

SETTORE 3° URBANISTICA

ESAME ISTANZE SOGGETTE AD APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO

PRATICA EDILIZIA: **n.452/2013 Prot. n. 16069 del 05.12.2013**

Intestatario: Ditta F.Ili Testi e Dolfi ed altri

Oggetto Intervento: Piano attuativo del comparto PA11 di cui alla scheda norma dell'allegato I delle NTA del R.U. via Buoizzi

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 “PA11” di cui all'allegato I del R.U.**

ELABORATI GRAFICI: **TAV dalla n.1 alla n.8**

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 05.12.2013 **Prot. n. 16069** dalla Ditta F.Ili Testi e Dolfi ed altri pratica urbanistica n. 452/2013, in qualità di comproprietario delle aree interessate, contraddistinte nel Catasto Terreni del Comune di Ponsacco al foglio 15 particella 564 e del catasto fabbricati particella n.413 sub 2.

Valutato il Piano presentato per l'attuazione del comparto PA11 di cui alla scheda norma dell'allegato I delle NTA del R.U. vigente, redatto dall'Arch. Luciano Dovico composto dai seguenti atti ed elaborati depositati agli atti della pratica :

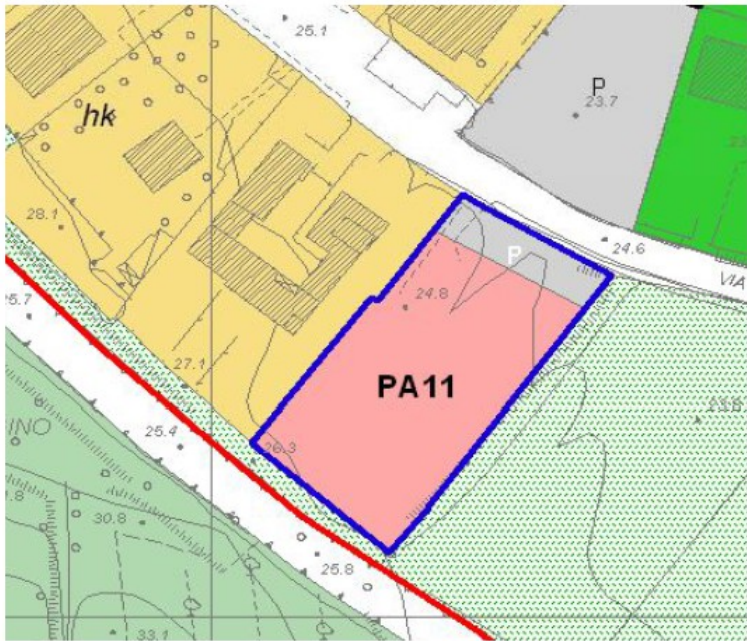
- Relazione Illustrativa;
- Relazione di sostenibilità ambientale;
- Relazione Risparmio energetico;
- Relazione L. 13/89;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione sulle Opere di urbanizzazione;
- Relazione Viabilità e accessi in base al Codice della Strada;
- Computo metrico estimativo;
- Relazione sulla Valutazione revisionale di clima acustico
- Tav 1 – Estratto catastale – Estratto R.U. - Parcellare;
- Tav 2 – Estratti di P.A.I. – P.C.C.A. – P.S.;
- Tav 3 – Stato attuale - Rilievo strumentale – Documentazione fotografica;

- Tav 4 – Stato attuale – Misure – Acque superficiali e Servizi;
- Tav 5 – Planimetria di progetto delle trasformazioni urbanistiche;
- Tav. 6 – Previsioni planivolumetriche Stato di progetto;
- Tav. 7 – Planimetria di progetto – Standards e lotti;
- Tav. 8 - Planimetria di progetto – Opere di urbanizzazione primaria e schema smaltimento Liquami;
- Relazione Geologica, Idraulica e Idrogeologica ed Integrazioni;

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 PA11 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, nonché riportato quale vincolo sovraordinato la “fascia di rispetto stradale”.

La scheda vigente è di seguito riportata:

U.T.O.E.	Ponsacco			
SCHEDA COMPARTO	PA11			
<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>	$S_t = 3025$ mq			
<i>Superficie a standard</i>	% stand = 30		$S_{stand} = 907$ mq	
<i>Superficie fondiaria</i>	$S_f = 2117$ mq			
<i>Parametri urbanistici</i>	I_t (mc/mq)	0,56	I_f (mc/mq)	0,8
			h_{max} (m)	7,5
			$R_{c max}$ %	30
	distanza dalla strada = 7,5 mt			
<i>Carico urbanistico previsto</i>	$S_{utile} = 565$ mq			
	$V_{max} = 1694$ mc		$N_{ab} = 11$	
<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>	Fascia di rispetto della viabilità			
<i>Prescrizioni e orientamenti per la progettazione</i>	L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo. 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 e di connessione con il tessuto esistente. 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.			
<i>Estratto cartografico</i>				

Conformemente alla vigente scheda norma, è stato impostato il progetto di piano.

Come evidenziato negli elaborati grafici allegati all'istanza, la proposta progettuale del comparto PA11 prevede la realizzazione di un'area a parcheggio prospiciente la viabilità principale, via Buozzi, nonché un'area a verde pubblico limitrofa allo stesso.

La destinazione dell'area di nuova espansione prevede esclusivamente residenza e nello specifico viene previsto la realizzazione di tre edifici (posti su tre lotti).

Come evidenziato nell'elaborato grafico n.1 e n.5, viene inserito all'interno del comparto, quella area da cedere, a seguito di rettifiche catastali, una ulteriore porzione di area per un totale di mq. 167.

VINCOLI E CONDIZIONI PER LA FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO

La scheda norma riporta, come ben visibile nell'estratto sopra riportato, il vincolo di rispetto stradale, che risulta essere rispettato nella scelta progettuale prevista, in cui l'edificazione viene arretrata rispetto alla viabilità del terzo lotto, che passa nelle vicinanze del comparto.

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

Con nota del 09.01.2014 prot.n. 282 è stato provveduto, ai sensi del DPGR 53/R al deposito al Genio Civile di Pisa, delle indagini geologico-tecniche con il numero 5 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 del 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 € 73.953,00 salvo adeguamenti in sede di progettazione definitiva-esecutiva.

Verrà pertanto realizzata l'area 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 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 fidejussorie.

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 PA11. 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 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, in fase esecutiva, il parcheggio sia realizzato secondo tre pendenze con la sola parte centrale inclinata verso via Buozzi e le parti laterali inclinate verso le aree destinate a parcheggio in modo da ridurre al minimo la quantità di acqua verso via Buozzi.

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