

SETTORE 3° URBANISTICA

ESAME ISTANZE SOGGETTE AD APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO

PRATICA EDILIZIA: **n.472/2013 Prot. n. 16934 del 23.12.2013**

Intestatario: Parrocchia San Giovanni Evangelista

Oggetto Intervento: Piano attuativo del comparto PA24 di cui alla scheda norma dell'allegato I delle NTA del R.U. via Caduti dei carabinieri

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 “PA24” di cui all'allegato I del R.U.**

ELABORATI GRAFICI: TAV dalla n.1 alla n.5

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 23.12.2013 Prot. n. 16934, da Don Renzo Nencioni per la Parrocchia di San Giovanni Evangelista, pratica urbanistica n. 472/2013, in qualità di comproprietario delle aree interessate, contraddistinte nel Catasto Terreni del Comune di Ponsacco al foglio 12 particelle n. 89 e 953.

Tale domanda è stata presentata a seguito dell'osservazione presentata dallo stesso, alla Variante al R.U. n° 9 in adozione a seguito di approvazione con Deliberazione del C.C. n. 40 del 31.10.2013.

L'osservazione presentata con nota del 20.12.2013 prot. n. 16846 chiedeva la riconfinazione del perimetro del Comparto Attuativo PA24 come attualmente indicato dal vigente R.U. in quanto la scheda previgente, inseriva aree a parcheggio già esistenti e di proprietà comunale.

Alla luce di tale osservazione, l'amministrazione preso atto dell'evidente errore di classificazione di tale area a parcheggio, e in conformità agli obiettivi della Variante n°9 di manutenzione 2 al R.U., ha ritenuto di dover accogliere tale osservazione, che ha pertanto apportato una modifica della scheda norma di comparto del PA24 per la perimetrazione e la conseguente modifica dei parametri relativi alla superficie territoriale e quindi degli indici territoriali e fondiario.

A seguito dell'accoglimento dell'osservazione e della approvazione alla Variante n° 9 di manutenzione 2 del R.U., il piano presentato, relativo alla attuazione del comparto PA24 è pertanto conforme.

Valutato il Piano presentato per l'attuazione del comparto PA24 di cui alla scheda norma dell'allegato I delle NTA

del R.U. vigente, redatto dall'Arch. Claudio Salvadori e composto dai seguenti atti ed elaborati depositati agli atti della pratica :

- Relazione tecnico con documentazione fotografica;
- Valutazione effetti ambientali
- Computo metrico estimativo;
- Relazione sulla Valutazione previsionale di clima acustico
- Tav 1 – Valutazione degli standard urbanistici
- Tav 2 – schema allacci opere di urbanizzazione
- Tav 3 – verifica accessibilità
- Tav 4 – schema tipologie edilizie
- Tav 5 – schema tipologie edilizie- complesso residenziale
- Relazione Geologica

INQUADRAMENTO URBANISTICO. NORME R.U.

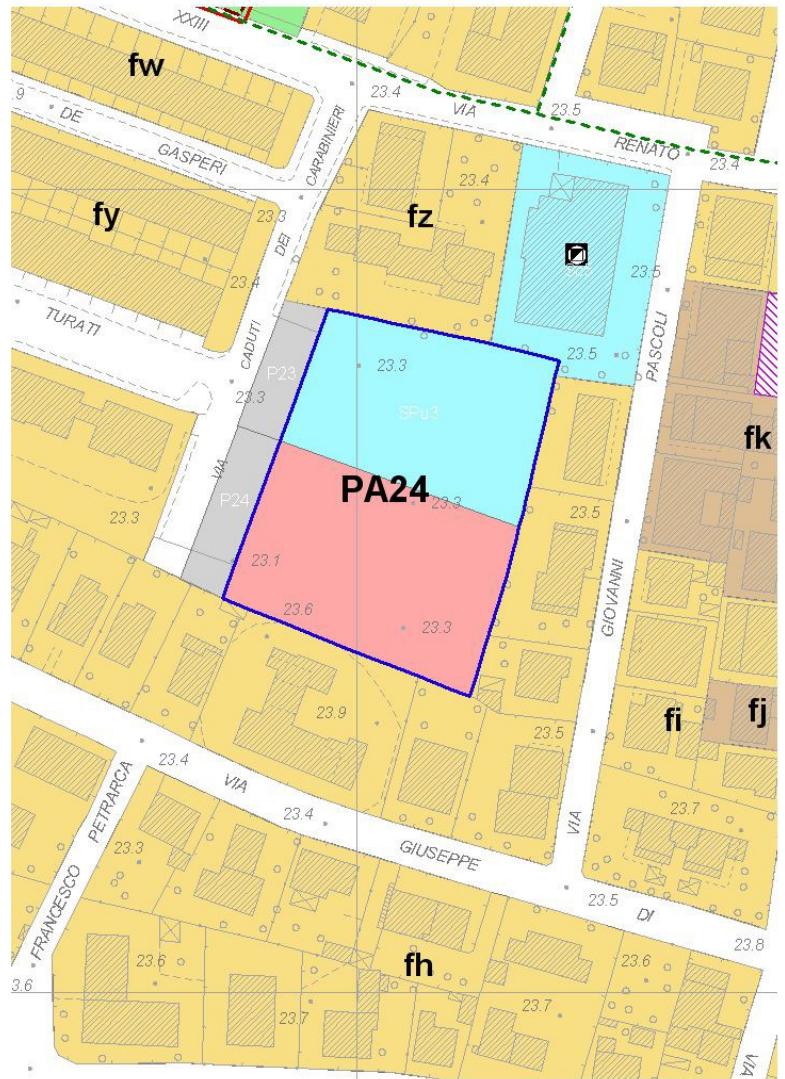
L'area interessata dal Piano attuativo di cui trattasi, è individuata nel R.U. vigente come zona: **“Sub-Sistema dell'edificato di recente formazione, ambito 2b- aree di espansione di nuova previsione ove è stata adottata la disciplina di cui all'art. 24 delle NTA con specifica scheda norma PA24 di cui all'allegato I del R.U. , la scheda vigente è di seguito riportata:**

SCHEDA NORMA

U.T.O.E.	<u>Ponsacco</u>			
SCHEDA COMPARTO	PA24			
Destinazione urbanistica	Ambito di espansione residenziale			
Funzioni ammesse	Residenziale Servizi scolastici			
Strumento di attuazione	Piano Particolareggiato di iniziativa privata			
Superficie territoriale	St 24a =2.550 Mq St 24b = 2550 Mq St totale = 5.100 Mq			
Superficie a standard	% stand.= 50		Sstand.= 2550	
Superficie fondiaria	Sf.= 2550 mq			
Parametri Urbanistici	It 0,47	If 0,94	hmax. 7.5	Rc max % 30
	Distanza dalla strada = 7,5 mt			
Carico urbanistico previsto	S.utile = 799mq			
	V max = 2397 mc		Nab=8	
Condizioni alla trasformazione	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 geologici- idraulici.Cessione dell'area destinata all'ampliamento dei servizi scolastici.			
Vincoli sovraordinati				
Prescrizioni e orientamenti per la progettazione	L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo in accordo con gli obiettivi di riqualificazione urbanistica e dotazione degli standard. Il piano attuativo dovrà essere attuato con intervento unitario esteso all'intero comparto, comprensivo delle aree per viabilità, servizi a standard individuate dal R.U., nonché dalla cessione dell'area destinata ad ampliamento scolastico. 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.

Estratto cartografico



SCHEDA MODIFICATA CON VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO N° 9

Come evidenziato negli elaborati grafici allegati all'istanza, la proposta progettuale del comparto PA24 prevede la realizzazione di nuovi posti auto, con l'adeguamento dell'esistente area a parcheggio, consentendo così una più ampia disponibilità e una miglior fruibilità dello stesso, in considerazione dell'adiacente area che verrà ceduta alla amministrazione pubblica per area a servizio dell'esistente edificio scolastico.

La destinazione dell'area di nuova espansione prevede esclusivamente residenza e nello specifico viene previsto la realizzazione di un corpo unico di villette a schiera .

VINCOLI E CONDIZIONI PER LA FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO

Nella scheda con la specifica normativa di riferimento, vengono dettate Condizioni alla trasformazione e prescrizioni e orientamenti per la progettazione, tra i quali : “La cessione dell'area destinata all'ampliamento dei servizi scolastici”

Con nota del 13.01.2014 prot.n. 543 è stato provveduto, ai sensi del DPGR 53/R al deposito al Genio Civile di Pisa, delle indagini geologico-tecniche con il n. 6 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 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 € 32.272 salvo adeguamenti in sede di progettazione definitiva-esecutiva.

Verrà pertanto realizzata la sistemazione dell'area a parcheggio esistente con un ampliamento dei posti auto e la realizzazione di un marciapiede per l'attraversamento pedonale a ridosso dell'area di comparto edificatoria e di quello oggetto di cessione al comune.

Per tali opere, l'ufficio LL.PP. , prima dell'approvazione del Piano Urbanistico suddetto, detterà Eventuali prescrizioni, per l'esecuzione dei lavori.

Relativamente alla previsione della realizzazione delle nuove rete 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.

PROCEDURA:

La proposta di Piano attuativo dovrà essere adottata dal Consiglio Comunale successivamente alla avvenuta approvazione della Variante n° 9 di manutenzione 2 al R.U., in quanto lo stesso è conforme alla scheda norma del R.U. come modificata in accoglimento della specifica osservazione, menzionata nelle premesse, presentata dalla proprietà.

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,

Ponsacco li 14.01.2014
Il Responsabile del Procedimento
Arch.Elisabetta Ulivi

Il Responsabile del 3° Settore
Geom.Alberto Turini