


## SCHEDE OSSERVAZIONI PERVENUTE

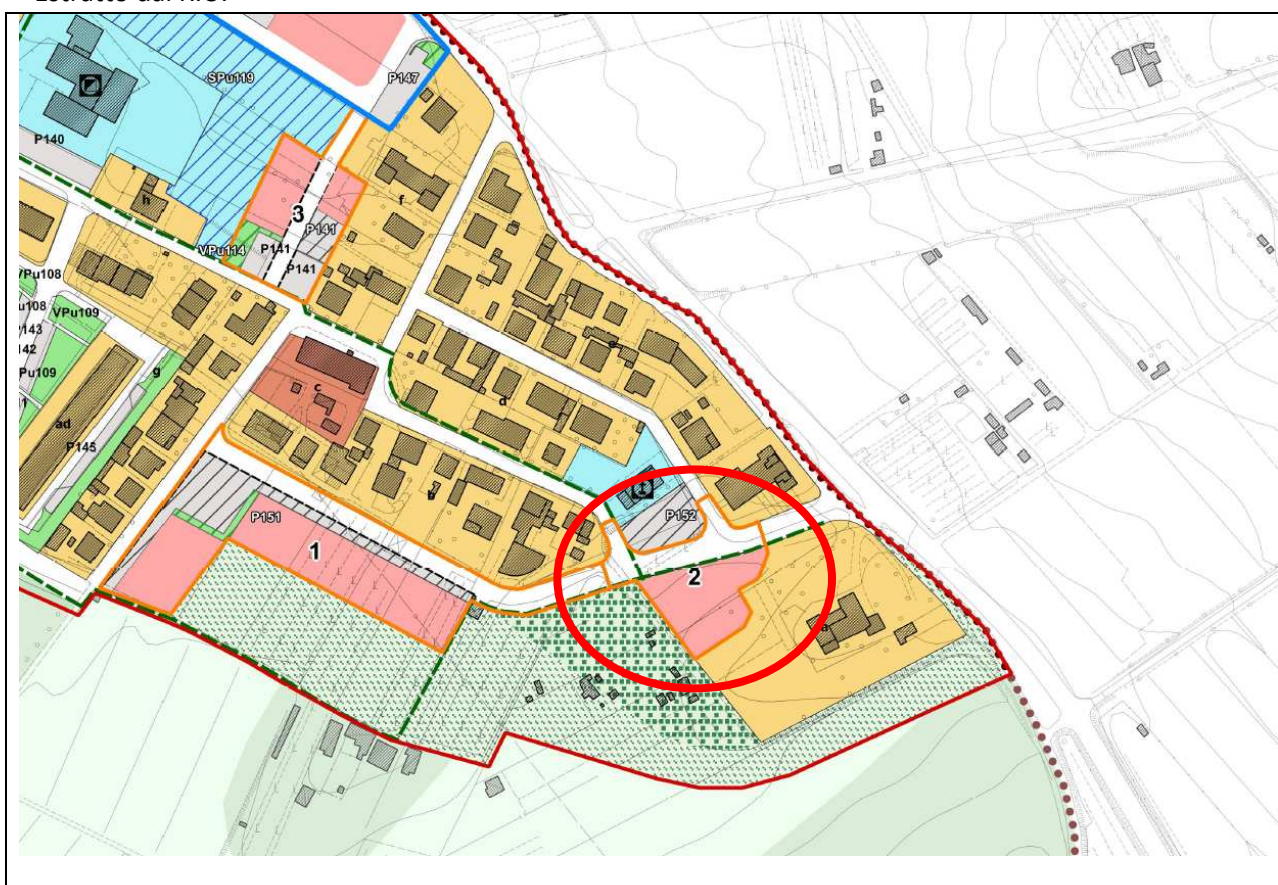
	<b>COMUNE DI PONSACCO</b> Provincia di Pisa <b>SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 20 AL REGOLAMENTO URBANISTICO</b> (Adozione Var. R.U. con Deliberazione del CC n. 55 del 27.07.2017)		
---	--	--	--

Data 08.09.2017	Protocollo n. 0023544	Richiedente: Piacquadio Nicolangelo e Cestari Maria Teresa – soci ed amministratori della società “Artigiani Edili di Piacquadio Nicolangelo & C. s.n.c.”	<b>OSSERVAZIONE N.1</b>
--------------------	--------------------------	--	-----------------------------

Ubicazione

<b>Indirizzo</b> Via Morandi	<b>Catasto terreni</b> Foglio n°5 Particella 993, 996, 997	<b>Zona urbanistica</b> UTOE 5 Val di Cava
---------------------------------	--	---

Estratto dal R.U.



Sintesi dell'osservazione

Si chiede di rivedere la scheda norma n°. 2 e precisamente:

- di valutare la larghezza della strada proposta in progetto che presenta una larghezza ampia vista la zona e le previsioni, pur avendo previsto la pista ciclabile. si chiede quindi una riduzione adeguata;
- di rivedere il perimetro della scheda norma lato via Pavese e di riferirlo alla proprietà che è stata ceduta al Comune di Ponsacco, per una realizzazione delle opere pubbliche evitando l'interferenza di altre proprietà che non sono interessate all'intervento della scheda n°2;
- in riferimento dei parametri urbanistici si chiede se possibile un rapporto di copertura maggiore in modo da progettare edifici che si sviluppino in orizzontale, ed una maggior altezza (da 7m a 9 m) per inserire zone a garage sotto le abitazioni.

ESITO ISTRUTTORIA:

PARZIALMENTE ACCOLTA

PROPOSTA DELL'UFFICIO

L'ufficio ritiene di accogliere parzialmente la richiesta precisando che:

- la mancata disponibilità di tutta l'area non inficia l'attuazione delle previsioni del comparto;
- viene confermata la larghezza della strada come prevista dalla scheda di comparto allineando il tratto stradale di previsione alla parte di strada esistente;
- l'altezza massima consentita sarà pari a mt 8,50;

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nella seduta del .....

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

VOTAZIONE:



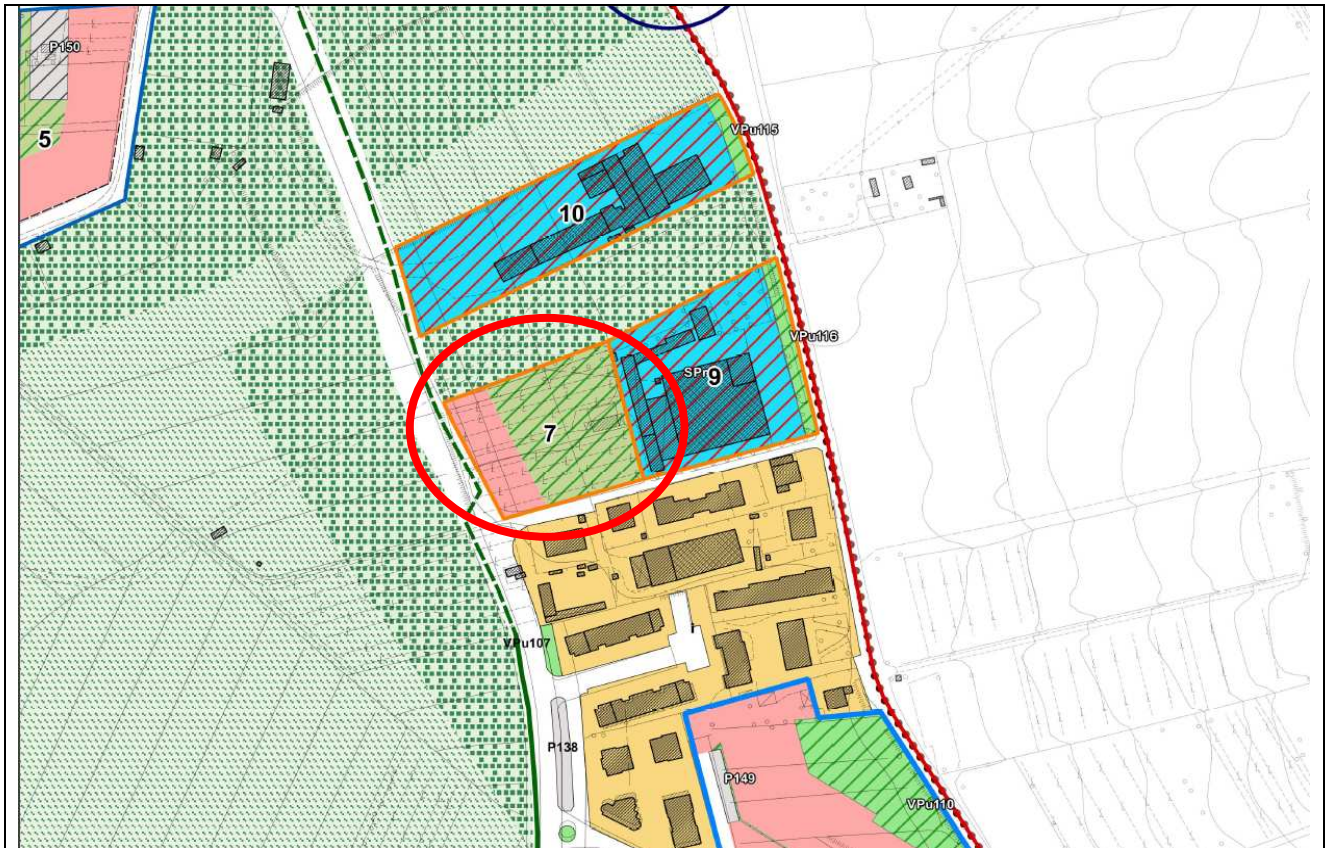
COMUNE DI PONSACCO  
Provincia di Pisa  
**SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 20 AL REGOLAMENTO URBANISTICO**  
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del CC n. 55 del 27.07.2017)

Data 08.09.2017	Protocollo n. 0023564	Richiedente: Doni Paolo, Doni Luciano (arch. Bellarmino Bellucci)	<b>OSSERVAZIONE N.2</b>
--------------------	--------------------------	--	-----------------------------

Ubicazione

<b>Indirizzo</b> Via delle Colline per Legoli	<b>Catasto terreni</b> Foglio n°5 Particella n°119, 833	<b>Zona urbanistica</b> UTOE 5 Val di Cava
--	---	---

Estratto dal R.U.



Sintesi dell'osservazione

Si chiede di rivedere la scheda norma n°. 7 e precisamente:

Vista:

- La necessità familiari di realizzare quattro unità abitative indipendenti con maggior sviluppo al piano terra;
- La presenza dell'oleodotto/metanodotto vicino all'area di intervento che può creare difficoltà alla realizzazione di parte dell'intervento edificatorio. Da normativa vigente risulta una fascia di rispetto di 20 m dalla condotta.

Si chiede la modifica dei parametri del comparto n°. 7 proponendo di prendere in considerazione nel progetto urbanistico tutta l'area per individuare quattro lotti indipendenti in modo da poter proporre un progetto edilizio complessivo convenzionato e realizzabile in tempi diversi.

Si propone quindi la seguente scheda norma:

**PARAMETRI URBANISTICI ED EDLIZI**

- 1) Superficie fondiaria (Sf) mq 4.382
- 2) Superficie Utile Lorda massima ammessa (Sul): mq 640 (4 unità Edilizie residenziali x mq 160)
- 3) Altezza massima consentita: m 7,00
- 4) Rapporto di copertura massimo su ogni lotto del 20%
- 5) Distanza dalla nuova strada m 7,5
- 6) Distanza dalla strada esistente m 5
- 7) Distanza dai fabbricati m 10

8) Distanza dai confini m 5

**VINCOLI**

Metanodotto e oleodotto

**PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE**

Una particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione di tutto il comparto che dovrà prevedere la sistemazione complessiva di tutti i lotti con sistemazioni a verde (giardini, alberature, orti, ecc.).

Alla scala edilizia le soluzioni architettoniche dovranno essere coerenti con la morfologia dei comparti limitrofi caratterizzati da una edilizia mono e bifamiliare.

Sarà consentito ai soggetti attuatori l'accesso all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione

ESITO ISTRUTTORIA:

PARZIALMENTE ACCOLTA

**PROPOSTA DELL'UFFICIO**

L'ufficio ritiene di accogliere parzialmente la richiesta e propone i seguenti parametri e indicazioni:

**Strumento di attuazione:**

L'intervento da attuare per esteso all'intero comparto, è soggetto alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato.

In alternativa sarà possibile, attraverso la preventiva approvazione di un Piano Attuativo, prevedere sub-comparti e una diversa distribuzione interna delle aree; il P.A. dovrà comunque definire i tempi di attuazione di tutti i comparti o sub-comparti individuati.

**Parametri urbanistici ed edilizi**

- Superficie fondiaria (Sf) mq 4.382
- Superficie verde privato mq 3.000
- Superficie fondiaria mq 1.382
- Sul mq 552
- Altezza massima consentita: m 7,00
- Rapporto di copertura (Rc ) mq 1.382 x 0,20 = mq 276
- Distanza dalla strada m 7,50
- Distanza dalla strada esistente m 5
- Distanza dai fabbricati m 10
- Distanza dai confini m 5.

**Vincoli**

Metanodotto - oleodotto

**Condizioni alla trasformazione**

Si confermano le condizioni della scheda norma adottata

**Prescrizioni aggiuntive**

Si confermano le prescrizioni della scheda norma adottata

L'attuazione dell'intervento dovrà in ogni caso prevedere l'accesso all'area dalla nova viabilità pubblica di previsione.

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nella seduta del .....

**CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**TIPOLOGIA ADEMPIMENTI**

VOTAZIONE:



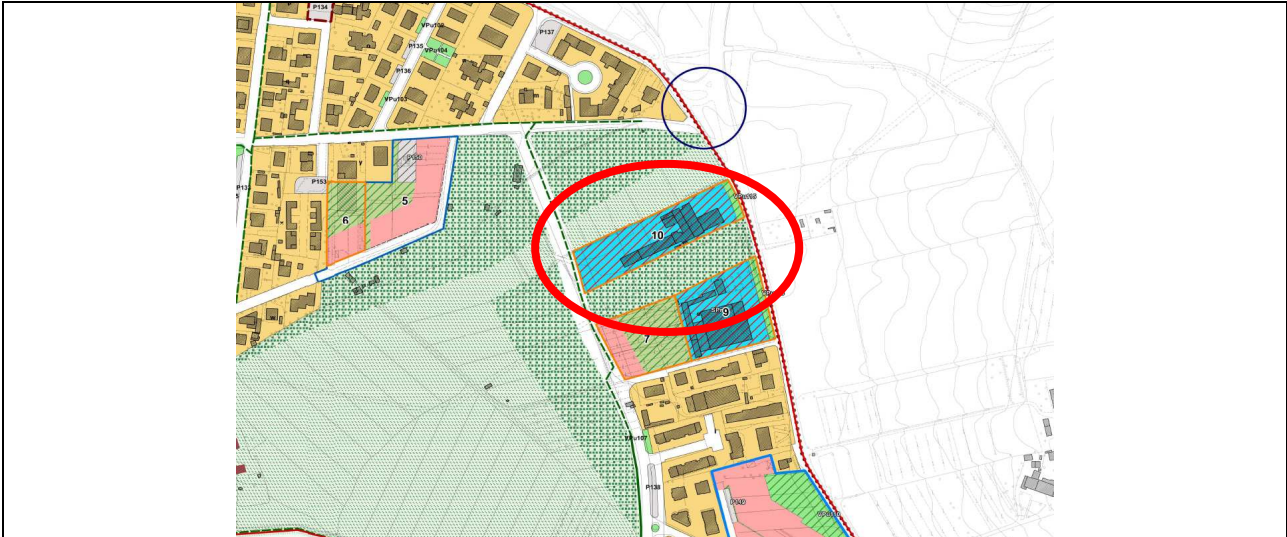
COMUNE DI PONSACCO  
Provincia di Pisa  
**SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 20 AL REGOLAMENTO URBANISTICO**  
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del CC n. 55 del 27.07.2017)

Data 09.09.2017	Protocollo n. 0023640	Richiedente: Regoli Marco, Regoli Paola, Regoli Francesco, comproprietari con la madre Rossi Cesarina	<b>OSSERVAZIONE N.3</b>
--------------------	--------------------------	---	-----------------------------

Ubicazione

<b>Indirizzo</b> Via delle Colline per Legoli	<b>Catasto terreni</b> Foglio n°5 Particella n°144	<b>Zona urbanistica</b> UTOE 5 Val di Cava
--	--	---

Estratto dal R.U.



Sintesi dell'osservazione

Si chiede di rivedere la scheda norma n°. 10 e precisamente:

Premesso che:

- L'immobile in oggetto è inserito nella Variante al Ru n°. 20 come "Area destinata a servizio di interesse generale a prevalente carattere privato di progetto" ed è regolato dalla scheda norma n°. 10;
- L'UTOE è in massima parte edificata e già provvista delle opere di urbanizzazione;
- Sono previste dalla variante adottata anche nuove zone residenziali proprio in prossimità di quella oggetto di osservazione;
- E' interesse degli scriventi addivenire alla possibilità di recuperare l'immobile esistente;
- Le possibilità di recupero aumenterebbero se si potesse destinare una parte del fabbricato ai fini residenziali (si ritiene più idonea la parte rivolta a sud-ovest, più vicina alle nuove residenze previste dalla variante); gli stessi scriventi sarebbero interessati a realizzare delle residenze per uso proprio;
- la porzione con destinazione residenziale potrebbe essere quantificata intorno al 40% della superficie legittima esistente;
- La rimanente superficie destinata a servizi pubblici potrebbe essere oggetto di una convenzione anche con la pubblica amministrazione per la sua utilità futura;
- Pare giusto agevolare l'edificabilità di questo lotto, che anche per la sua posizione baricentrica nell'UTOE potrebbe migliorare la fruizione della stessa da parte di tutti.

Osservano:

- Che sarebbe opportuno integrare le destinazioni d'uso previste nel lotto inserendo la possibilità di destinazione anche residenziale, che potrebbe interessare fino al 40% della superficie edificata legittimamente esistente;
- Di trovare corretto poter procedere alla ristrutturazione con permesso a costruire convenzionato, anche in sub-comparti, però senza che sia temporalmente subordinato a bandi comunali per l'edificabilità delle varie zone.

Chiedono:

- Che fra le varie destinazioni ammesse in caso di recupero delle strutture esistenti sia prevista anche quella residenziale;
- Che la porzione residenziale possa arrivare intorno al 40% della superficie edificata legittimamente esistente;
- Che l'intervento di recupero possa avvenire con permesso a costruire convenzionato, anche in sub-comparti, senza che questo sia temporalmente subordinato a bandi comunali per l'edificazione delle varie zone.

Si conclude facendo presente che ai sottoscritti farà piacere poter utilizzare il fabbricato per servizi alla collettività, ma che è praticamente impossibile trovare disponibilità e risorse adeguate per una destinazione d'uso totalmente di questo genere.

ESITO ISTRUTTORIA:

PARZIALMENTE ACCOLTA

PROPOSTA DELL'UFFICIO

L'ufficio ritiene di accogliere parzialmente la richiesta e propone:

**Destinazioni d'uso ammesse**

Direzionale, servizi privati, commerciale, residenziale (max del 20% della superficie massima legittima esistente dell'intero comparto)

**Strumento di attuazione**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Permesso a Costruire Convenzionato. In alternativa sarà possibile la suddivisione in due o più sub-comparti esclusivamente attraverso la presentazione di un Piano Attuativo, il P.A. dovrà definire i tempi di attuazione dei sub-comparti individuati.

**Condizioni alla trasformazione**

Si confermano le condizioni della scheda norma adottata. Il P.A. potrà prevedere una diversa distribuzione interna delle aree definendo l'intervento sul fronte sud-ovest, lato che si affaccia sulla nuova viabilità, con la riqualificazione dell'intera area e con lo spostamento di parte della sul esistente. Dovrà in ogni caso essere garantita la realizzazione prioritaria sia delle opere pubbliche sia dell'area di compensazione prevista dalle prescrizioni del Genio Civile.

**Prescrizioni aggiuntive**

Si conferma la scheda norma adottata

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nella seduta del .....

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

VOTAZIONE: