

SETTORE 3° URBANISTICA

ESAME ISTANZE SOGGETTE AD APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO

PRATICA EDILIZIA: **n.216/2015 Prot. n. 10065 del 17.06.2015**

Intestatario: sig.ri Dal Canto e Citi

Oggetto Intervento: Piano attuativo di ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale, quale edificio residenziale, di edificio artigianale dismesso .

Tipo atto Amm/vo: **Deliberazione**

Individuazione del R.U. Zona: L'area sul quale ricade la proprietà oggetto di intervento, è individuata dal regolamento urbanistico, quale aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza oggetto di variante con concessione edilizia convenzionata.

ELABORATI GRAFICI: **TAV dalla n.1 alla n.6**

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Premesso il seguente quadro normativo:

- Piano Strutturale redatto ai sensi dell'art.24 della L.R. 5/1995 e s.m. adottato con delibera consiliare n° 25 del 25.03.2004 e approvato con delibera consiliare n° 68 del 27.06.2005 e successiva variante adottata con Deliberazione del C.C. n. 73 del 29.12.2011;
- R.U. approvato dal Consiglio Comunale deliberazione n.25 del 17.04.2009 e successiva variante adottata con Deliberazione del C.C. n. 73 del 29.12.2011;
- La specifica variante n° 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione del C.C. n° 7 del 24.01.2014)

Vista:

- la domanda del 17.06.2015 prot. n. 10065, presentata dai sig.ri dal Canto e Citi in qualità di proprietari.

Preso atto:

- che il i suddetti intestatari rappresentano la parte maggioritaria della proprietà dell'area, come da dichiarazione degli stessi e dal riscontro della documentazione presentata, in atti presso il Servizio Urbanistica;e che pertanto hanno trasmesso apposita comunicazione ai proprietari non aderenti, per illustrare il progetto di piano presentato(lettera trasmessa in data 31 luglio).
- che Ai sensi di quanto imposto dall'art.108 della legge regionale 65/2014, l'ufficio ha trasmesso apposita comunicazione ai proprietari di parte del fabbricato, che risultano non aderenti alla proposta di Piano (comunicazione del 06.08.2015 prot.n 13356 del 07.08.2015) . L'attuale proprietà della parte C del fabbricato (come evidenziato negli elaborati grafici) , è la MPS Leasing & Factoring Spa con sede in in Siena, che ad oggi non ha trasmesso alcuna comunicazione nel merito.
- che il Piano attuativo redatto dall'Ing. Roberto Miliffi e perito Renzo Bernacchi, è composto dai seguenti atti ed elaborati depositati agli atti della pratica presso il Servizio Urbanistica:
 - relazione tecnica descrittiva e N.T.A.
 - Documentazione fotografica
 - fascicolo dei pareri degli enti gestori
 - computo metrico relativo alla realizzazione del parcheggio
 - relazione tecnica e attestazione di conformità legge 13/1989
 - relazione geologica
 - relazione revisionale di clima acustico

- elaborati grafici :

Tav 1 Planimetria Stato attuale ;

Tav 2 Piante e prospetti - Stato attuale;

Tav 3 Pianta - Stato di Progetto

Tav 4 Planimetria e schemi tipologici

Tav 5i Parcheggio di progetto

Tav 6 stato di progetto verifica L.13/89

Visto quanto sopra si evidenziano i seguenti punti:

VERIFICA NORME R.U.

L'area interessata dal Piano attuativo di cui trattasi, è disciplinata da apposita scheda norma n° 92 derivante dal Quadro conoscitivo, relativo ad aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza, come modificata in sede di variante di manutenzione al R.U. n° 9 approvata con Delibera del C.C. n° 7 del 24.01.2015 (allegato VII delle NTA)

Alla luce di quanto riportato dalla normativa di riferimento, la realizzazione del nuovo edificio risulta conforme a quanto indicato dal R.U. non creando pertanto nessuna problematica relativamente alla contestualizzazione.

La scheda norma consente la ristrutturazione urbanistica e riconversione dell'immobile a nuova destinazione residenziale a parità di SUL.

Relativamente agli aspetti urbanistici, da rilevare la presenza di una servitù esistente, derivante da atto notarile del 2011, a carico di porzione di terreno a favore del capannone intestato a MPS. Con tale servitù, i sig.ri Dal canto, Citi, concedono il diritto di passo pedonale/carrabile con ogni mezzo consentito, per la larghezza di 3,5 metri. Il Piano proposto riconferma tale servitù, non alterando la situazione di fatto.

PROGETTO DI INTERVENTO

L'intervento proposto prevede la demolizione di parte del fabbricato artigianale esistente, per la parte di proprietà dei proponenti del piano (corpo A e B, come da elaborato grafico 1 e 2) con il recupero della SUL, per la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale (come da elaborato grafico 4).

Come imposto dalla scheda norma di riferimento, l'intervento è vincolato altresì dalla cessione e realizzazione di area a parcheggio pubblico.

La progettazione del parcheggio, modificato su richiesta del 3° settore LL.PP., prevede la realizzazione di un numero di 6 posti auto con aree pedonali per la relativa fruizione (come da elaborati grafici 5i e 6)

A tal fine verrà stipulata apposita convenzione tra la ditta proponente il piano e l'amministrazione comunale per regolare la realizzazione delle suddette opere e stabilire le relative polizze fideiussorie a garanzia della loro realizzazione.

Il piano proposto, non scende nel particolare della progettazione esecutiva dei fabbricati, ma individua solamente schemi tipologici da adottare (si veda elaborato grafico n° 4.)

SICUREZZA IDRAULICA-GEOMORFOLOGICA-SISMICA

E' stato provveduto, al deposito delle indagini geologico-tecniche ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art.62 della L.R.1/2005, DPGR 53/R/2011, redatte dalla dott.ssa Sara Bracaloni con studio in Ponsacco, con il n° 46 del 02.10.2015.

Nella parte delle conclusioni della relazione depositata, viene riportato “ *In merito alla fattibilità dell'intervento non sussistono prescrizioni specifiche riguardo alla fattibilità idraulica, geomorfologia e sismica. Nella fase esecutiva di progettazione degli interventi diretti, occorrerà eseguire le indagini geognostiche e geofisiche ai sensi del DPGR 36/R/2009. Il progetto in esame non interferirà con il reticolo idraulico minore, ma si rende comunque necessario accertarsi del corretto funzionamento delle cabalette e fosse campestri esistenti in modo tale da garantire il corretto drenaggio delle acque meteoriche. In conclusione non si rilevano elementi ostativi alla fattibilità geologico- tecnica del progetto plani-volumetrico, nel rispetto delle indicazioni emerse nella presente relazione tecnica.*”

Per maggior completezza e dettaglio, si rimanda comunque a quanto riportato nella Relazione Geologica.

Con nota pervenuta al protocollo generale in data 28.10.2015 n° 17679, l'Ufficio del Genio Civile ha trasmesso l'avvio del procedimento relativo al controllo a campione del deposito n° 46, a seguito di avvenuta estrazione in sede di sorteggio del 26.10.2015.

Pertanto, ai sensi della L.R.65/2014, art.104 comma 8 e del Regolamento di attuazione DPGR 53/R/2011, l'approvazione del piano, rimane vincolato, all'esito positivo del controllo.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

Si specifica che:

- In merito al deposito delle indagini geologico tecniche, come sopra riportato, l'approvazione del piano, rimane vincolato, all'esito positivo del controllo, ai sensi della L.R.65/2014, art.104 comma 8 e del Regolamento di attuazione DPGR 53/R/2011,

- Precedentemente al rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento, dovrà essere richiesto apposito parere alla Polizia Municipale, in merito al flusso dei veicoli in ingresso e in uscita dalle aree a parcheggio in progetto, poste su via Einaudi/Gronchi, al fine di non creare situazioni di pericolo ed ottenere pertanto, le necessarie autorizzazioni.

PROCEDURA

La proposta di Piano Attuativo dovrà essere adottata dal Consiglio Comunale.

Avvenuta l'adozione, gli atti verranno trasmessi alla Provincia di Pisa, pubblicati sul BURT, e successivamente depositati nella casa Comunale per 30 giorni tramite affissione all'Albo Pretorio, e resi accessibile sul sito istituzionale del comune durante i quali chiunque può presentare osservazioni in merito.

Decorsi i suddetti termini, e pervenuti i relativi pareri obbligatori da parte degli enti interessati dal procedimento, il Consiglio Comunale, controdeducendo ad eventuali osservazioni pervenute, provvederà ad approvare il Piano Attuativo.

Ponsacco lì.30.10.2015

Il Responsabile del Procedimento
Arch.Elisabetta Ulivi

Il Responsabile del 3° Settore
Arch. Nicola Gagliardi