altra proprietà che non ha aderito alla presentazione del piano, nonostante dalla documentazione allegata agli atti, la ditta proponente abbia mandato comunicazioni .

L'ufficio Urbanistica con nota del 07.01.2014 prot n.170, ha provveduto ad inviare comunicazione alla ditta intestataria di tale area invitandola a far pervenire comunicazioni in merito alla volontà di adesione o meno alla attuazione del comparto, riservandosi di apportare eventuali modifiche di perimetrazioni al comparto in caso di comunicazioni con esito negativo o di assenza di comunicazioni, in sede di approvazione del piano.

Come si può vedere dagli elaborati grafici, su tale area è stata prevista un'area destinata a parcheggio e verde, quindi la ipotetica nuova perimetrazione vedrebbe anche una modifica al parcheggio, ma vista la minima entità, ciò non comporterebbe rilevanti stravolgimenti all'impostazione generale del piano ed alle superfici dovute.

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

L'unica particolare condizione specifica per il comparto riportata nella scheda norma , è quella di realizzare il parcheggio pubblico già individuato di previsione quale opere pubblica.

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

Come evidenziato nella relazione geologica allegata, relativamente alla fattibilità del piano viene rilevato che il battente idraulico massimo prevedibile sull'area di progetto (riferito all'ellevento con Tr 200 anni) è pari a 30 cm, pertanto viene prescritto: *“Si prevede pertanto una sopraelevazione dei marciapiedi e dei camminamenti pedonali di 30 cm.dal p.c. attuale, il piano terreno dei fabbricati verrà sopraelevato di ulteriori 30 cm. Rispetto alla quota di allagamento (+ 0.60 cm dal p.c. attuale).”*

**Si rimanda comunque alla Relazione geologica redatta dal Dott.Geol.Giovanni Lopane , per ogni dettaglio, riferimento specifico e prescrizione da rispettare per l'attuazione dell'intervento proposto ed allo studio ideologico-idraulico di supporto al Piano, redatta dall'Ing.Silvia Lucia**

Con nota del 09.01.2014 prot.n. 283 è stato provveduto, ai sensi del DPGR 53/R al deposito al Genio Civile di Pisa, delle indagini geologico-tecniche con il numero 7 del 22.01.2014.

#### **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 assogettabilità, 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 133.721,90 salvo adeguamenti in sede di progettazione definitiva-esecutiva, mentre le opere relative alla sistemazione a strada e parcheggio su area comunale, ammonta ad € 32.671,00.

Verranno pertanto realizzati sia un nuovo tratto di viabilità in allineamento e proseguimento all'esistente, completa di tutti i servizi a rete necessari, realizzati parcheggi sul fronte strada nonché area a verde pubblico.

Per tali opere, l'ufficio LL.PP. ha emesso in data 14.01.2014, parere FAVOREVOLE 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 depositato agli atti della pratica, relativo fascicolo delle varie istanze agli enti gestori su pareri preventivi per gli allacci.

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.

Relativamente alle opere realizzate su area comunale, si può considerare, sulla base della perizia presentata, che le stesse possono considerarsi commisurate al valore dei diritti edificatori spettanti sull'area, pertanto la ditta attuatrice, con la realizzazione di tali opere, che riguardano un tratto di viabilità di prevalente interesse comunale, assolve all'obbligo di corresponsione all'Amministrazione pubblica, di un adeguato valore per l'area di proprietà della stessa, che rientra nel perimetro di comparto del Piano.

### **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 PA21b. Parere**

A seguito dell'esame degli elaborati, di cui alla proposta in oggetto, composti da computo metrico estimativo e elaborato grafico (n° 10 tavole) 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 al successivo parere del soggetto Gestore il quale dovrà verificare se il progetto illuminotecnico garantisce livelli di illuminamento rispondenti alle norme vigenti.

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.

Altresì si prescrive che la viabilità di progetto per il collegamento con il parcheggio pubblico esistente su Via Buozzi, da definire in fase esecutiva, sia opportunamente regolata in modo da impedirne il collegamento veicolare e consentire esclusivamente il collegamento pedonale

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

**Il Responsabile Settore IV**  
Dott. Arch. Alessandro Zaccagnini