

SETTORE 3° URBANISTICA

ESAME ISTANZE SOGGETTE AD APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO

PRATICA EDILIZIA: n.204/2011 Prot. n. 9586 del 09.06.2011

Intestatario: Fiorentini Marco, Fiorentini Alessandro, Fiorentini Lucia, Fiorentini Manuela

Oggetto Intervento: Piano attuativo per la realizzazione di area a parcheggio in ampliamento al parcheggio esistente del supermercato Coop in via Rospicciano.

Tipo atto Amm/vo: **Deliberazione**

Individuazione del R.U. Zona: "aree interne ed esterne alle UTOE interagenti con il sistema insediativi e di qualificazione dell'immagine urbana e degli standards" disciplinato, e inoltre ricade nel limite di rispetto stradale disciplinato anch'esso dall'art.46 delle NTA;

ELABORATI GRAFICI: **TAV dalla n.1 alla n.4**

PROPOSTA PER IL PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO

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 ;
- R.U. approvato dal Consiglio Comunale deliberazione n.25 del 17.04.2009;

Vista:

- la domanda in data 09.06.2011 prot.n. 9586 presentata dai sig.ri Fiorentini Marco, Fiorentini Alessandro, Fiorentini Lucia, Fiorentini Manuela, pratica urbanistica n. 204/2011, per la realizzazione di area a parcheggio in ampliamento al parcheggio esistente del supermercato Coop in via Rospicciano;

Preso atto:

- che i sig.ri Fiorentini Marco, Fiorentini Alessandro, Fiorentini Lucia, Fiorentini Manuela, sono gli attuali proprietari delle aree interessate dalle opere di cui in oggetto, contraddistinte nel Catasto Terreni del Comune di Ponsacco al foglio 11 particella n. 73 in parte, come da dichiarazione degli stessi e dal riscontro della documentazione presentata, in atti presso il Servizio Urbanistica;
- che il Piano attuativo redatto dall'Arch. Claudio Salvadori, è composto dai seguenti atti ed elaborati che rimangono depositati agli atti della pratica presso il Servizio Urbanistica:
 - relazione tecnica
 - relazione integrativa relativa alla mitigazione degli effetti ambientali
 - relazione del verde
 - nota tecnica relativa alle scelte progettuali ed alle simulazioni illuminotecniche effettuate su parcheggio auto di nuova realizzazione.
 - relazione geologico-tecnica
 - elaborati grafici :

Tav 1 Inquadramento con documentazione fotografica;

Tav 2 planimetria del parcheggio e profili;

Tav 3 planimetria del parcheggio e particolari;

Tav 4 piano particellare;

Preso atto altresì che trattandosi di intervento per la realizzazione di un parcheggio su area che il R.U. vigente individua già per tale destinazione non è stato provveduto all'avvio del processo di valutazione integrata ai sensi dell'art.11 della L.R. 1/2005 e del Regolamento di attuazione 4/R e delle prescrizioni del vigente Regolamento urbanistico, ma che comunque è stata redatta apposita relazione per la mitigazione degli effetti ambientali ;

Visto quanto sopra si evidenziano i seguenti punti:

VERIFICA NORME R.U.

Il Piano Attuativo presentato , riguarda un'area in cui si propone la realizzazione di un parcheggio in ampliamento a quello già esistente a servizio del supermercato Coop in via Rospicciano, Tale area, è individuato nel R.U. vigente come "aree interne ed esterne alle UTOE interagenti con il sistema insediativi e di qualificazione dell'immagine urbana e degli standards" disciplinato dall'art.46 delle NTA che al comma 4 specifica che tali aree sono individuate "...con funzione di rispetto ambientale, paesaggistico. Ai sensi di quanto previsto dall'art.15 del Piano strutturale, il Regolamento Urbanistico assume tali ambiti quali invarianti strutturali con specifica disciplina. Al loro interno queste aree potranno essere programmate per servizi quali parchi urbani, aree a verde, servizi di interesse generale anche a carattere privato, interventi di riqualificazione della mobilità. La realizzazione degli interventi dovrà essere accompagnata da opportuni interventi di sistemazione ambientale e paesaggistica, in attuazione delle indicazioni del Piano del verde approvato dall'Amministrazione Comunale. In tali aree vige la disciplina del territorio rurale di cui all'art.30 e seguenti delle presenti norme con esclusione della possibilità di edificazione ai fini agricoli"

Alla luce di quanto riportato dalla normativa di riferimento, la realizzazione del parcheggio risulta conforme, inoltre da rilevare come l'ampliamento in progetto, va ad inserirsi in area a confine con una viabilità di progetto, così come indicato dalla scheda norma del comparto PA10 di cui alla relativa scheda Norma del R.U., non creando pertanto nessuna problematica relativamente alla contestualizzazione nell'esistente.

L'area ricade infatti, proprio in previsione della realizzazione della nuova viabilità, nel vincolo di rispetto stradale, disciplinata altresì dall'art.46 delle NTA del R.U.

Si precisa altresì:

che l'intervento proposto dovrà rispettare le previsioni di carattere urbanistico così come dettato dalle NTA

PROGETTO DI INTERVENTO

Nella proposta progettuale presentata, è stata data da parte del tecnico progettista, rilevanza alla adozione di accorgimenti a garanzia della qualità :

gli stalli del parcheggio saranno realizzati con autobloccanti in erbito, mentre per la carreggiata sarà utilizzato asfalto drenante.

Relativamente all'impianto di illuminazione, verranno poste in loco lampade a basso consumo, nel rispetto della normativa sull'inquinamento luminoso.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di una fascia a verde a margine , per una superficie di circa mq.341, in cui si prevede la piantumazione di arbusti e alberi nel rispetto di quanto previsto dal Piano del Verde del comune di Ponsacco. Sulle scelte progettuali dell'area a verde è stata redatta apposita relazione facente parte degli elaborati del piano.

SICUREZZA IDRAULICA

Come riportato dalla Relazione sulle indagini geologiche, redatte dal Geol. Alberto Frullini, in relazione al rischio idraulico dell'area d'intervento, sono state definite le condizioni di messa in sicurezza. La relazione riporta nel capitolo **3- Messa in sicurezza idraulica e mitigazione degli effetti sulle aree al contorno** che : *" Considerando l'esiguo battente indicato (<10 cm) il solo rialzamento della quota del futuro rilevato fino a quella del piazzale esistente permetterà di garantire la sicurezza idraulica rispetto agli scenari di rischio individuati negli studi idraulici di supporto al Regolamento Urbanistico.*

In relazione ai ridotti battenti ed all'adiacenza del futuro parcheggio con le zone agricole perimetrali al centro urbano di Ponsacco, è possibile sostenere che i volumi di acqua di esondazione potenzialmente spostati dalle trasformazioni in progetto, potranno spandersi nelle campagne circostanti con incrementi dei battenti idraulici sostanzialmente trascurabili"

Altresì nel **capito 5- Fattibilità delle trasformazioni previste** la relazione del geologo riporta “ *i risultati della presente indagine hanno evidenziato, per la zona in esame ed in relazione agli interventi in progetto, l'assenza di particolari criticità, sia sotto l'aspetto geologico-geomorfologico che sotto quello sismico.*

Sotto l'aspetto idraulico, la vulnerabilità della zona ad eventi con tempo di ritorno duecentennale è superabile con lievi rialzamenti previsti per il raccordo con il parcheggio esistente e con la viabilità pubblica adiacente. Visti i battenti ipotizzati negli studi idraulici, di entità assai ridotta e l'adiacenza di ampie zone agricole, i volumi di acqua di esondazione potenzialmente spostati dalle trasformazioni in progetto, potranno spandersi nelle campagne circostanti con incrementi dei battenti idraulici sostanzialmente trascurabili.

Sulla base dei risultati ottenuti e nei limiti di quanto sopra esposto, si conclude che l'intervento in progetto è compatibile con il contesto geologico e idraulico nel quale si inserisce”

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 di proprietà da parte della ditta intestataria, di area facente parte del comparto PA10 di cui alla scheda norma dell'Allegato I delle NTA del R.U., da destinare a strada;

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.

Decorso i suddetti termini, il Consiglio Comunale, controdeducendo ad eventuali osservazioni pervenute, provvederà ad approvare il Piano Attuativo.

Ponsacco li 20.06.2011

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Elisabetta Ulivi

Il Responsabile del 3° Settore
Geom. Alberto Turini