

## SETTORE 3° URBANISTICA

### ESAME ISTANZE SOGGETTE AD APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO

#### **REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE - UTOE N. 3 COMPARTO 6 – PIANO ATTUATIVO CON VARIATA DISTRIBUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE DI STANDARD - ADOZIONE**

PRATICA EDILIZIA: **n. 2021/003- ATT. Prot. 10640 del 07.05.2021**

Intestatario: società IN GIARDINO s.r.l

Oggetto di Intervento: Piano attuativo di iniziativa privata per variata distribuzione delle opere di urbanizzazione senza variazione dei parametri urbanistici. Attuazione del lotto funzionale 6a.

Individuazione del R.U. Zona: artigianale di nuova previsione (3b)

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

#### **PROPOSTA PER IL PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO**

PREMESSO CHE Attualmente il Comune di Ponsacco è dotato delle:

- previsioni urbanistiche del 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
- previsioni urbanistiche del 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 successive varianti, in particolare la Variante n. 19 al Regolamento Urbanistico per la ridefinizione del comparto pip in loc. Le Melorie. Approvazione definitiva ai sensi dell'art. 30 e 32 della L.R. 65/2014 (approvata con DCC n 59 del 28.09.2017)

Si fa presente inoltre che:

- Con Deliberazione del C.C. n° 59 del 20.12.2018 è stato adottato il Nuovo Piano Strutturale, ai sensi della L.R. 65/2014.

Vista:

- la domanda **Prot. 10640 del 07.05.2021** presentata dai sig.ri Pucci Lorenzo, Baldasserini Eliana, Ciesse SRL (legale rappresentante Cantini Moreno), Macchi Giovanni, Falaschi Angela, Falaschi Maria Teresa, Falaschi Fabrizia, Falaschi Lorenzo, proprietari delle aree ricadenti nel subcomparto 6a facente parte del comparto 6 - UTOE 3 Zona industriale.

Preso atto:

- che i sig.ri sig.ri Pucci Lorenzo, Baldasserini Eliana, Ciesse SRL, Macchi Giovanni, Falaschi Angela, Falaschi Maria Teresa, Falaschi Fabrizia, Falaschi Lorenzo, al momento della presentazione dell'istanza risultavano proprietari delle aree interessate dalle opere di cui in oggetto, contraddistinte nel Catasto Terreni del Comune di Ponsacco al foglio 10 particelle n. 295- 534-576-997- 1000 -298-592, come da dichiarazione degli stessi e dal riscontro della documentazione presentata, in atti presso il Servizio Urbanistica;
- che con atto di compravendita del 29 settembre 2021 repertorio numero 42.897 raccolta 17.393 i proponenti il piano hanno trasferito la proprietà delle loro particelle soprarichiamate alla soc. In Giardino S.R.L (legale rappresentante Iaconi Daniele)
- che sono inclusi nel perimetro del lotto 6a la particelle 991 sub 2 intestata ad Enel distribuzione e porzioni di relitti stradali di proprietà comunale.
- che il Piano attuativo redatto dall'Arch. Fabrizio Macchi, è composto dai seguenti atti ed elaborati che rimangono depositati agli atti della pratica presso il Servizio Urbanistica:
- Norme tecniche di attuazione comparto 6a

- Schema di convenzione
  - Computo metrico estimativo
  - Relazione di fattibilità geologica  
(L.R. 41/18 – N.T.A. DEL. C.I. 185/04 - D.P.G.R. 53/R- D.P.G.R. 5/R)
  - Relazione tecnica
  - Relazione tecnica integrativa I e II
  - Scheda norma modificata
  - Elaborati grafici:
- Tav 1 Ubicazione con estratto di mappa e di R.U. – sovrapposto.  
Rilievo dell'area circostante con profili e documentazione fotografica
- Tav 2 Tavola urbanistica con verifiche distanze.  
Dimensioni lotto e spazi pubblici
- Tav 3 Piano-altimetrico con profilo piano attuativo  
Sezione parcheggio e verde
- Tav 4 Schema servizi e fognatura bianca  
Sezione e profili fognatura bianca
- Tav 5 Aree a cedere

Preso atto altresì che trattandosi di Piano attuativo da approvare sulla base della normativa vigente derivante da variante Urbanistica al RU n.19, approvata con Deliberazione del C. C. n° 44 del 29.06.2017 e successiva deliberazione del C.C. n° 59 del 28.09.2017 la pratica non è soggetta a procedura di valutazione di assoggettabilità a VAS., ai sensi dell'art.5bis della L.R.10/2010 e s.m.i.

Visto quanto sopra si evidenziano i seguenti punti:

#### VERIFICA NORME R.U.

L'area interessata dal Comparto 6, è posta a sud-Ovest dell'edificato artigianale/commerciale PIP 2 ricadente (nell'UTOE 3 zona industriale), regolato dalla Scheda Norma dell'area 6, comparto ineditato con fronte principale a est su viale Italia, confinante con via di previsione comparto 12 del R.U. a ovest, via Oslo a sud, edificio esistente a nord.

La scheda norma prevede che l'intervento possa essere attuato in due lotti funzionali (6a e 6b), soggetti alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato.

Tenuto conto che:

- L'istanza di attuazione prevede lo spostamento del tracciato della pista ciclabile relativamente all'intero comparto 6.
- la progettazione definitiva ed il convenzionamento sono riferite al subcomparto 6a
- l'istanza suddetta contiene la richiesta del proprietario delle aree ricadenti nel subcomparto 6b di poter spostare il tracciato della pista ciclabile sull'estremo confine ovest del subcomparto stesso

Si è ritenuta necessaria la redazione di un Piano Attuativo per un riassetto complessivo dell'intero comparto 6 con una variazione solo funzionale e non dimensionale delle opere pubbliche previste nella scheda norma, modifica che non incide sulle quantità di standard pubblici previsti ma solo sulla diversa distribuzione degli stessi.

Si precisa altresì:

che l'intervento proposto dovrà rispettare le previsioni di carattere urbanistico così come dettato dalla scheda norma *“Il nuovo intervento, relativamente alla distanza dalla viabilità principale “viale Italia”, dovrà mantenere l'allineamento con gli edifici già realizzati a nord e a sud al fine di formare una quinta uniforme lungo la strada.*

*La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'Amministrazione Comunale.*

*L'utilizzo della Sul di cui al punto a) è condizionato al raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'insediamento e di prestazioni energetiche degli edifici, come definiti dall'art.62 c.1 L.R. 65/2014, sulla base delle indicazioni operative che verranno redatte dall'Amministrazione*

*Comunale. Gli obiettivi di qualità dell'insediamento e di prestazioni energetiche dell'edificio, come definiti dall'art. 62, sono integrati dalle linee guida della Regione Toscana (volume 2 – guida alle soluzioni che soddisfano i criteri prestazionali APEA) sulle aree produttive ecologicamente attrezzate.*

*Il verde pubblico ove individuato come superficie per la compensazione idraulica dovrà mantenere le caratteristiche di area agricola, pur mantenendo la valenza di standard pubblico all'interno dell'UTOE 3 zona industriale."*

### PROGETTO DI INTERVENTO

L'attuazione dell'intervento prevede la realizzazione di standard funzionali quali, parcheggi, verde pubblico attrezzato e una pista ciclo/pedonale che attraversa il verde pubblico e corre sul fronte ovest del comparto 6.

Sul verde pubblico, insiste anche una cabina Enel pubblica (realizzata in forza di delibera n. 3 della Giunta Comunale di Ponsacco del 21/02/2019 e PDC 2019/022 del 02/10/2019 resasi necessaria realizzarla precedentemente all'attuazione del comparto per le esigenze dei fabbricati limitrofi e di ENEL, ma a servizio anche delle future costruzioni sul comparto 6).

Il tracciato della pista ciclabile subisce una leggera modifica rispetto alla previsione del comparto 6 e precisamente:

1) Relativamente alla prima parte, cioè il tratto che parte da viale Italia e attraversa il verde pubblico, è pressoché uguale alla previsione della scheda norma approvata con la variante n. 19 al R.U. ad esclusione di una leggera piegatura verso sud, per la realizzazione della cabina Enel pubblica sopra menzionata.

2) Il secondo tratto era previsto obliquo, rispetto ai comparti 6a e 6b per poi ricongiungersi all'incrocio di via Oslo, il progetto prevede la realizzazione della pista ciclabile lungo il confine ovest del comparto 6 per uniformarsi ed avere uno sviluppo lineare con le previsioni esistenti di piano poste a sud e nord della pista ciclabile, meglio indicata negli elaborati grafici Tav. n. 2 - Tav. n. 3 – Tav. n.4.

Al fine di garantire il nuovo tracciato sul confine ovest del comparto 6b, è stata prodotta dai proprietari del comparto 6b, una dichiarazione di impegno e accettazione per lo spostamento della pista ciclabile.

Si da atto che il parere del Responsabile del Servizio Lavori pubblici, arch. Andrea Giannelli, inserisce delle prescrizioni vincolanti il progetto esecutivo delle opere pubbliche e precisamente:

*“ - apposita “Relazione di calcolo idraulico” in riferimento alla vasca di laminazione ed in particolare il dimensionamento dello scarico, il sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche ricadenti nel resede dell'edificio;*

*- il bordo esterno della vasca di laminazione venga arretrato rispetto alla pista ciclabile e al parcheggio pubblico;*

*- calcolo illuminotecnico della pubblica illuminazione sul parcheggio pubblico per il dimensionamento e numero dei punti luce;*

*- aumentare a 2 il numero dei lampioni della pubblica illuminazione verso il verde pubblico;*

*- modifica al sistema di raccolta delle acque meteoriche del parcheggio pubblico attraverso la realizzazione di 2 zannelle doppie (in luogo dell'unica posta al centro della strada) da collocare tra la fine dei posti macchina e la viabilità;*

*- pareri dei Gestori degli impianti di rete;”*

L'adeguamento del progetto esecutivo a quanto richiesto ed il recepimento dei pareri dei gestori delle reti sono condizioni inderogabili per il successivo rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo.

### SICUREZZA IDRAULICA

L'intervento è subordinato alla realizzazione di aree per la compensazione idraulica di mq 284 per il subcomparto 6a come previsto dagli approfondimenti idraulici e geologici.

L'area a verde pubblico è in parte individuata come superficie per la compensazione idraulica e rifinita con caratteristiche di area agricola pur mantenendo le previsioni di standard pubblico.

La superficie per la compensazione idraulica, sviluppa un volume pari mc 112 con una profondità media pari a cm. 33 senza mai scendere a cm. - 40 di profondità.

Come riportato dalla Relazione sulle indagini geologiche, redatte dal Geol. Paolo Giani, in relazione al rischio idraulico dell'area d'intervento, sono state definite le condizioni di messa in sicurezza. La relazione riporta nel capitolo 7- **Fattibilità dell'intervento edilizio [... omissis]** *“per il comparto in oggetto prevale l'esigenza di compensare la volumetria finalizzata a garantire l'invarianza idraulica della trasformazione del comparto piuttosto che le volumetrie derivanti dalle esondazioni di P.G.R.A. o quelle derivanti dalla modellazione bidimensionale sui ristagni. Si sottolinea a tal proposito come negli studi idraulici di supporto al P.S. vigente tutta l'area soggetta a Piano Attuativo risulta praticamente non compresa nelle aree inondabili per eventi con TR=200 anni (vedasi Planimetria altezze di esondazione TR200 anni - Fosso Rotina e Rio Pozzale) eccezion fatta per le sole due ex strade vicinali che attraversano il comparto, pertanto i volumi di compensazione anche in tal caso sono nettamente inferiori rispetto a quelli derivanti dal “carico idraulico di progetto” relativo all'invarianza idraulica TR50 durata 1h, che rimane pertanto di riferimento come volume da compensare in entrambi i comparti”*

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

#### OBBLIGHI CONVENZIONALI

E' stato predisposto inoltre lo schema di convenzione per la cessione gratuita al Comune delle aree di proprietà della società intestataria, sulle quali è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'impegno alla realizzazione delle opere stesse sulle aree in cessione e su quelle già di proprietà del comune, come meglio individuato nella Tav n. 5.

#### PROCEDURA

La proposta di Piano Attuativo dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, secondo le procedure dell'art. 111 della LR 65/2014.

Ponsacco lì 12.01.2022

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicola Gagliardi