

COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa



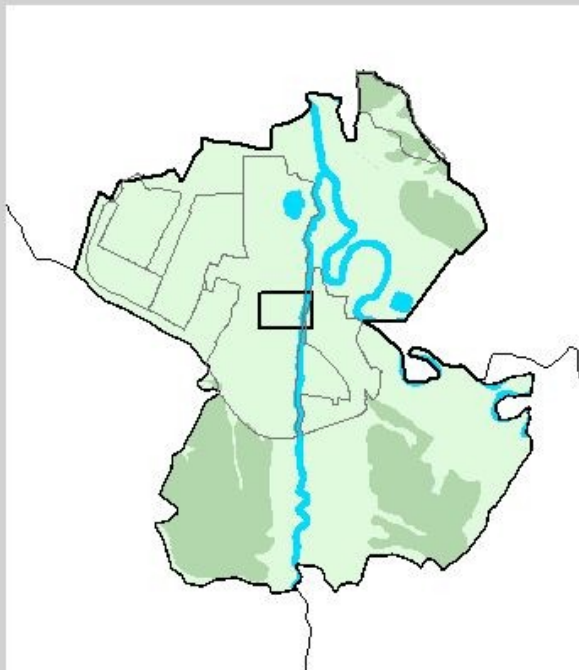
REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione: Dott. Arch. Mauro Ciampa

Studi Geologici: TECHNOGED - Pontedera

Studi Idraulici: Dott. Ing. Nicola Croce

Valutazione Integrata: Dott. Agr. Elisabetta Norci



VARIANTE N°11

CONTESTUALE ALL'ADOZIONE DEL COMPARTO PA15

UFFICIO DI PIANO Arch. Elisabetta Ulivi,
Arch. Antonio D'Auria, Geom. Renzo Manetti, Luca Neri

Responsabile del Procedimento: Geom. Alberto Turini

Garante della Comunicazione: Dott. Geol. Elena Baldi

Alessandro Cicarelli
Sindaco - Assessore Pianificazione Urbanistica

Floriano Baldacci
Assessore Lavori Pubblici - Manutenzione -
Opere di urbanizzazione

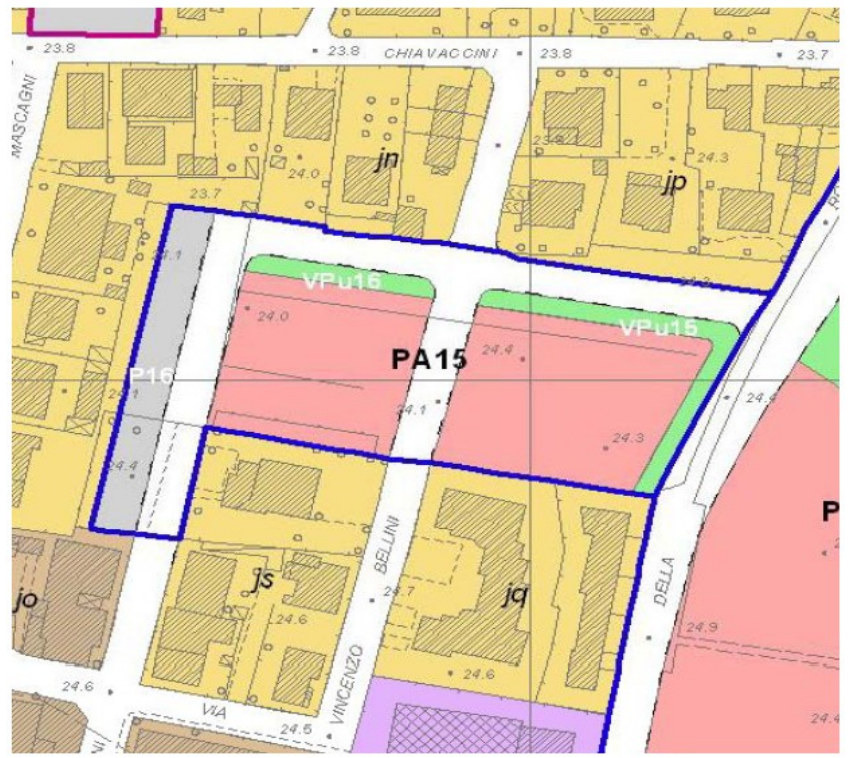
Scheda norma stato attuale - stato modificato
Relazione Tecnica Urbanistica
Relazione del Responsabile del procedimento
Relazione del Garante della Comunicazione

Gennaio 2014

SCHEDA NORMA PA15 STATO ATTUALE

U.T.O.E.	Ponsacco			
SCHEDA COMPARTO	PA15			
<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>	$S_t = 8139 \text{ mq}$			
<i>Superficie a standard</i>	$\% \text{ stand} = 50$	$S_{\text{stand}} = 4070 \text{ mq}$		
<i>Superficie fondiaria</i>	$S_f = 4070 \text{ mq}$			
<i>Parametri urbanistici</i>	I_t (mc/mq) 0,7	I_f (mc/mq) 1,4	h_{max} (m) 10	$R_c \text{ max}$ % 30
	distanza dalla strada = 7,5 mt			
<i>Carico urbanistico previsto</i>	$S_{\text{utile}} = 1899 \text{ mq}$			
	$V_{\text{max}} = 5697 \text{ mc}$		$N_{\text{ab}} = 36$	
<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. E' scomputabile il 50% dell'importo dell'urbanizzazione secondaria.			
<i>Vincoli sovraordinati</i>	vincolo corsi d'acqua			
<i>Prescrizioni e orientamenti per la progettazione</i>	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. 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. Alla scala edilizia, le soluzioni architettoniche dovranno essere preferibilmente improntate a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità. La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'A.C. Le superfici a standards dovranno essere opportunamente integrate con le sistemazioni a verde con eventuali alberature lungo strada.			

Estratto cartografico



Modifiche proposte dall'Amministrazione Comunale e l'Ufficio Tecnico

SCHEDA MODIFICATA CON VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO N° 11

U.T.O.E.	Ponsacco			
SCHEDA COMPARTO	PA15			
<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>	St= 8350 Mq			
<i>Superficie a standard</i>	% stand.= 50		Sstand.= 4175	
<i>Superficie Fondiaria</i>	Sf.= 4175			
<i>Parametri Urbanistici</i>	It 0,8	If 1,6	hmax. 10	Rc max % 30
	Distanza dalla strada = 7,5 mt			
<i>Carico Urbanistico previsto</i>	S.utile = 2227 mq			
	V max = 6680 mc		Nab=42	
<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. E' scomputabile il 30% dell'importo dell'urbanizzazione secondaria.			
<i>Vincoli sovraordinati</i>	Vincolo corsi d'Acqua			
<i>Prescrizioni e orientamenti per la progettazione</i>	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 standard e servizi individuate dal R.U. 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. Alla scala edilizia, le soluzioni architettoniche dovranno essere preferibilmente improntate a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità. La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dalla.A.C.Le superfici a standards dovranno essere opportunamente integrate con le sistemazioni a verde con eventuali alberature lungo la strada.			
<i>Estratto cartografico</i>	<p align="center">Varante alla scheda norma PA15 del Regolamento Urbanistico vigente</p>			



COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa

3°SETTORE
Ufficio Urbanistica

RELAZIONE TECNICA-URBANISTICA

ISTRUTTORIA

PRATICA EDILIZIA: n 170/2013

Intestatario: Ferretti Grazia ed altri

Oggetto Intervento: **COMPARTO PA15- via Della Robbia**

Tipo atto Amm/vo: **Deliberazione**

Posizione : Scheda Norma di cui all'allegato I delle **N.T.A del vigente R.U.**

ELABORATI GRAFICI: **Istanza di variante completa di relazione e elaborati grafici**

Premesso che:

Con nota del 13.05.2013 prot.n. 7065, i proprietari delle aree hanno presentato istanza per l'attuazione del comparto PA15, posto in via Della Robbia per la realizzazione di 6 lotti edificatori a destinazione residenziale e relative dotazioni pubbliche e completamento infrastrutturale sulla base della indicazioni planimetriche della cartografia di R.U. e della scheda norma, di cui all'allegato I delle NTA del R.U. di cui viene proposta variante contestuale

La variante contestuale al R.U. proposta riguarda la viabilità interna che viene modificata o meglio traslata con la creazione di una rotatoria centrale per la distribuzione dei lotti edificabili previsti e rispetta l'impostazione planimetrica riportata nella cartografia di Piano e nella scheda norma vigente.

INQUADRAMENTO NORMATIVO E VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI

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

Gli di pianificazione territoriale sono :

- P.I.T. adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 45 del 04.04.2007 ed approvato con 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);

Alla luce dei suddetti atti il Comparto PA15, posto in via Della Robbia , quale area di nuova previsione di espansione urbanistica, è inserito nel vigente regolamento urbanistico, disciplinato da specifica scheda norma di cui all'allegato I delle NTA.

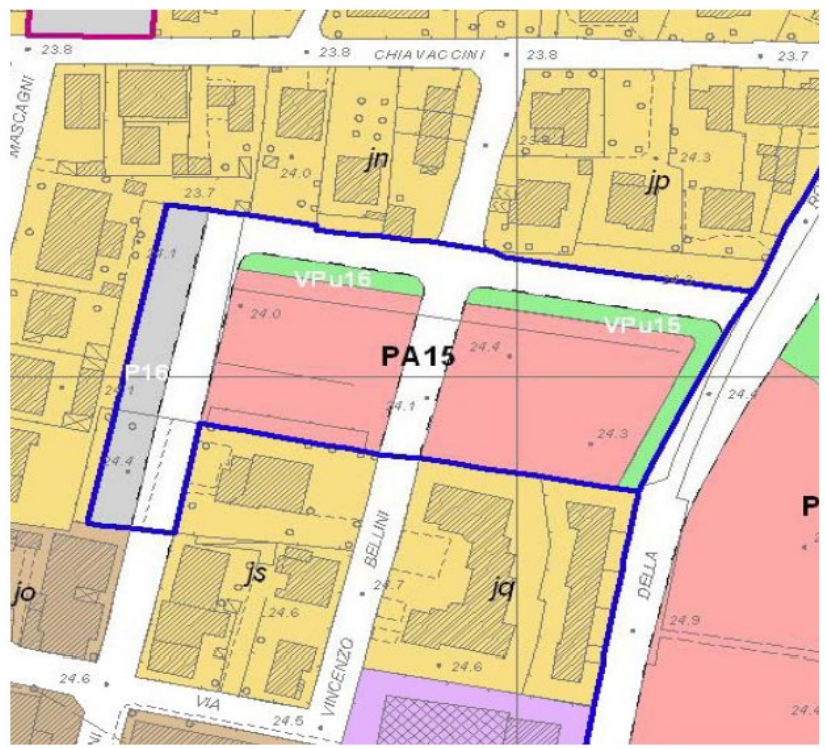
La proposta presentata prevede alcune limitate variazioni alla scheda norma ed al disegno planimetrico relativamente alla viabilità interna al comparto stesso che risultano coerenti con il tessuto urbanistico adiacente e con le previsioni generali del Piano strutturale e del Regolamento Urbanistico

Per quanto riguarda le dotazioni pubbliche l'impianto planimetrico proposto prevede un'area a verde pubblico posta frontalmente a via Della Robbia e un parcheggio pubblico posto all'interno adiacente ad un nuovo tratto di viabilità.

L'istanza di attuazione comporta modifica contestuale al Regolamento Urbanistico in quanto vengono ad essere modificati alcuni parametri urbanistici imposti dalla vigente scheda normativa che di seguito riportiamo:

U.T.O.E.	Ponsacco			
SCHEDA COMPARTO	PA15			
<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>	$S_t = 8139$ mq			
<i>Superficie a standard</i>	$\%_{stand} = 50$	$S_{stand} = 4070$ mq		
<i>Superficie fondiaria</i>	$S_f = 4070$ mq			
<i>Parametri urbanistici</i>	I_t (mc/mq)	0,7	I_f (mc/mq)	1,4
			h_{max} (m)	10
			$R_{c max}$ %	30
	distanza dalla strada = 7,5 mt			
<i>Carico urbanistico previsto</i>	$S_{utile} = 1899$ mq			
	$V_{max} =$	5697 mc	$N_{ab} =$	36
<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. E' scomputabile il 50% dell'importo dell'urbanizzazione secondaria.			
<i>Vincoli sovraordinati</i>	vincolo corsi d'acqua			
<i>Prescrizioni e orientamenti per la progettazione</i>	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. 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. Alla scala edilizia, le soluzioni architettoniche dovranno essere preferibilmente improntate a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità. La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'A.C. Le superfici a standards dovranno essere opportunamente integrate con le sistemazioni a verde con eventuali alberature lungo strada.			

Estratto cartografico



Modifiche proposte dall'Amministrazione Comunale e l'Ufficio Tecnico

Gli indici modificati sono di seguito riportati nella scheda Norma **modificata in grossetto** :

		Proposta di variante		Parametri attuali	
Superficie Fondiaria		Sf.= 4175 mq.		Sf = 4.070 mq.	
Parametri Urbanistici		It 0,8	If 1,6	It= 0,7	If = 1,4
Carico previsto	Urbanistico	S.utile = 2227 mq		1.899 mq.	
		V max = 6680 mc		Nab=42	5.697 mc. Nab=36

La scheda norma variante del comparto PA 15 è così modificata:

U.T.O.E.	Ponsacco			
SCHEDA COMPARTO	PA15			
Destinazione urbanistica	Ambito di espansione residenziale			
Funzioni ammesse	Residenziale			
Strumento di attuazione	Piano Particolareggiato di iniziativa privata			
Superficie territoriale	St= 8350 Mq			
Superficie a standard	% stand.= 50	Sstand.= 4175		
Superficie Fondiaria	Sf.= 4175			
Parametri Urbanistici	It 0,8	If 1,6	hmax. 10	Rc max % 30
	Distanza dalla strada = 7,5 mt			
Carico Urbanistico previsto	S.utile = 2227 mq			
	V max = 6680 mc		Nab=42	
Condizioni alla trasformazione	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. E' scomputabile il 30% dell'importo dell'urbanizzazione secondaria.			
Vincoli sovraordinati	Vincolo corsi d'Acqua			
Prescrizioni e orientamenti per la progettazione	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativi 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 standard e servizi individuate dal R.U.</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 . Alla scala edilizia, le soluzioni architettoniche dovranno essere preferibilmente improntate a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità. La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dalla.A.C.Le superfici a standards dovranno essere opportunamente integrate con le sistemazioni a verde con eventuali alberature lungo la strada.</p>			
Estratto cartografico				

L'istanza di modifica è stata sollevata dalla proprietà unitamente alla richiesta di scomputo di parte degli oneri di urbanizzazione secondaria per far fronte ai costi per la realizzazione di opere pubbliche connesse all'intervento.

Non è da sottacere inoltre l'attuale situazione economica che ancor più si riflette, come oramai accertato, nel campo dell'edilizia, con la conseguente difficoltà ad oggi di individuare imprese che possano intraprendere iniziative e impegni economici in campo imprenditoriale.

Come evidenziato nella relazione di verifica di sostenibilità economica in sede di monitoraggio del Regolamento Urbanistico, in una fase oramai di prossima scadenza (maggio 2014), il Comparto PA15 risulta classificato con un indice di 0,7 (limite minimo di sostenibilità), derivante dal rapporto Sup. Inf / SUL Estratto dalla tabella riassuntiva:

Comp. 15	1.899	2.800*	Ind. Sost.	Val.
			0.7	<lim.

Alla luce di questo dato di fatto la Giunta comunale ha ritenuto di accogliere in parte la proposta di modifica dei parametri edificatori con la variante proposta, valutando congrue le motivazioni addotte e fattibile un indice territoriale di 0,8 mc/mq .

Il modesto aumento della previsione edificatoria è derivato anche dalla opportunità di agevolare il completamento del tessuto viario della zona, che attualmente è formato da 3 tronconi a fondo chiuso, in quanto con la realizzazione dell'intervento si ha un completamento dell'assetto infrastrutturale supportato da una più consona viabilità, atta ad agevolare il traffico veicolare che proviene dalla strada provinciale delle Colline per Legoli, nonché il completamento del tessuto edilizio.

Inoltre, sulla base delle analisi di costi delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento viene proposto un parziale scomputo a valere sugli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per i singoli interventi costruttivi nella misura del 30%.

La previsione di piano si concretizza con la realizzazione di fabbricati edilizi suddivisi su 6 lotti, con la destinazione a carattere residenziale.

ESCLUSIONE DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

La suddetta previsione di realizzazione del comparto con contestuale variante al regolamento urbanistico, ha portato ad avviare la necessaria procedura di valutazione di assoggettabilità alla VAS e che successivamente l'Autorità competente con Determinazione n° 20 del 21.01.2014 si è espressa valutando di NON DOVER ASSOGGETTARE IL PIANO AL PROCEDIMENTO DI VAS.

Relativamente all'aspetto geologico, è stato provveduto, ai sensi di quanto disposto dal Regolamento Regionale 53/R del 2007., al deposito delle indagini geologico tecniche relative alle previsioni del Piano Attuativo, mentre sono state riconfermate quelle già depositate in sede di approvazione, relative al R.U. vigente.

VERIFICA DEGLI ASPETTI DI TIPO GEOLOGICO-IDRAULICO

IN conformità a quanto prescritto dalla normativa vigente in materia, è stata depositata, per la variante al Piano attuativo, la certificazione relativa alle indagini geologico-tecniche all'Ufficio del Genio Civile di Area Vasta di Pisa con deposito n° 12 del 22.01.2014 e per la variante n. 11 al Regolamento Urbanistico con deposito n° 13 del 22.01.2014 ai sensi del regolamento di attuazione 53/R dell'art.62 della L.R. n. 1/2005.

La relazione di fattibilità geologica del piano, redatta dal dott.geol. Paolo Giani , non rileva aspetti di particolare criticità valutando i seguenti indici di fattibilità:

- la fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici è F2
- la fattibilità in relazione agli aspetti idraulici è F3
- la fattibilità in relazione agli aspetti sismici è F2

Si rimanda comunque alla Relazione sopra richiamata, per ogni aspetto, prescrizione, specifica tecnica in essa contenuta, necessaria per l'attuazione del piano in fase esecutiva.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Particolare riferimento si fa per la progettazione dell'area di comparto adiacente alla viabilità esistente via Della Robbia: in fase di redazione del progetto esecutivo dovrà essere fatto un puntuale progetto per l'innesto delle aree di previsione con tale viabilità, sia relativamente alla viabilità che alle aree a verde pubblico, in conformità anche, alle previsioni progettuali di adeguamento con allargamento della carreggiata, oggetto di attuazione da parte del comparto limitrofo di nuova previsione identificato quale Comparto PA16. Tali proposte progettuali dovranno altresì essere valutate dall'ufficio competente e referente di questo Comune, settore IV LL.PP.:

Relativamente alle opere ad oggi previste, come da elaborati presentati e costituenti il Piano di cui trattasi, l'ufficio LL.PP. ha emesso un parere 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.

Le eventuali prescrizioni riportate in essa, ed analogamente i vari pareri e nulla-osta preventivi sul progetto da parte degli Enti gestori dei servizi dovranno essere recepiti ed accettati con la stipula convenzione, da inserire nel progetto definito-esecutivo che sarà approvato dalla Giunta comunale.

CONVENZIONE

Al fine dell'attuazione del comparto e delle opere di urbanizzazione sopra richiamate, è stato predisposto lo schema di convenzione, sulla base dello schema tipo approvato dal consiglio comunale che dovrà essere sottoscritto dai proprietari lottizzanti, precisando che le aree pubbliche saranno cedute in proprietà al Comune già al momento della stipula della convenzione, i cui lavori saranno garantiti da polizza fidejussoria.

Contestualmente alla sottoscrizione della suddetta convenzione, la proprietà provvederà alla cessione delle aree oggetto di perequazione e di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

VINCOLI E CONDIZIONI PER LA FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO

Le Condizioni e prescrizioni per la fattibilità dell'intervento, sono quelle riportate nella scheda norma.

Dal punto di vista procedurale assume rilevanza il vincolo di tipo paesaggistico, relativo ad una piccola area antistante il comparto prospiciente Via della Robbia e destinata a verde pubblico che è ubicata entro la fascia di rispetto di 150 m. dal piede dell'argine del fiume Era ai sensi dell'art. 146 del DLGS. 42/2004

Pertanto è stato attivato il procedimento previsto dall'art. 36 del PIT che prevede la convocazione di Conferenza dei Servizi da parte della Regione con la partecipazione di Comune e Soprintendenza ai Beni culturale e paesaggistici, per la valutazione preliminari di coerenza degli interventi previsti.

La conferenza è già stata indetta per il giorno 28 Gennaio 2014, precisando che il relativo procedimento si dovrà concludere prima dell'approvazione del Piano Attuativo.

PROCEDIMENTO

L'adozione del piano attuativo per l'attuazione del comparto PA15 avviene contestualmente alla Variante n°11 al Regolamento Urbanistico per la modifica dei parametri urbanistici E dell'impostazione planimetrica del comparto dettati dalla scheda norma vigente.

Pertanto si dovrà procedere all'adozione ai sensi dell'art.17 e dell'art.69 della L.R. 1/2005.

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 60 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.

ATTI ED ELABORATI DEL PIANO ATTUTIVO

L'attuazione del Comparto PA15 è composta da:

- Relazione Illustrativa
- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione opere di urbanizzazione primaria
- Computo metrico estimativo relativo alle opere di urbanizzazione;
- Relazione Previsionale di clima acustico;
- Relazione sulla Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica;
- Tav n° 1 – inquadramento catastale, urbanistico e rilievo strumentale
- Tav n° 2 – Aree a standards e tabelle urbanistiche
- Tav.n° 3 - Planimetria generale
- Tav. n° 4 – Planivolumetrico
- Tav n° 5 – verifica L.13/89
- Tav n° 6 – planimetria sulla segnaletica
- Tav. n° 7 – sistemazione verde pubblico
- Tav n° 8 – sezioni ambientali
- Tav n° 9 – aree da cedere
- Tav. n° 10 – rete fognatura bianca
- Tav n° 11 – rete fognatura nera
- Tav n° 12 – rete acquedotto
- Tav. n° 13 – rete telecom
- Tav n° 14 – rete metano
- Tav n° 15 – rete enel
- Tav n° 16 – rete illuminazione pubblica
- Tav n° 17 - sezione stradale tipo – rete enel
- Tav n° 18 inquadramento paesaggistico.
- Relazione tecnica geologica;

ATTI ED ELABORATI DELLA VARIANTE AL R.U.

La proposta di Variante n°11 al Regolamento Urbanistico è composta da:

- relazione tecnica-urbanistica (la presente)
- certificazione del responsabile del Procedimento
- Rapporto del Garante della Comunicazione
- Tav 7 del vigente R.U. Stato attuale e Stato modificato
- scheda norma PA15 stato attuale e stato modificato

Ponsacco li 22.01.2014

Il Responsabile del Procedimento
(Piano Attuativo Comparto PA15)
Arch. Elisabetta Ulivi

Il Responsabile del Procedimento
(variante al Regolamento Urbanistico)
Geom. Alberto Turini



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

SETTORE IV

Al Responsabile Settore III
SEDE

OGGETTO: Piano di lottizzazione comparto PA15. Parere

A seguito dell'esame degli elaborati, di cui alla proposta in oggetto, composti da computo metrico estimativo e elaborati grafici in riferimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo 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) e per l'eventuale posizionamento della campana monomateriale (vetro) e multimateriale leggero, siano realizzati secondo le prescrizioni impartite dai soggetti Gestore.

Per quanto riguarda la pubblica illuminazione si rimanda, in riferimento alla posizione e numero di punti illuminanti, al successivo progetto esecutivo e al relativo parere del soggetto Gestore il quale dovrà verificare se il progetto illuminotecnico garantisce livelli di illuminamento rispondenti alle norme vigenti. Si prescrive che l'impianto venga realizzato con corpi illuminanti a LED con caratteristiche identiche a quelle dell'impianto esistente sul territorio comunale e in particolare nelle viabilità intorno alla lottizzazione di progetto.

Per la fognatura bianca in riferimento alla dimensione delle nuove condotte e al loro verso di scorrimento, allo scarico nei tratti di fognatura bianca posti nelle viabilità esistenti, alla posizione e numero di caditoie per la raccolta delle acque meteoriche si rimanda alla successiva fase di redazione del progetto esecutivo.

In riferimento al computo metrico estimativo, è stato verificato che il progettista ha utilizzato le voci di elenco prezzi, di cui al prezzo fornito dall'Amministrazione, e ha inserito delle nuove voci, per quelle mancanti, che sono da ritenere congrue.

Ponsacco, 14.01.2014

Il Responsabile Servizio Ambiente

Dott. Arch. Pieranna Paoli

Il Responsabile Servizio LL.PP.

Dott. Arch. Andrea Giannelli

Il Responsabile Servizio Manutenzione

Geom. Maurizio Malventi

Il Responsabile Settore IV

Dott. Arch. Alessandro Zaccagnini

Dichiarazione del responsabile del procedimento

(ai sensi dell'art. 16 della L.R. 1/2005)

A seguito delle verifiche di coerenza è stato dato avvio del procedimento di variante con i seguenti atti:

- con deliberazione della Giunta comunale n° 136 del 20.12.2013 è stato dato incarico al 3° Settore di effettuare la variante n° 11 al R.U. , per consentire l'attuazione in variante del comparto PA15 in via della Robbia di cui all'allegato I delle NTA .

La necessità di variante al R.U. nasce dalla proposta di attuazione del suddetto comparto, nel quale si va ad incidere sui parametri urbanistici, con un incremento del carico urbanistico che deriva da una modifica dell' indice fondiario volumetrico da 1,4 mc/mq ad 1,6 mc/mq. e della relativa superficie utile da 1.899 a 2.227 mq..

Il modesto aumento della previsione edificatoria è derivato anche dalla opportunità di agevolare il completamento del tessuto viario della zona, che attualmente è formato da 3 tronconi a fondo chiuso, in quanto con la realizzazione dell'intervento si agevolerà il traffico veicolare che proviene dalla strada provinciale delle Colline per Legoli, nonché il completamento del tessuto edilizio.

Pertanto in accoglimento alla proposta, sarà redatta una nuova scheda norma di attuazione del comparto PA15 e si provvederà a modificare le Tavole di R. U. relativamente alla nuova viabilità di progetto.

La Variante al R.U. comporta anche la verifica di assoggettabilità alla VAS in quanto anche se lievi sono state apportate modifiche alla Scheda Norma del comparto PA15.

Con Determinazione del IV° Settore, in qualità di Autorità Competente in materia di VAS, n° 471 del 13.12.2013 è stato dato avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS. A seguito dei contributi pervenuti, con determinazione del IV° Settore n° 20 del 21.01.2014 il comparto PA15 con contestuale Variante n° 11 al R.U. è stato escluso dalla procedura di VAS e pertanto si può procedere con l'adozione dello strumento urbanistico.

A seguito dell'istruttoria e delle verifiche della coerenza interna ed esterna dell'atto in oggetto nei confronti dei vari Piani territoriali e di settore si attesta ai sensi dell'art. 16 comma 3 della LRT n. 1/2005 quanto segue:

la Variante di cui trattasi finalizzata all'attuazione in variante del comparto PA15 in via della Robbia di cui all'allegato I delle NTA risulta coerente con gli atti di pianificazione territoriale e alle norme legislative e regolamentari vigenti (PIT e PTC) .

Si veda anche la Relazione del Garante della Comunicazione.

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Alberto Turini

RELAZIONE DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

(Ai sensi del comma 2) dell'art.20 della L.R. n.1 del 03.01.2005)

La presente relazione viene redatta ai sensi dell'art. 19 e 20 della L.R.1/2005 quale parte integrante della procedura di adozione della Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco.

La Variante al Regolamento Urbanistico, oggetto della presente relazione, costituisce atto di Governo del Territorio che, ai sensi dell'art. 53 della L.R.1/2005, delinea la strategia dello sviluppo territoriale comunale mediante l'indicazione e la definizione degli obiettivi e degli indirizzi per la programmazione del governo del territorio e in conseguenza disciplina l'attività edilizia ed urbanistica del territorio comunale;

Il Regolamento Urbanistico, che costituisce attuazione del Piano Strutturale, è stato approvato con Deliberazione di C.C. n° 25 del 17.04.2009 e definitivamente in seguito all'accoglimento di alcune osservazioni con deliberazione di C.C. n° 68 del 30.11.2009.

La proposta deriva dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di procedere ad una variante al Regolamento Urbanistico, necessaria per attuare il comparto P15 in variante alla vigente scheda norma di cui all' Allegato I delle NTA.

La necessità di variante al R.U. nasce dalla proposta di attuazione del suddetto comparto, nel quale si va ad incidere sui parametri urbanistici, con un incremento del carico urbanistico che deriva da una modifica dell' indice fondiario volumetrico da 1,4 mc/mq ad 1,6 mc/mq. e della relativa superficie utile da 1.899 a 2.227 mq..

Il modesto aumento della previsione edificatoria è derivato anche dalla opportunità di agevolare il completamento del tessuto viario della zona, che attualmente è formato da 3 tronconi a fondo chiuso, in quanto con la realizzazione dell'intervento si agevolerà il traffico veicolare che proviene dalla strada provinciale delle Colline per Legoli, nonché il completamento del tessuto edilizio.

Pertanto in accoglimento alla proposta, sarà redatta una nuova scheda norma di attuazione del comparto PA15 e si provvederà a modificare le Tavole di R. U. relativamente alla nuova viabilità di progetto.

A seguito delle verifiche di coerenza è stato dato avvio del procedimento di variante con i seguenti atti:

- con deliberazione della Giunta comunale n° 136 del 20.12.2013, è stato dato incarico al 3° Settore di redigere la variante in oggetto;

- con Determinazione del Responsabile del IV settore, in qualità di Autorità Competente nel procedimento di VAS, n° 471 del 13.12.2013 è stato dato avvio al procedimento di assoggettabilità VAS ai sensi della L.R.10/2010;
- che sono stati trasmessi, con nota del 22.11.2013 gli atti relativi alla variante di cui trattasi agli enti competenti in materia ambientale, per l'espressione di contributi, pareri, prescrizioni;
- a seguito dell'istruttoria dei contributi pervenuti, con Determinazione n° 20 del 21.01.2014 il comparto PA15 con contestuale Variante n° 11 al Regolamento Urbanistico è stato escluso dalla procedura di VAS;

Prima dell'adozione del Piano Attuativo PA15 con contestuale Variante n° 11 al Regolamento Urbanistico si è provveduto al deposito delle indagini geologico - tecniche di supporto alla pianificazione, ai sensi dell'art.62 della L.R.n.1/2005 e dall'art. 5 del Regolamento di attuazione n° 53/R del 25.10.2011, presso il Genio Civile di Area Vasta Livorno –Lucca –Pisa - Ufficio di Pisa; per quanto riguarda la Variante n° 11 al Regolamento Urbanistico, date le lievi modifiche introdotte, non è stato ritenuto necessario effettuare nuove indagini, essendo state depositate di recente anche le nuove cartografie tematiche redatte secondo il Regolamento di attuazione n° 53/2011 per la Variante n° 2 al Piano Strutturale e la Variante n° 6 al Regolamento Urbanistico, che hanno riguardato la prevalenza del territorio comunale, mentre per quanto riguarda il Piano Attuativo sono state depositate le relative indagini geologico - tecniche redatte secondo il Regolamento di attuazione n° 53/R del 25.10.2011.

Ai sensi dei commi 1) e 2) dell'art.17 della L.R.n.1/2005, relativamente alla procedura di variante al Regolamento Urbanistico, una volta adottata la variante in oggetto, si provvederà a comunicare il provvedimento adottato a Regione e Provincia, al deposito degli atti nella casa comunale per 60 giorni, alla pubblicazione sul B.U.R.T. e a pubblicizzare tramite affissioni con manifesti, affissioni all'Albo Pretorio e comunicazione sul sito Web del Comune, l'avvenuto deposito.

Tutti i cittadini potranno presentare osservazioni al sindaco entro il termine della pubblicazione ovvero per la durata di 60 giorni a partire dalla data di pubblicazione sul BURT .

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Dr. Geol. Elena Baldi