

## SETTORE 3° URBANISTICA

### ESAME ISTANZE SOGGETTE AD APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO

PRATICA EDILIZIA: **n.308/2013 Prot. n. 11076 del 13.08.2013**

Intestatario: Ditta Edilia srl ed altri

Oggetto Intervento: Piano attuativo del comparto PA16 di cui alla scheda norma dell'allegato I delle NTA del R.U. via Della Robbia

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 “PA16” di cui all'allegato I del R.U.**

ELABORATI GRAFICI: TAV dalla n.1 alla n.10

### 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 13.08.2013 Prot. n. 11076, e successivamente integrata, dalla Ditta Edilia srl ed altri, pratica urbanistica n. 308/2013, in qualità di comproprietario delle aree interessate, contraddistinte nel Catasto Terreni del Comune di Ponsacco al foglio 13 particelle n. 1089,1145,1146,1147,1148,1155,1086,1158.

Si precisa altresì che la porzione di circa 151 mq, ricadenti nel comparto e identificata al catasto al foglio 13 particella 1191(parte) è passata nel comparto adiacente individuato dal R.U. quale comparto PA15, adicinate allo stesso, per una migliore definizione delle aree oggetto di viabilità e per consentire un più idoneo allineamento e adeguamento strade previsto nelle opere del comparto in oggetto PA16.

Altresì si evidenzia come la viabilità esistente, oggetto come abbiamo sopra già detto, di futuro adeguamento e allargamento, sono già al patrimonio del Comune di Ponsacco.

Valutato il Piano presentato per l'attuazione del comparto PA16 di cui alla scheda norma dell'allegato I delle NTA del R.U. vigente, redatto dall'Arch. Rossana Sordi, Arch.Stefano Chiarugi e composto dai seguenti atti ed elaborati depositati agli atti della pratica :

- Relazione tecnico- Illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Rapporto ambientale;
- Capitolato ed elenco prezzi
- Computo metrico estimativo;
- Relazione sulla Valutazione previsionale di clima acustico

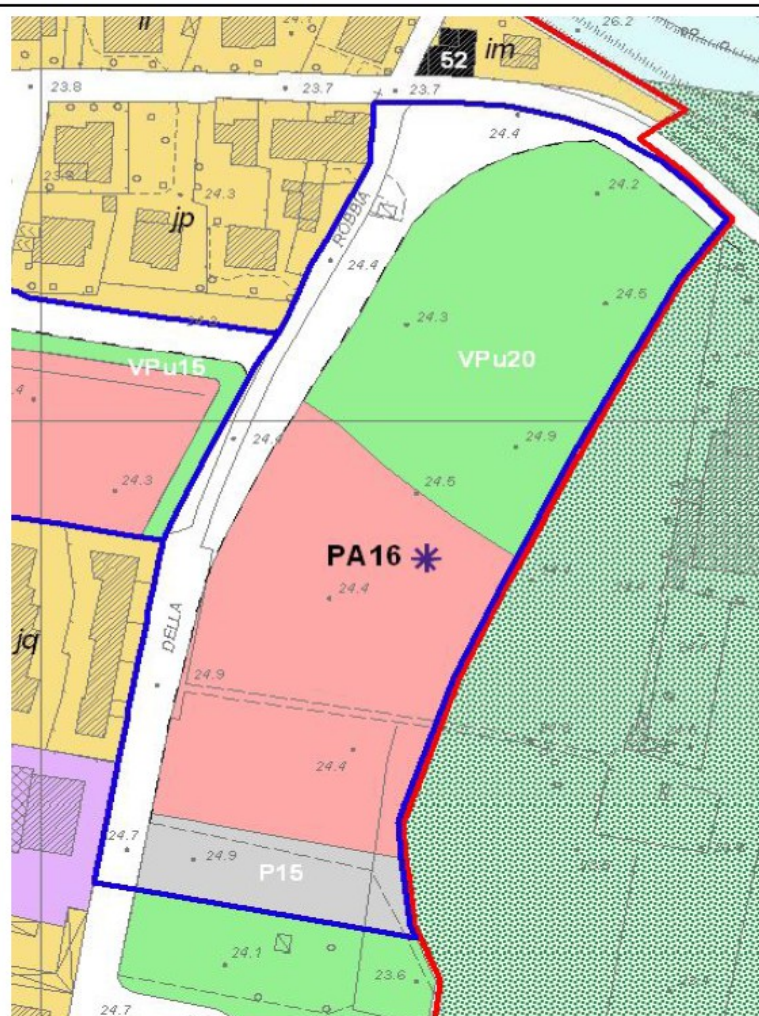
- Tav 1 – individuazione catastale
- Tav 2 – planimetria generale
- Tav 3 – dati urbanistici
- Tav 4 – planivolumetrico
- Tav 5 – planivolumetrico quotato e indicazione viabilità di progetto
- Tav. 6 – planimetria sottoservizi
- Tav. 7 – sistemazione del verde
- Tav. 8 - tipologie edilizie
- Tav. 9 - viste prospettiche
- Tav. 10 - profili ambientali
- 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 PA16 di cui all’allegato I del R.U.** , la scheda vigente è di seguito riportata:

U.T.O.E.	Ponsacco			
SCHEDA COMPARTO	PA16			
<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>	$S_t = 16282$ mq			
<i>Superficie a standard</i>	% stand = 60		$S_{stand} = 9769$ mq	
<i>Superficie fondiaria</i>	$S_f = 6513$ mq			
<i>Parametri urbanistici</i>	$I_t$ (mc/mq)	0,32	$I_f$ (mc/mq)	0,8
			$h_{max}$ (m)	7,5
			$R_{c max}$ %	30
	distanza dalla strada = 7,5 mt			
<i>Carico urbanistico previsto</i>	$S_{utile} = 1737$ mq			
	$V_{max} = 5210$ mc		$N_{ab} = 33$	
<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>	vincolo corsi d'acqua			
<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 urbano consolidato. 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. Il progetto dovrà prevedere l'adeguamento della viabilità esistente, con l'allargamento di via della Robbia e la sistemazione dell'incrocio con via Chiavaccini.</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. Inoltre in relazione alla particolare collocazione del comparto, quale limite dell'insediamento, dovranno essere adottate soluzioni architettoniche improntate a criteri di semplicità, razionalità, funzionalità, unitarietà e di qualità architettonica. 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

Come evidenziato negli elaborati grafici allegati all'istanza, la proposta progettuale del comparto PA16 prevede la realizzazione di un'area a parcheggio nella parte sud-ovest del comparto e di area a verde dalla parte Nord-est verso via Chiavaccini. Si prevede altresì la realizzazione di percorsi pedonali di collegamento e l'adeguamento della viabilità esistente via Della Robbia, in particolare con l'innesto su via Chiavaccini. La destinazione dell'area di nuova espansione prevede esclusivamente residenza e nello specifico viene previsto la realizzazione di 11 edifici (posti su 4 lotti).

#### **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: ".....il progetto dovrà prevedere l'adeguamento della viabilità esistente, con l'allargamento di via della Robbia e la sistemazione dell'incrocio con via Chiavaccini.."

Altresì tra i vincoli sovraordinati si riporta quello dei "corsi d'acqua", in merito a questo si fa presente che ai sensi di quanto indicato dal PIT è stato provveduto con nota del 14.01.2014 prot.n. 746, alla trasmissione alla Regione Toscana della documentazione per l'eventuale convocazione della conferenza dei servizi necessaria, ai sensi dell'ex art.36 del PIT, in quanto alcune aree del comparto ricadono nella fascia dei 150 metri dal piede dell'argine del corso del Fiume Era, ai sensi dell'art.142 del DLgs 42/2004, comma 1 lettera c) quali aree di "interesse paesaggistico".

**Tale procedura dovrà pertanto concludersi prima della approvazione dello strumento urbanistico.**

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

Con nota del 13.01.2014 prot.n. 553 è stato provveduto, ai sensi del DPGR 53/R al deposito al Genio Civile di Pisa, delle indagini geologico-tecniche con il n° 2 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 € 244.603 salvo adeguamenti in sede di progettazione definitiva-esecutiva.

Verrà pertanto realizzata l'area a parcheggio e a verde nonché l'adeguamento della viabilità esistente via Della Robbia.

Per tali opere, l'ufficio LL.PP. verificherà, prima dell'approvazione del Piano Urbanistico suddetto, la fattibilità dell'intervento e le relative opere previste in progetto, alla luce delle voci di capitolato in uso da questa Amministrazione. Eventuale prescrizioni, dovranno essere recepite al momento della stesura del progetto esecutivo.

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, 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, **non prima che sia conclusa la procedura avviata ai sensi dell'ex art.36 del PIT in merito alla Conferenza dei servizi per l'area di comparto ricadente ai sensi del DLSGS 142/2004 in aree di interesse paesaggistico.**

Ponsacco li 14.01.2014

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Elisabetta Ulivi

Il Responsabile del 3° Settore  
Geom. Alberto Turini