

SETTORE 3° URBANISTICA

ESAME ISTANZE SOGGETTE AD APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO

PRATICA EDILIZIA: **n.612/2014 Prot. n. 15945 del 30.10.2014**

Intestatario: Gonnelli Costruzioni srl

Oggetto Intervento: **Variante al Piano attuativo - comparto PA21b di cui alla Scheda Norma dell'allegato I delle NTA del R.U.. via Quasimodo**

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 “PA21b”di cui all’allegato I del R.U.**

ELABORATI GRAFICI: **TAV dalla n.1 alla n. 16**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premesso il seguente quadro di riferimento urbanistico 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 successive varianti
- **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:

- Integrazione del Piano di Indirizzo territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico. Adozione ai sensi dell’articolo 17 comma 1 della Legge Regionale 1/2005 adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 58 del 02.07.2014
- P.T.C. approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n° 100 del 27.06.2006 e successiva Variante per la disciplina rurale approvata con DCP n° 7 del 13.11.2014;
- 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 30.10.2014 dalla Soc. Gonnelli Costruzioni srl, maggioritaria della proprietà delle aree inserite nel Piano(risultano intestatari anche la stessa Amministrazione Comunale e i Sigg.ri Cei che hanno sottoscritto con la Soc.Gonnelli una scrittura privata in data 28.03.2014 come da atti nella pratica).

Le aree facenti parte del piano rimangono le stesse già evidenziate negli elaborati dell’impostazione planimetrica approvata con Deliberazione del C.C. n° 37 del 08.04.2014 individuate al catasto terreni al Foglio 15 : particella 432 per mq. 310; particella 490 (in parte) per mq. 3988; particella 523 (in parte) per mq.73; particella 623 (in parte) per mq. 769.

La Variante presentata è costituita dai seguenti elaborati depositati agli atti della pratica :

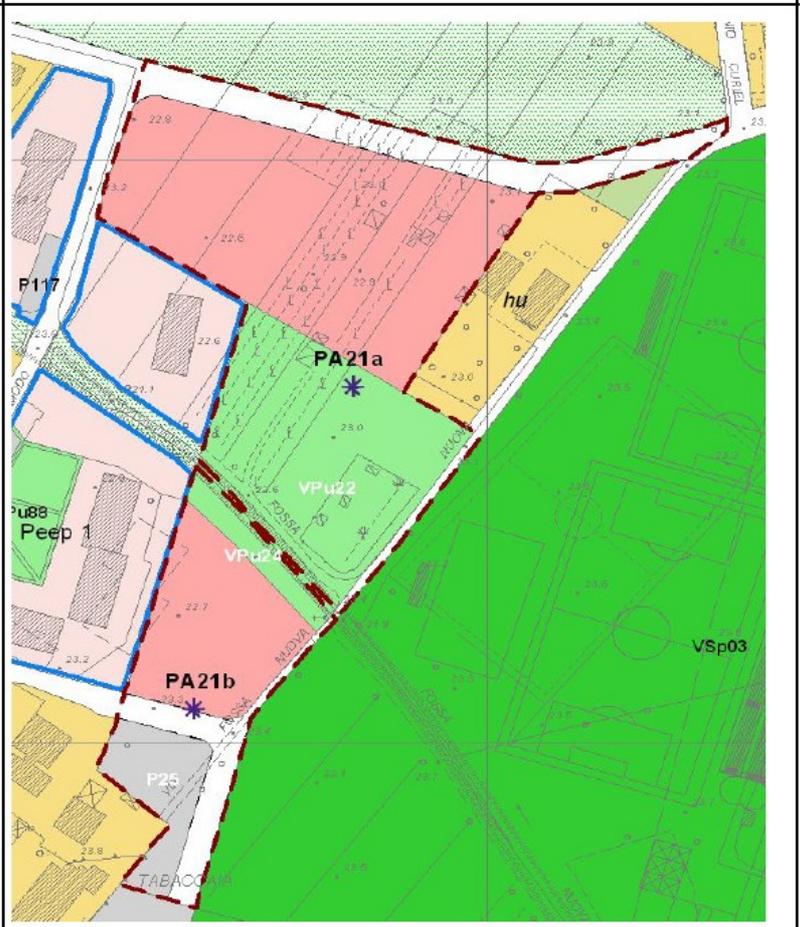
- Relazione tecnica e NTA;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- Tav 1 Stato attuale/di progetto – Inquadramento catastale , piano parcellare, Doc.fotografica;
- Tav 2 Stato attuale – piano quotato profili altimetrici, regimazione delle acque;
- Tav 3 Stato approvato-planimetria e opere di urbanizzazione da realizzare;
- Tav 3bis Stato approvato - dimensionamento stradale;
- Tav 4 Stato approvato -suddivisione spazi pubblici e privati, dimensionamento;
- Tav 5 Stato approvato -profili altimetrici, regimazione acque;
- Tav 6 Stato approvato - servizio raccolta acque meteoriche e reflui;
- Tav 7 Stato approvato -indici urbanistici e finitura aree pubbliche e private;
- Tav 8 Stato approvato - indicazioni piantumazione;
- Tav 9 Stato approvato - dettagli edifici;
- Tav 10 Stato di progetto-planimetria e opere di urbanizzazione da realizzare;
- Tav 11 Stato di progetto-suddivisione spazi pubblici e privati, dimensionamento;
- Tav 12 Stato di progetto- profili altimetrici, regimazione acque;
- Tav 13 Stato di progetto- profili dei servizi di raccolta meteo e reflui;
- Tav 14 Stato di progetto- indici urbanistici e finitura aree pubbliche e private;
- Tav 15 Stato di progetto- indicazione delle piantumazione;
- Tav 16 stato di progetto – opere di urbanizzazione - 1^a fase e 2^a fase;
- Relazione geologica integrativa a quella già depositata con il n° 7 del 22.01.2014 (redatta dal Geol. Giovanni Lopane con studio in Asciano);
- Dichiarazione di rispondenza della relazione di pericolosità idraulica allegata al Piano (redatta dall’Ing. Silvia Lucia con studio in Ponsacco);
- Dichiarazione di rispondenza della valutazione revisionale di clima acustico allegata al Piano (redatta dal P.E.Giorgio Guerrini);

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 PA21di cui all’allegato I del R.U.**

La specifica scheda norma, suddivide il comparto PA21 in due sub-comparti, il **PA21a** e **PA21b** e nello specifico:

U.T.O.E.		Ponsacco				
SCHEMA COMPARTO		PA21				
<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>		$S_{t21a} = 14319$ mq $S_{t21b} = 5235$ mq $S_{tTot} = 19554$ mq				
Comparto 21a	<i>Superficie territoriale</i>	$S_{t21a} = 14113$ mq				
	<i>Superficie a standard</i>	$\%_{stand} = 60$		$S_{stand} = 8468$ mq		
	<i>Superficie fondiaria</i>	$S_f = 5851$ mq				
	<i>Parametri urbanistici</i>	I_t (mc/mq)	0,4086	I_f (mc/mq)	1	h_{max} 7,5 (m) $R_{c max}$ 30 %
		distanza dalla strada = 7,5 mt				
	<i>Carico urbanistico previsto</i>	$S_{utile} = 1950$ mq				
	$V_{max} = 5851$ mc		$N_{ab} = 38$			
Comparto 21b	<i>Superficie territoriale</i>	$S_{t21a} = 5140$ mq				
	<i>Superficie a standard</i>	$\%_{stand} = 60$		$S_{stand} = 3084$ mq		
	<i>Superficie fondiaria</i>	$S_f = 2056$ mq				
	<i>Parametri urbanistici</i>	I_t (mc/mq)	0,4	I_f (mc/mq)	1	h_{max} 7,5 (m) $R_{c max}$ 30 %
		distanza dalla strada = 7,5 mt				
	<i>Carico urbanistico previsto</i>	$S_{utile} = 685$ mq				
	$V_{max} = 2056$ mc		$N_{ab} = 13$			
<i>Totale</i>	$S_{utile} = 2636$ mq					
	$V_{max} = 7907$ mc					
	$N_{ab} = 51$					
<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. Realizzazione del parcheggio già previsto come opera pubblica.				

<i>Vincoli sovraordinati</i>	
<i>Prescrizioni e orientamenti per la progettazione</i>	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo in accordo con gli obiettivi di riqualificazione urbanistica e reperimento degli standard di base. Il Piano Attuativo dovrà essere attuato con intervento unitario esteso all'intero comparto, comprensivo delle aree per standard e servizi individuate dal R.U. L'edificato del subcomparto 21b deve essere posizionato ad ovest.</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. In tal senso, è opportuno prevedere tale collocazione prospiciente alla viabilità. 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.</p>
<i>Estratto cartografico</i>	 <p>The cartographic extract displays a detailed urban planning layout. Key zones include PA21a (red area with a blue asterisk), PA21b (red area with a blue asterisk), VPu22 (green area), VPu24 (green area), hu (yellow area), P117 (blue area), P25 (grey area), TABACCO (grey area), VSp03 (green area), and Peep 1 (green area). The map features various colored boundaries, elevation markers, and street names such as 'CIVICO' and 'TABACCO'.</p>

Modifiche proposte dall'Amministrazione Comunale e l'Ufficio Tecnico

Sulla base della vigente Scheda Norma, è stato impostato il progetto di piano approvato.

La Variante proposta non va a modificare i suddetti parametri urbanistici ma interviene solo su di una nuova distribuzione planimetrica delle aree a standard e della viabilità .

PREVISIONE DI VARIANTE.

Come evidenziato negli elaborati grafici allegati all'istanza, la proposta progettuale di variante al comparto PA21b, prevede in merito alle opere di urbanizzazione primaria previste, la realizzazione di un tratto di viabilità quale prolungamento di via Quasimodo, un tratto di viabilità che si congiunge con l'esistente via Fossa Nuova e infine un percorso che si collega con il parcheggio esistente attestante su via Buozzi (parcheggio a servizio della zona campi da tennis) che nel piano approvato risultava viabilità carrabile, mentre nella proposta è stato ridotto a percorso esclusivamente pedonale-ciclabile.

La nuova impostazione planimetrica delle opere di urbanizzazione proposta, che consiste anche in una nuova distribuzione delle aree a verde e parcheggio, è stata oggetto di valutazione da parte della Giunta Comunale nella seduta 13.11.2014 con esito favorevole.

Relativamente ai corpi edilizi, rimane tutto come precedentemente approvato, compreso l'area di rispetto a verde lungo la Fossa Nuova.

La ditta attuatrice chiede altresì la possibilità dello scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria per una percentuale del 30% del totale dovuto.

Le modifiche proposte, oggetto di variante, risultano conformi a quelli che sono gli obiettivi originari della scheda di Piano relativa al PA21b, come allegata alle NTA del R.U. vigente.

La proposta di trasformazione del tratto di collegamento con via Buozzi da carrabile a pedonale è stata oggetto di ampia valutazione e di confronto da parte degli uffici e dell'Amministrazione comunale e scaturisce dalla considerazione, valutata anche dagli uffici competenti alla pubblica viabilità, che l'apertura al traffico veicolare avrebbe potuto creare disagi dovuti ai sovraccarichi in un quartiere densamente popolato e dalla presenza del parcheggio degli impianti sportivi..

La nuova distribuzione delle aree a parcheggio pubblico, in conseguenza alla modifica della viabilità, risultano più funzionali, e garantiscono al passo carrabile privato che vi si affaccia, come già accordato in sede di approvazione del piano a seguito di specifica osservazione avanzata dalla ditta interessata, e accolta dalla amministrazione.

Relativamente alla richiesta di scomputo degli oneri secondari, l'ufficio ritiene, a seguito di verifiche urbanistiche relativamente alla fattibilità economica, che la medesima possa essere accolta nella misura evidenziata del 30%, in analogia anche a precedenti varianti di schede norma di aree di nuova previsione similari e in considerazione all'attuale crisi economica del mercato che non può certamente essere disconosciuta e che non rende economicamente attuabili gli interventi.

La destinazione dell'area di nuova espansione prevede esclusivamente residenza e nello specifico viene previsto la realizzazione di due edifici (1 e 2) posti al lato nord del comparto.

VINCOLI E CONDIZIONI PER LA FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO

Da evidenziare come la proposta di variante suddivide l'intervento di realizzazione delle opere pubbliche in due fasi come evidenziato negli elaborati grafici specifici e nei computi metrici allegati.

Le fasi sono così suddivise:

1° FASE:

1. Strada di accesso collegata a via Quasimodo con racchetta di manovra, completa di cordature, zanelle, griglie di raccolta acque meteo, asfaltatura binder;
2. Percorso pedonale finito a ghiaia che inizia dalla racchetta di manovra stradale e arriva sul ponte di collegamento con la via Fossa Nuova;
3. Condotture dei servizi a rete: raccolta acque meteo, raccolta reflui, linea elettrica, gas metano, linea telecom, acquedotto, illuminazione pubblica. Comprese tutte le opere accessorie necessarie come manufatti sotterranei e pozzetti per l'ispezione, l'allaccio alle condutture esistenti nei pressi dell'area da urbanizzare secondo gli elaborati presentati e i progetti approvati dagli enti erogatori dei servizi stessi.
4. Realizzazione dello spazio a verde piantumato posto a nord del lotto edificabile compresa modellazione del terreno con realizzazione degli invasi di compensazione idraulica; come quantificati e individuati negli elaborati grafici;

2 ° FASE:

1. Realizzazione del parcheggio adiacente la nuova strada, compreso cordoni, zanelle, griglie di raccolta acque meteo, asfaltatura binder;
2. Realizzazione del percorso pedonale a partire dalla racchetta di manovra stradale fino ad arrivare al parcheggio adiacente a via Buozzi, finito a ghiaia;
3. Realizzazione degli spazi a verde piantumati posti a sud del lotto edificabile e di contorno al percorso pedonale e al parcheggio;
4. Montaggio dei pali di illuminazione pubblica, dei corpi illuminanti con cablaggio dell'alimentazione;
5. Realizzazione del tappeto d'usura di tutte le parti asfaltate;
6. Realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale;

La proposta di realizzazione in due fasi distinte, deriva dalla difficoltà economiche contingenti dovute alla grave crisi del settore. La proposta è stata oggetto di attenta valutazione da parte dell'Amministrazione che pur riconoscendo le difficoltà degli operatori ritiene debba essere comunque garantita la realizzazione delle opere, della prima fase, entro quattro anni dalla stipula della convenzione e comunque prima del deposito della certificazione di abitabilità delle singole unità immobiliari che verranno realizzate. Le medesime considerazioni giustificano la programmazione temporale della seconda fase che deve essere terminata prima del completamento delle costruzioni e del deposito della certificazione di abitabilità dell'intero edificio e comunque entro sette anni dalla stipula della convenzione

Relativamente ad altri vincoli e condizioni alla fattibilità dell'intervento, si rimanda alle prescrizioni indicate nel parere pervenuto il del Genio Civile di Pisa, allegato alla Deliberazione di C.C. n° 37 del 08.04.2014.

Per gli aspetti di carattere geologico e idraulico, si rimanda, **per ogni dettaglio, riferimento specifico e prescrizione da rispettare per l'attuazione dell'intervento proposto alla Relazione geologica redatta dal Dott.Geol.Giovanni Lopane e contenuta nell'originario piano attuativo e alla relazione di aggiornamento contenuta nella istanza di variante ed allo studio idrologico-idraulico di supporto al Piano, redatta dall'Ing.Silvia Lucia**

Con nota del 30.12.2014 prot.n. 18860 è stato provveduto, ai sensi del DPGR 53/R al deposito al Genio Civile di Pisa, delle indagini geologico-tecniche con il numero 1 del 09.01.2015.

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 variante 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 e la realizzazione di strade parcheggio e verde, prevede la realizzazione di opere pubbliche per un importo totale di 102.634,50 salvo adeguamenti in sede di progettazione definitiva-esecutiva.

Verrà pertanto realizzato un tratto di viabilità in allineamento e proseguimento all'esistente, completo di tutti i servizi a rete necessari i parcheggi a margine della strada nonché area a verde pubblico.

Per tali opere, l'ufficio LL.PP. ha emesso in data 14.01.2014, parere FAVOREVOLE 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, rimangono validi i pareri preventivi dei vari gestori già rilasciati in occasione dell'approvazione del piano originario depositati agli atti della pratica.

Per le opere in variante, la proprietà dovrà sottoscrivere apposita modifica alla convenzione con il Comune di Ponsacco, con la quale si impegna a realizzare i lavori.

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 approvata dal Consiglio Comunale con unico atto ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/2014.

Successivamente, dovrà essere pubblicato sul BURT.

Si Allega:

Parere emesso dal III Settore – Servizio Lavori Pubblici relativo alle opere di urbanizzazione previste

Ponsacco li 14.01.2014

Il Responsabile del 3° Settore
Arch. Nicola Gagliardi



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

SETTORE III

Al Responsabile Settore III
SEDE

OGGETTO: Piano di lottizzazione comparto PA21b - VARIANTE. Parere sulle opere di urbanizzazione.

Vista la richiesta di parere, in data 30.12.2014 da parte dell'Ufficio Urbanistica, e a seguito dell'esame degli elaborati relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo della variante al comparto PA21b 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) 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.

Ponsacco, 12.01.2015

Il Responsabile Servizio Ambiente
Dott. Arch. Alessandro Zaccagnini

Il Responsabile Servizio LL.PP.
Dott. Arch. Andrea Giannelli

Il Responsabile Servizio Manutenzione
Geom. Maurizio Malventi