

COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa



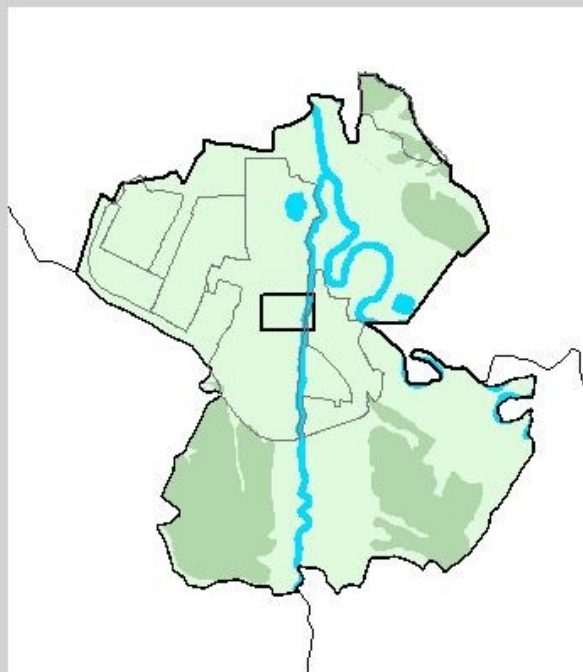
REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione: Dott. Arch. Mauro Ciampa

Studi Geologici: TECHNOGED - Pontedera

Studi Idraulici: Dott. Ing. Nicola Croce

Valutazione Integrata: Dott. Agr. Elisabetta Norci



VARIANTE N°14

CONTESTUALE ALL'ADOZIONE DEL COMPARTO PA10

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

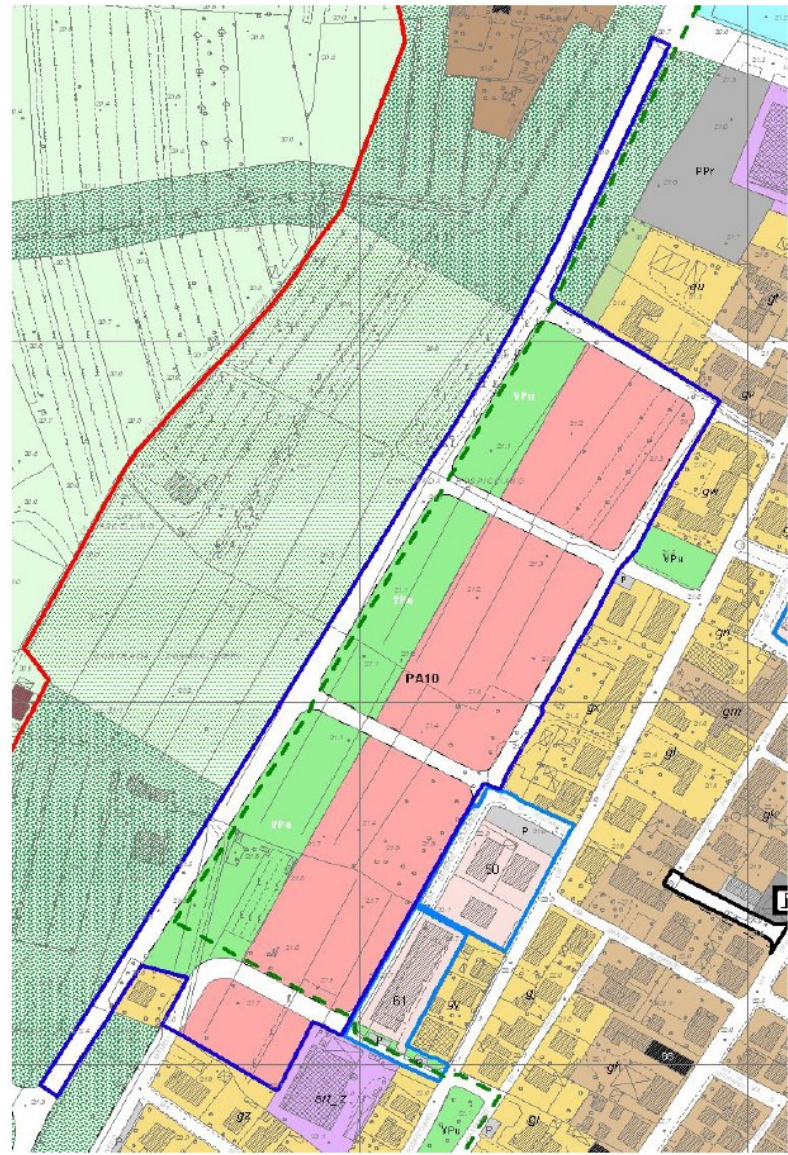
Scheda norma stato attuale - stato modificato
Relazione Tecnica Urbanistica
Relazione del Responsabile del procedimento
Relazione del Garante della Comunicazione

Gennaio 2014

SCHEDA PA10 ATTUALE

U.T.O.E.	Ponsacco			
SCHEDA COMPARTO	PA10			
<i>Destinazione urbanistica</i>	Ambito di espansione residenziale			
<i>Funzioni ammesse</i>	Residenziale Servizi pubblici di interesse generale (caserma carabinieri) Commerciale			
<i>Strumento di attuazione</i>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata			
<i>Superficie territoriale</i>	$S_t = 53066 \text{ mq}$			
<i>Superficie a standard</i>	$\% \text{ stand} = 60$	$S_{\text{stand}} = 31840 \text{ mq}$		
<i>Superficie fondiaria</i>	$S_f = 21226 \text{ mq}$			
<i>Parametri urbanistici</i>	I_t (mc/mq)	1	I_f (mc/mq)	2,5
	h_{max} (m)	10	$R_{c \text{ max}}$ %	30
	$S_{\text{utile}} = 17689 \text{ mq}$ distanza dalla strada = 7,5 mt			
<i>Carico urbanistico previsto</i>	$V_{\text{max}} = 53066 \text{ mc}$ di cui 80% resid. = 42453 mc 20% servizi 10613 mc		$N_{\text{ab}} = 272$	
<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. Cessione dell'area per la nuova caserma dei Carabinieri			
<i>Vincoli sovraordinati</i>	Fascia di rispetto della viabilità			
<i>Prescrizioni e orientamenti per la progettazione</i>	L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un asse caratterizzato dalla nuova viabilità e da un edificato di qualità inserito all'interno di una importante sistemazione a verde e parcheggi. Tale processo permette la riqualificazione dell'asse storico Ponsacco-Pontedera. 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. All'interno del comparto dovrà essere prevista, preferibilmente in connessione con la viabilità ed il sistema degli spazi pubblici, un'area per la nuova sede della Caserma dei Carabinieri. 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 filtro e protezione rispetto alla nuova viabilità, nonché di rappresentazione del margine urbano. La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'A.C.			

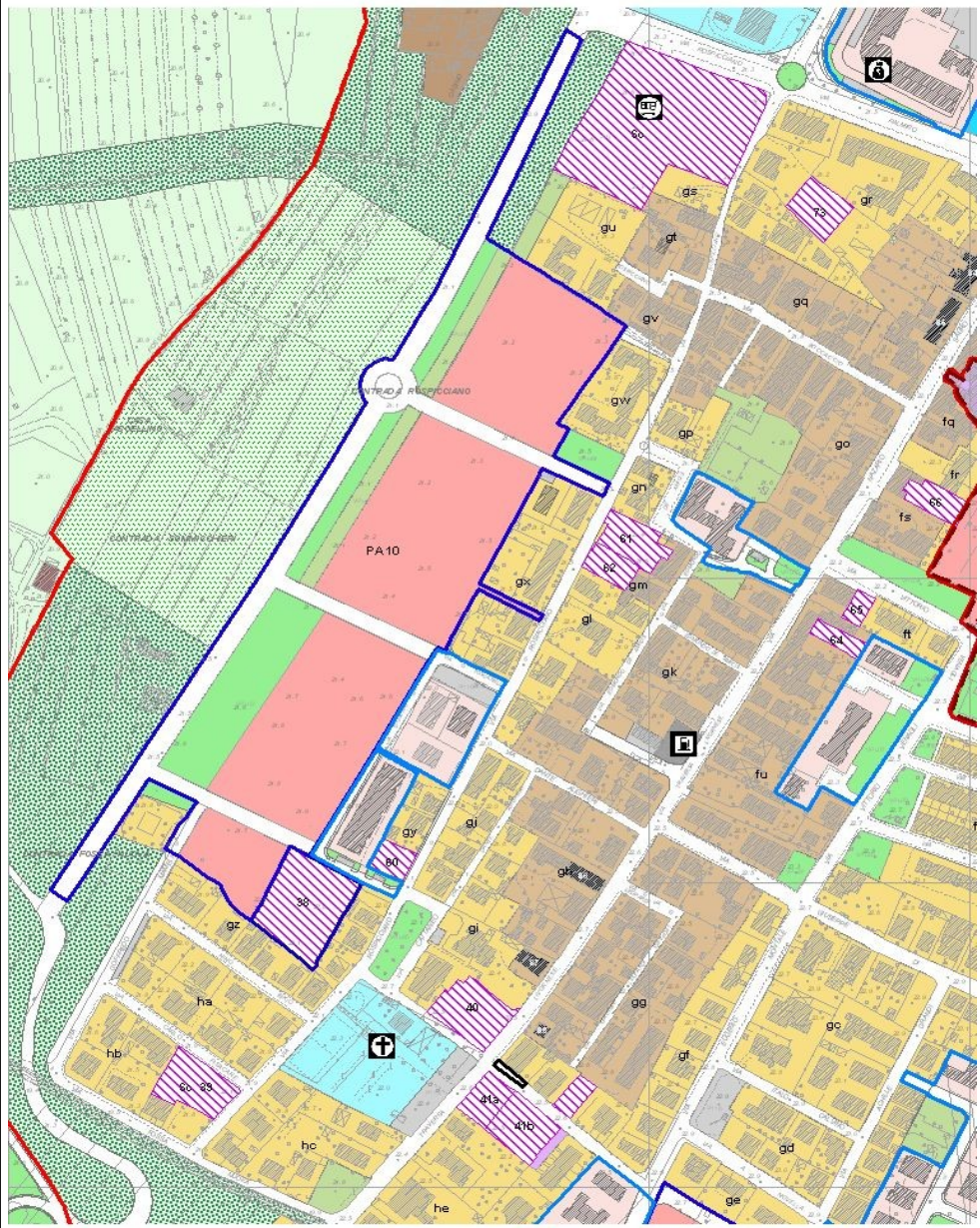
Estratto cartografico



SCHEDA PA10 MODIFICATA

U.T.O.E.	Ponsacco		
SCHEDA COMPARTO	PA10		
Destinazione urbanistica	Ambito di espansione residenziale		
Funzioni ammesse	Residenziale Servizi pubblici di interesse generale (caserma dei Carabinieri) Commerciale /direzionale		
Strumento di attuazione	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata		
Superficie territoriale	S_t = 56.787Mq		
Superficie a standard	% stand. = 55	S_{stand.} = 31233	
Superficie Fondiaria	S_f = 25.554		
Parametri Urbanistici max	I_t = 0,94	I_f = 2,08	h_{max.} = 10 fabbricati a destinazione residenziale h_{max.} = 13,5 fabbricati a destinazione mista
	R_{c max} = 35 %		
Carico Urbanistico previsto	V_{max} = 53066 mc di cui 80 % resid. = 42453 mc 20 % servizi = 10613 mc		N_{ab} = 272
	SUL_{max} = 17.689 mq		
Condizioni alla trasformazione	<p>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. Cessione dell'area per la nuova caserma dei carabinieri.</p> <p>Rispetto del tracciato della centuriazione romana. Vincolo disciplinato dall'art.45 delle NTA, che dovrà pertanto essere rispettato con una specifica soluzione progettuale che preveda un percorso pedonale pubblico che ne preservi gli aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali essenziali.</p>		
Vincoli sovraordinati	<p>Fascia di rispetto viabilità.</p> <p>Rispetto del tracciato della centuriazione romana.</p>		
Prescrizioni e orientamenti per la progettazione	<p>L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un asse caratterizzato dalla nuova viabilità e da un edificato di qualità inserito all'interno di una importante sistemazione a verde e parcheggi. Tale processo permette la riqualificazione dell'asse storico ponsacco-pontedera.</p> <p>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.</p> <p>All'interno del comparto dovrà essere prevista , preferibilmente in connessione con la viabilità ed il sistema degli spazi pubblici , un'area per la nuova sede della caserma dei carabinieri.</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 filtro e protezione rispetto alla nuova viabilità, nonché di rappresentazione del margine urbano.</p> <p>La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel piano del verde approvato dall'A.C.</p>		

Estratto cartografico





COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa

3°SETTORE
Ufficio Urbanistica

RELAZIONE TECNICA-URBANISTICA

ISTRUTTORIA

PRATICA EDILIZIA: n 310/2013

Intestatario: Sig. Tedeschi Sereno ed altri

Oggetto Intervento: **COMPARTO PA10 – denominato “Borgo Sommiccheri” sul prolungamento di via Nassirya**

Tipo atto Amm/vo: **Deliberazione**

Posizione : Scheda Norma PA10 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 23.08.2013 prot.n. 11342, la proprietà ha presentato istanza per l'attuazione del comparto PA10, posto tra via Montanelli e il futuro prolungamento di via Nassirya per la realizzazione di complessi edilizi a destinazione mista residenziale, commerciale e servizi pubblici di interesse generale (caserma carabinieri) sulla base della scheda norma vigente, di cui all'allegato I delle NTA del R.U.

La proposta progettuale rispetta in linea di massima l'impostazione planimetrica riportata nella scheda norma vigente ma propone una contestuale variante al Reg. Urb. per risolvere alcune criticità rilevate in corso di definizione del piano. La prima proposta di modifica riguarda un adeguamento della viabilità principale di scorrimento (il prolungamento di via Nassirya) che viene leggermente deviato per evitare d'intercettare costruzioni già esistenti e per garantire alle medesime le dovute fasce di rispetto stradale. Si propone inoltre l'inserimento di una rotatoria in prossimità dell'accesso principale al comparto e di due brevi corsie di decelerazione e accelerazione negli altri due innesti, per rendere più sicura la circolazione veicolare. I suddetti adeguamenti e altre rettifiche dei limiti del comparto, finalizzate ad inglobare spazi residuali che altrimenti rimarrebbero marginali e interclusi, hanno comportato un aumento della sup. territoriale da 53.066mq a 56.787 senza tuttavia modificare il carico urbanistico Vmax e sup. utile.

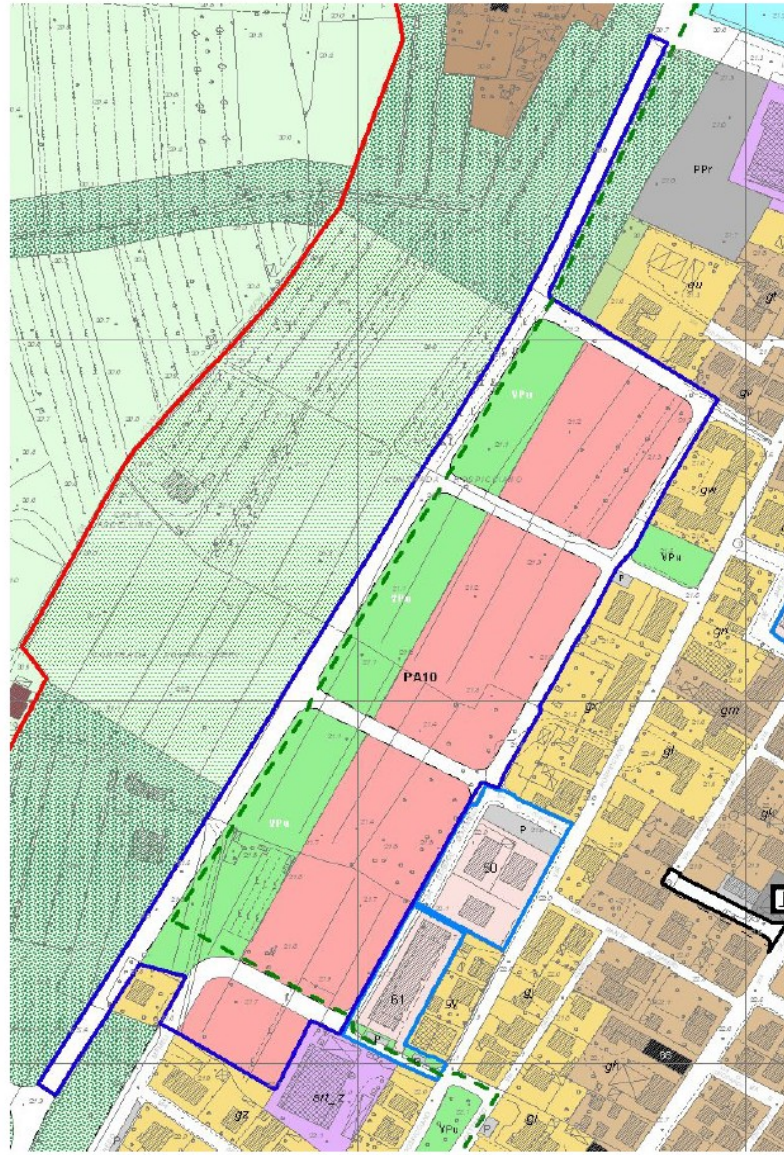
Nel contempo viene proposta una più ampia libertà progettuale relativamente alla dislocazione degli standard che pur rispettando la funzione di filtro a protezione della viabilità primaria dell'attuale fascia di previsione, ne possa modificare la profondità prevedendo parcheggi e verde anche all'interno del comparto secondo una distribuzione più funzionale. La proposta infatti, ripropone sempre una fascia di verde con alberature a margine del prolungamento di via Nassirya a protezione dei nuovi insediamenti ma con una profondità

ridotta garantendo comunque le quantità di standard pubblici per i quali se ne prevede un incremento del 50% rispetto al DM 1444/68 (27 mq/abitante che virtualmente corrisponde ad ogni 100mc di costruzione) .
 Il lieve aumento della sup. territoriale e la parziale ricomposizione del comparto hanno determinato lievi modifiche ad alcuni parametri urbanistici che di seguito vengono evidenziati dal confronto delle due schede attuale e modificata :

SCHEDA PA10 ATTUALE

U.T.O.E.	Ponsacco			
SCHEDA COMPARTO	PA10			
<i>Destinazione urbanistica</i>	Ambito di espansione residenziale			
<i>Funzioni ammesse</i>	Residenziale Servizi pubblici di interesse generale (caserma carabinieri) Commerciale			
<i>Strumento di attuazione</i>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata			
<i>Superficie territoriale</i>	$S_t = 53066$ mq			
<i>Superficie a standard</i>	$\%_{stand} = 60$	$S_{stand} = 31840$ mq		
<i>Superficie fondiaria</i>	$S_f = 21226$ mq			
<i>Parametri urbanistici</i>	I_t (mc/mq) 1	I_f (mc/mq) 2,5	h_{max} (m) 10	$R_{c max}$ % 30
	$S_{utile} = 17689$ mq			
	distanza dalla strada = 7,5 mt			
<i>Carico urbanistico previsto</i>	$V_{max} = 53066$ mc di cui 80% resid. = 42453 mc 20% servizi 10613 mc		$N_{ab} = 272$	
<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. Cessione dell'area per la nuova caserma dei Carabinieri			
<i>Vincoli sovraordinati</i>	Fascia di rispetto della viabilità			
<i>Prescrizioni e orientamenti per la progettazione</i>	L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un asse caratterizzato dalla nuova viabilità e da un edificato di qualità inserito all'interno di una importante sistemazione a verde e parcheggi. Tale processo permette la riqualificazione dell'asse storico Ponsacco-Pontedera. 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. All'interno del comparto dovrà essere prevista, preferibilmente in connessione con la viabilità ed il sistema degli spazi pubblici, un'area per la nuova sede della Caserma dei Carabinieri. 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 filtro e protezione rispetto alla nuova viabilità, nonché di rappresentazione del margine urbano. La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'A.C.			

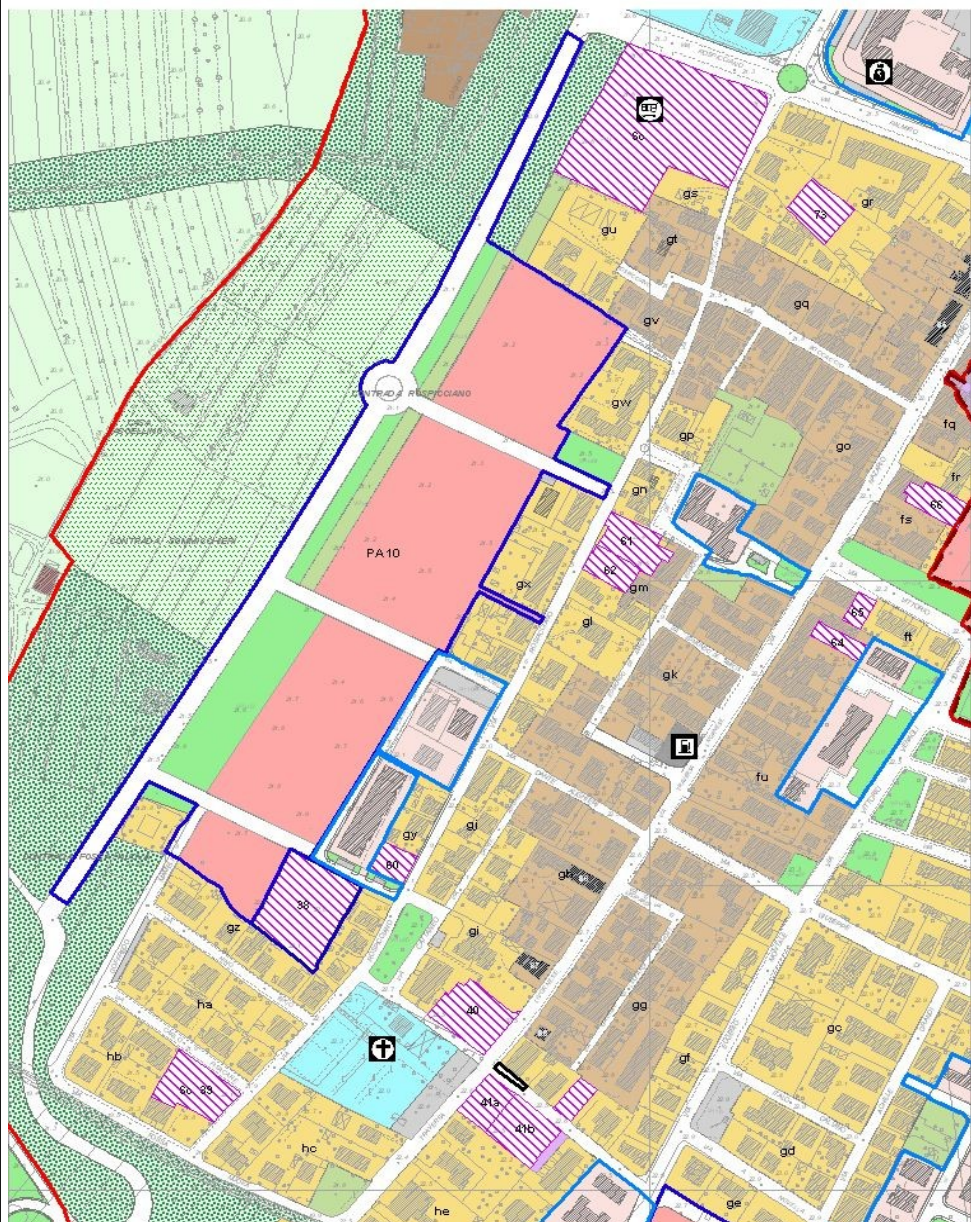
Estratto cartografico



SCHEDA PA10 MODIFICATA

U.T.O.E.	Ponsacco			
SCHEDA COMPARTO	PA10			
Destinazione urbanistica	Ambito di espansione residenziale			
Funzioni ammesse	Residenziale Servizi pubblici di interesse generale (caserma dei Carabinieri) Commerciale /direzionale			
Strumento di attuazione	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata			
Superficie territoriale	S_t = 56.787Mq			
Superficie a standard	% stand. = 55	S_{stand.} = 31233		
Superficie Fondiaria	S_{f.} = 25.554			
Parametri Urbanistici max	It = 0,94	If = 2,08	h_{max.} = 10 fabbricati a destinazione residenziale h_{max.} = 13,5 fabbricati a destinazione mista	Rc max = 35 %
	Distanza dalla strada = 7,5 mt			
Carico Urbanistico previsto	V_{max} = 53066 mc di cui 80 % resid. = 42453 mc 20 % servizi = 10613 mc		N_{ab} = 272	
	SUL max = 17.689 mq			
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. Cessione dell'area per la nuova caserma dei carabinieri. Rispetto del tracciato della centuriazione romana. Vincolo disciplinato dall'art.45 delle NTA, che dovrà pertanto essere rispettato con una specifica soluzione progettuale che preveda un percorso pedonale pubblico che ne preservi gli aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali essenziali.			
Vincoli sovraordinati	Fascia di rispetto viabilità. Rispetto del tracciato della centuriazione romana.			
Prescrizioni e orientamenti per la progettazione	L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un asse caratterizzato dalla nuova viabilità e da un edificato di qualità inserito all'interno di una importante sistemazione a verde e parcheggi. Tale processo permette la riqualificazione dell'asse storico ponsacco-pontedera. 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. All'interno del comparto dovrà essere prevista , preferibilmente in connessione con la viabilità ed il sistema degli spazi pubblici , un'area per la nuova sede della caserma dei carabinieri. 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 filtro e protezione rispetto alla nuova viabilità, nonché di rappresentazione del margine urbano. La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel piano del verde approvato dall'A.C.			

Estratto cartografico



Le modifiche riguardano in particolare la sup. fondiaria che assume la consistenza del 45% della sup. territoriale rispetto alla precedente percentuale del 40% e la sup. destinata a standard e viabilità che di conseguenza si riduce dal 60% al 55%. E' da notare che l'aumento della sup. fondiaria non ha comportato nessuna modifica al carico urbanistico (Vmax e sup. utile) che rimane invariato rispetto alla precedente previsione. E' da evidenziare inoltre che la sup. destinata a standard e viabilità pur riducendosi in termini di percentuale dal 60% al 55% resta pressoché immutata in termini assoluti (da **31839** mq a **31233** mq).

La modifica riguarda anche l'aumento della sup. coperta massima dal 30% al 35% sempre nel rispetto del carico urbanistico originario. Questa scelta deriva dall'esigenza di mantenere una tipologia edilizia non eccessivamente sviluppata in altezza, nel rispetto dello skyline esistente, che prevede altezze massime pari a 10 mt. per i sub comparti a destinazione residenziale. Scelta diversa invece per il sub comparto a

destinazione mista dislocato a nord per il quale considerata la diversa destinazione di interesse generale si prevede un'altezza nella misura massima di 13,50 mt.

Il carico urbanistico, come già più volte evidenziato, rimane invariato rispetto ai valori massimi della previsione originaria con le percentuali massime rispetto alla Vol. max dell' 80% per la residenza e del 20% per le altre destinazioni.

La proposta di piano riguarda un comparto di dimensioni rilevanti e strategico in termini infrastrutturali per il completamento del collegamento viario alternativo alla via Traversa Livornese. Lo scenario economico attuale, rispetto all'epoca di concepimento della previsione urbanistica, appare alquanto modificato e tale da giustificare le proposte di varianti che nascono a seguito di una più attenta analisi del contesto e che non appaiono limitare o modificare in maniera sostanziale i principi ispiratori originari. Risulta infatti rispettato lo schema iniziale che prevedeva le penetrazioni viarie che si collegano a quelle esistenti creando un valido collegamento con la via Rospicciano. Appare sufficiente la dotazione degli standard urbanistici sia in termini qualitativi che quantitativi. Risulta corretta inoltre la loro dislocazione che garantisce, se pur ridotto e con l'ausilio delle aree private con vincolo di destinazione a verde, un valido cuscinetto di filtraggio rispetto al flusso veicolare della nuova arteria viaria che si va a collegare con la rotonda dei Poggini.

Come emerge dagli elaborati grafici del R.U. e precisamente dalla Tav.2 del R.U. relativa ai Vincoli, l'area del comparto è interessata dal passaggio del tracciato della centuriazione romana, vincolo disciplinato dall'art.45 delle NTA, che dovrà pertanto essere rispettato con una specifica soluzione progettuale che ne preservi gli aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali essenziali.

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 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 si può inquadrare Il Comparto PA10, quale area di nuova previsione di espansione urbanistica, inserita nel vigente regolamento urbanistico, disciplinata da specifica scheda norma di cui all'allegato I delle NTA.

Le proposte di modifica avanzate, possono ritenersi in linea di massima conformi e in linea alle previsioni generali del Piano strutturale e del Regolamento Urbanistico vigente. L'inserimento del complesso edilizio con la nuova previsione di viabilità di accesso, non contrasta con il tessuto urbanistico adiacente .

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il piano risulta particolarmente strategico in termini infrastrutturali per la realizzazione della strada direttrice sul prolungamento di via Nassirya che si collegherà alla rotatoria del Poggino e che costituirà collegamento viario alternativo alla via Traversa Livornese. Considerata la rilevanza dell'opera, sia in termini economici che operativi, i proponenti auspicano un'attuazione per sub compartimenti autonomi che di volta in volta realizzano la porzione di strada di stretta pertinenza. Sotto il profilo dell'interesse pubblico tale soluzione non appare funzionale tanto più che, come da loro ipotizzato, l'attuazione non segue una logica prosecuzione del tratto già esistente a nord. Appare auspicabile pertanto, al fine di coniugare gli interessi pubblici di veder attuato un importante progetto strategico e quelli degli operatori privati, attenti a garantire la sostenibilità economica in un momento così delicato per il settore, che la strada sia realizzata per l'intero tracciato almeno nella sue parti strutturali essenziali, che hanno la necessità di assestarsi, rimandando alle fasi successive le finiture definitive che comunque devono essere completate prima della presentazione dell'abitabilità degli edifici privati. A tal proposito è anche il caso di rilevare che le caratteristiche di via Rospicciano mal si adattano a sostenere il traffico pesante dei cantieri e dei carichi futuri delle nuove costruzioni .

Le aree interessate dalle opere di urbanizzazione dovranno essere cedute in sede di stipula della convenzione. Le opere dovranno essere eseguite nel rispetto del parere espresso nel merito, dal competente Settore LL.PP. di questo Comune e secondo le prescrizioni tecniche impartite dagli Enti gestori dei servizi; eventuali richieste di modifiche avanzate dagli Enti gestori in corso di realizzazione delle opere dovranno essere realizzate a completo carico del lottizzante.

Le opere di urbanizzazione (standards e viabilità) dovranno essere realizzate direttamente dai lottizzanti a scomputo totale del contributo di urbanizzazione primaria e con la compartecipazione del Comune esclusivamente alla realizzazione della strada direttrice (prolungamento di via Nassirya) in misura limitata alla cessione dei diritti edificatori dell'area di proprietà comunale compresa nel PA 10 .

CONVENZIONE

Al fine dell'attuazione del comparto e delle opere di urbanizzazione sopra richiamate, è stato predisposto lo schema di convenzione che dovrà essere sottoscritto dalla proprietà.

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

In applicazione dell'art.55 comma 5° e 6° della LR 1/2005, si evidenzia che le previsioni urbanistiche in oggetto hanno valenza quinquennale con scadenza maggio 2014, e pertanto i dimensionamenti perdono efficacia e rientrano nei quantitativi residui del piano strutturale, disponibili per la definizione del successivo quadro previsionale strategico quinquennale.", come disposto dall'art.8 comma 6 del DPGR 3/R del 09.02.2007, nel caso il piano attuativo non sia stato approvato o non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

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 con Determinazione n° 487 del 19.12.2013 emessa dall'Autorità competente in materia di VAS.

A seguito del suddetto provvedimento e alla trasmissione degli atti ai relativi enti interessati ad esprimersi Alla luce dei contributi prevenuti, l'Autorità competente con Determinazione n° 19 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° 3 del 21.01.2014 e per la variante n. 14 al Regolamento Urbanistico con deposito n° 4 del 21.01.2014 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 Dr. Geol. Antonio Esposito, non rileva aspetti di particolare criticità valutando i seguenti indici di fattibilità:

- la fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici è F2 per l'intero comparto
- la fattibilità in relazione agli aspetti idraulici è F3 per i lotti edificabili e F2 per le aree a standard
- 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.

VINCOLI E CONDIZIONI PER LA FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO

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

Da tenere quindi evidente il vincolo derivante dal passaggio del tracciato della centuriazione romana, vincolo disciplinato dall'art.45 delle NTA, che dovrà pertanto essere rispettato con una specifica soluzione progettuale che preveda un percorso pedonale pubblico che ne preservi gli aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali essenziali

PROCEDIMENTO

L'adozione del piano attuativo per l'attuazione del comparto PA10 avviene contestualmente alla Variante n°14 al Regolamento Urbanistico per la modifica dei parametri urbanistici dell'impostazione planimetrica del comparto dettati dalla scheda norma vigente.

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

L'attuazione del Comparto PA10 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 tecnica geologica;
- TAV 1 - CATASTALE PS E RU
- TAV 1 Bis –PIANO PARCELLARE
- TAV 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV 3 - RILIEVO STRUMENTALE
- TAV 4 - IDEOGRAMMI
- TAV 5 - PLANIMETRIA TABELLA URBANISTICA LOTTI
- TAV 5 Bis PLANIMETRIA AREE PUBBLICHE –SISTEMAZIONI A VERDE
- TAV 6 - PLANIMETRIA GENERALE
- TAV 7 - PLANIMETRIA DETTAGLIATA –TABELLA URBANISTICA
- TAV 8 - RICOMPOSIZIONE FONDIARIA E PEREQUAZIONE
- TAV 9 – PLANIMETRIE DEGLI IMPIANTI
- TAV 10- SEZIONI STRADALI
- RELAZIONE TECNICA

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- ALLEGATO A - ALLE NTA
- RELAZIONE VALUTAZIONE AMBIENTALE
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO ED ELENCO PREZZI
- RELAZIONE PER STRALCI E BUSINESS – PLAN
- RELAZIONE GEOLOGICA
- RELAZIONE IDRAULICA
- RELAZIONE VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO

La proposta di Variante n°14 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 PA10 stato attuale e stato modificato

Ponsacco li 23.01.2013

Il Responsabile del Procedimento
(Piano Attuativo Comparto PA10)

Arch. Elisabetta Ulivi

Il Responsabile del Procedimento
(variante al Regolamento Urbanistico)

Geom. Alberto Turini

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° 138 del 20.12.2013 è stato dato incarico al 3° Settore di effettuare la variante n° 12 al R.U. , per consentire l'attuazione in variante del comparto PA10 in Via Rospicciano – Via Montanelli di cui all'allegato I delle NTA .

La necessità di variante al R.U. nasce dalla proposta di attuazione del suddetto comparto, in quanto si va a modificare l'impostazione planimetrica con l'aumento della superficie destinata alla viabilità.

La proposta di piano riguarda un comparto di dimensioni rilevanti e strategico in termini infrastrutturali per il completamento del collegamento viario alternativo alla via Traversa Livornese. Le modifiche riguardano in particolare la sup. fondiaria che assume la consistenza del 45% della sup. territoriale rispetto alla precedente percentuale del 40% e la sup. destinata a standard e viabilità che di conseguenza si riduce dal 60% al 55%. La modifica riguarda anche l'aumento della sup. coperta massima dal 30% al 35% sempre nel rispetto del carico urbanistico originario. Questa scelta deriva dall'esigenza di mantenere una tipologia edilizia non eccessivamente sviluppata in altezza, mentre per il sub comparto a destinazione mista dislocato a nord si prevede un'altezza nella misura massima di 13,50 mt.

Pertanto in accoglimento alla proposta, sarà redatta una nuova scheda norma di attuazione del comparto PA10, modificando l'impostazione planimetrica e modificando conseguentemente le Tavv. 2 e 6 del vigente Regolamento Urbanistico.

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 PA10.

Con Determinazione del IV° Settore, in qualità di Autorità Competente in materia di VAS, n° 487 del 19.12.2013 è stato dato avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS. A seguito dei contributi pervenuti, con determinazione del IV° Settore n° 19 del 21.01.2014 il comparto PA10 con contestuale Variante n° 14 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 PA10 in via Rospicciano – Via Montanelli 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 PA10 in variante alla vigente scheda norma di cui all' Allegato I delle NTA. Pertanto in accoglimento alla proposta, sarà redatta una nuova scheda norma di attuazione del comparto PA10, modificando l'impostazione planimetrica e modificando conseguentemente le Tavv. 2 e 6 del vigente Regolamento Urbansitico.

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

- con deliberazione della Giunta comunale n° 138 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° 487 del 19.12.2013 è stato dato avvio al procedimento di assoggettabilità VAS ai sensi della L.R.10/2010;
- che sono stati trasmessi, con nota del 20.12.2013 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° 19 del 21.01.2014 il comparto PA10 con contestuale Variante n° 14 al Regolamento Urbanistico è stato escluso dalla procedura di VAS;

Prima dell'adozione del Piano Attuativo PA10 con contestuale Variante n° 14 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° 14 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