

COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa



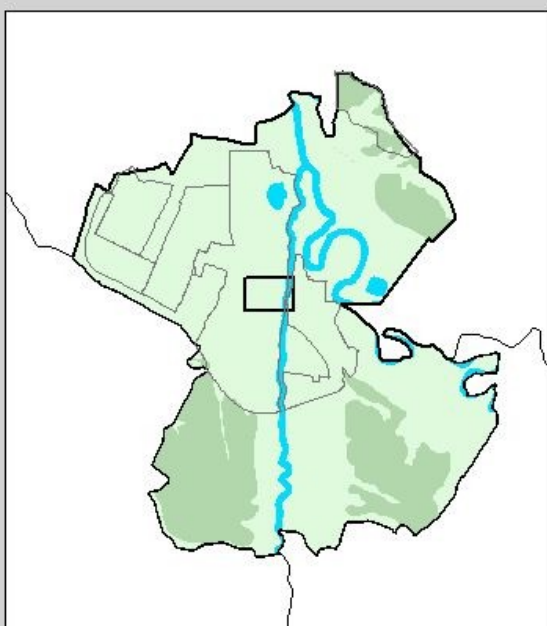
REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione: Dott. Arch. Mauro Ciampa

Studi Geologici: TECNOGEO - Pontedera

Studi Idraulici: Dott. Ing. Nicola Croce

Valutazione Integrata: Dott. Agr. Elisabetta Norci



VARIANTE N°9 DI MANUTENZIONE

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

Relazione Urbanistica

ottobre 2013

Comune Ponsacco

3° settore

OGGETTO: Variante n° 9 al Regolamento Urbanistico di manutenzione 2.

Adozione ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/2005

RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

Il Comune di Ponsacco ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 68 del 27.06.2005 il Piano Strutturale ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale Toscana n° 5 del 16 gennaio 1995 "Norme per il Governo del Territorio" e s.m.i..

A completamento dell'iter di formazione del nuovo Piano Regolatore Generale il Comune di Ponsacco ha adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 39 del 7 Agosto 2008, il Regolamento Urbanistico approvato, con deliberazione di Consiglio Comunale n° 25 del 17.04.2009, ai sensi dell'articolo 55, della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, "Norme per il governo del territorio" e s.m.i., con contestuale riadozione di alcune previsioni modificate in conseguenza all'accoglimento delle osservazioni

In data 30 Novembre 2009 il Consiglio Comunale, con deliberazione n° 68, ha approvato le previsioni poste in riadozione con la delibera di Consiglio Comunale n° 25/2009

Durante il primo biennio sono state adottate e approvate **5 varianti** parziali al R.U., tutte correlate alla migliore definizione di piani attuativi consistenti in lievi modifiche e rettifiche di perimetri di comparto e razionalizzazione degli standard urbanistici e **due** di carattere generale relative alla realizzazione di impianti fotovoltaici nel parco urbano ed alla individuazione delle tracce di centuriazione nel territorio e d una di manutenzione.

1. Il monitoraggio del Regolamento Urbanistico

Cardine del processo valutativo finalizzato alla verifica del vigente Regolamento Urbanistico è l'art. 6 delle Norme di attuazione del vigente R.U.¹

1.1 Obiettivi Generali

Per la verifica finalizzata alla proposta di una variante di adeguamento alle nuove disposizioni e di manutenzione del Regolamento Urbanistico vigente sono stati individuati con la delibera di G.C. del 30 dicembre 2011 i seguenti obiettivi generali nel rispetto degli indirizzi e delle direttive del piano strutturale vigente:

- Analizzare il progetto di Regolamento Urbanistico vigente nella visione unitaria attuale e futura che mette al centro la sostenibilità delle risorse, il territorio e il paesaggio, tenendo presente i problemi relativi alla mobilità, alla riqualificazione e valorizzazione del tessuto produttivo, alle dotazioni infrastrutturali e dei servizi, alla salvaguardia ambientale, all'aggiornamento del quadro conoscitivo;

-Verificare lo stato di attuazione degli standard urbanistici sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo, nonché il patrimonio abitativo in fase di costruzione;

-Verificare le previsioni di cui al comma 4 art.55 L.R.01/05 e i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione.

-Favorire l'attuazione dei comparti di iniziativa pubblica e privata e delle opere pubbliche collegate, in relazione al monitoraggio degli interventi e dei loro effetti.

-Incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente e delle funzioni in atto, attraverso la programmazione del recupero dei fabbricati produttivi monofunzionali all'interno del tessuto abitativo, a garanzia di migliori livelli per dotazione di standard qualitativi ed affermare il loro storico valore d'uso e di centro di servizi.

-Revisione generale dell'apparato normativo e della schedature degli edifici tendente al miglioramento della qualità tecnica del processo di valutazione, dell'efficacia dell'azione amministrativa, dell'omogeneità dei criteri metodologici adottati soprattutto in funzione della valutazione complessiva degli effetti attesi, dell'approfondimento normativo.

-Approfondire varie tematiche correlate a obiettivi specifici quali ad esempio:

¹ L'Amministrazione Comunale procede, con cadenza almeno biennale, al monitoraggio dello stato di attuazione del R.U., al fine di verificarne l'adeguatezza e l'efficacia nel raggiungimento degli obiettivi di governo del territorio. In relazione a tale valutazione, da effettuarsi anche attraverso l'attivazione di procedure partecipate, l'Amministrazione Comunale si riserva di programmare ulteriori interventi di trasformazione urbanistica nel rispetto del dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale.

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito del monitoraggio del Piano, potrà valutare gli ambiti e gli edifici entro i quali i proprietari intendono attuare interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso il completamento del processo tipologico. In tale senso, qualora accolte le istanze, l'A. C. procederà all'elaborazione di specifiche schede di dettaglio ad alla predisposizione degli atti di variante.

- recupero della Fornace, per finalità sociali, culturali, con trasferimento delle volumetrie.
- Recupero urbanistico di manufatti dismessi, posti nel centro urbano, anche con trasferimento perequativo della volumetria (in attuazione della variante del R.U.)
- Attraverso il monitoraggio porre il problema di un migliore coordinamento sovra comunale per la localizzazione di strutture commerciali, raccordo fra pianificazione urbanistica e piani di settore, affinché la presenza di nuove distribuzioni non penalizzi il piccolo commercio e centri commerciali naturali.
- Aggiustamenti e correttivi alle norme di attuazione in relazione ad una migliore definizione del lotto intervento;
- Analisi più approfondita della schedature di edifici classificati di notevole valore architettonico ed alla definizione dei perimetri di comparto e/o di lotto;
- Revisione e riallineamento del numero di abitanti alle potenzialità edificatorie del lotto in alcuni comparti interni all'UTOE residenziale non saturi;

Il procedimento di monitoraggio le cui finalità sono state discusse in un forum aperto a tutti gli operatori, tecnici e cittadini è stato avviato con Deliberazione della G.C. n°144 del 30.12.2011. A seguito della pubblicazione di un avviso pubblico sono stati presentati molti e vari contributi di carattere generale e particolare.

Stante l'elevato numero di contributi e proposte anche relative a limitati aspetti di rappresentazione grafica di lotti, si è provveduto ad una classificazione degli stessi per ordinarli a seconda delle casistiche presentate ed agli argomenti trattati, suddividendoli in due tipologie:

- 1 un primo scaglione relativo a proposte di piccole modifiche , correzioni, di previsioni cartografiche non corrispondenti alla situazione di fatto, adeguamento del numero di abitanti alle potenzialità del lotto, aggiornamento della schede norma di rilevazione del patrimonio edilizio esistente e la possibilità di poter realizzare piccole addizioni al fabbricato di abitazione posto in zona agricola, modifica della superficie minima del lotto edificabile..
2. un secondo scaglione relativo a proposte incidenti dal punto di vista urbanistico che prevedono ad esempio carichi insediativi, modifiche di classificazione, modifiche di lieve entità del perimetro di lotti edificabili, correzioni di meri errori cartografici nella definizione del perimetro di intervento di piani attuativi approvati e fatti salvi, proposte di variazioni nei parametri di edificazione in comparti di lottizzazione, modifiche ed integrazioni alle norme di attuazione.

La Giunta comunale, analizzati e valutati i contributi pervenuti sulla base dei criteri prestabiliti, ha incaricato il 3° Settore Urbanistica, di avviare il procedimento amministrativo

per l'adozione della variante al Regolamento Urbanistico. di manutenzione in tempi brevi per quelli di minima entità², rinviando ad una fase successiva i contributi riferibili alle proposte del secondo scaglione.

Per il secondo scaglione relativo a proposte di modifica cartografia e normativa più consistenti dal punto di vista urbanistico, la Giunta comunale, valutati i contributi pervenuti sulla base dei criteri prestabiliti, ha incaricato con delibera del 19.03.2013 il 3° Settore Urbanistica, di avviare il procedimento amministrativo per l'adozione della variante al Regolamento Urbanistico, unitamente al programma di valorizzazione del patrimonio pubblico nel quadro del progetto di riqualificazione urbano "Ponsacco Qualità Life",³

In attesa di definire alcuni aspetti procedurali per tale programma, di valorizzazione, la Giunta ha deciso di portare a conclusione la fase due del monitoraggio con l'adozione della variante al RU di manutenzione fase due.

In attuazione della valutazione effettuata sui contributi pervenuti unitamente alle proposte avanzate dalla Giunta comunale, vengono previste modifiche di perimetro e di classificazione di alcuni comparti e modifiche normative che complessivamente possono essere considerate di lieve entità, non rilevanti dal punto di vista urbanistico in quanto:

- non incrementano il carico urbanistico,
- prevedono marginali e puntuali modifiche al perimetro di alcuni comparti o per riconfigurare un comparto edificatorio a seguito di un ricorso amministrativo;
- analisi del tessuto edificato 2° e 3° fase finalizzata alla determinazione di parametri aggiornati per la classificazione dei comparti di cui all'Allegato III del RU definiti saturi,
- prevede la soppressione del numero di abitanti insediabili nei lotto liberi nei comparti del tessuto residenziale consolidato non saturi,
- aggiorna alcune disposizioni normative e in particolare per gli interventi in zona agricola.

Tali proposte non modificano sostanzialmente il quadro di riferimento, gli obiettivi e gli indirizzi del vigente RU, né il carico insediativo complessivo previsto, né gli standard pubblici, pur tuttavia determinano variazioni di carattere generale sulle previsioni di piano.

La suddetta variante, limitata ad apportare modifiche di lieve entità non incide significativamente sulle componenti ambientali da quelli già programmati o in atto, le limitate correzioni grafiche proposte, ad esempio, si inseriscono all'interno di ambiti consolidati o morfologicamente definiti quindi con un bilancio finale praticamente nullo o poco significativo.

² Cfr Variante 8 al TU adottata con delibera CC 46 del 24/10/2012

³ Cfr delibera Giunta comunale n° 40 del 15 aprile 2013

1.2 Gli atti di governo del territorio di variante al RU approvati.

Il Comune di Ponsacco ha adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 39 del 7 Agosto 2008, il Regolamento Urbanistico approvato, con deliberazione di Consiglio Comunale n° 25 del 17 aprile 2009, con contestuale riadozione di alcune previsioni modificate in conseguenza all'accoglimento delle osservazioni

In data 30 Novembre 2009 il Consiglio Comunale, con deliberazione n° 68, ha approvato le previsioni poste in riadozione con la delibera di Consiglio Comunale n° 25/2009.

Alla data odierna sono state adottate e approvate 8 varianti al RU:

- le prime cinque tutte correlate alla migliore definizione di piani attuativi consistenti in lievi modifiche e rettifiche di perimetri di comparto e razionalizzazione degli standard urbanistici e due di carattere generale relative alla realizzazione di impianti fotovoltaici nel parco urbano ed alla individuazione delle tracce di centuriazione nel territorio e specificatamente,
- la sesta, in relazione agli obiettivi generali, finalizzati a consolidare e sviluppare la presenza di attività produttive nel territorio comunale, nonché agli interventi di riqualificazione e rigenerazione di aree produttive dismesse attivando processi perequativi e agli obiettivi specifici indicati nella nota dell'Amministrazione Comunale del 21.04.2011.
- la settima per l'inserimento di una scheda, la n° 141, nell'allegato V delle NTA, relativa al complesso dei fabbricati storici ex rurali, posti in località Val Di Cava redatta dal 3° Settore contestuale alla variante al Piano di Recupero del complesso degli edifici ex rurali posti in Val di Cava denominati "Case Gemelle".
- l'ottava denominata "di manutenzione" redatta a seguito di monitoraggio, per apportare piccole modifiche cartografiche e modifiche normative non sostanziali. Vedi **Tab.1**.

Delibera C.C. n° 3 del 3 febbraio 2010

OGGETTO: Variante 1 al Piano Particolareggiato in loc. Val di Cava con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico. - P.E. n. 04/2010. Adozione ai sensi degli artt. 17 e 69 della LR 1/2005

Delibera C.C. n° 22 del 12 aprile 2010

OGGETTO: Variante n° 2 al Regolamento Urbanistico relativa alla modifica ed integrazione dell'art.28, comma 13 - Parco Urbano - delle NTA Adozione ai sensi dell'art.17 della LR 1/2005

Delibera C.C. n° 75 del 29 novembre 2010

OGGETTO: Variante 3 al Piano Particolareggiato in loc. Val di Cava con contestuale variante al Regolamento Urbanistico. - P.E. n. 376/2010. Adozione ai sensi dell'art.17 e 69 della LR 1/2005

Delibera C.C. n° 81 del 30 dicembre 2010

OGGETTO: Variante 4 al Piano Attuativo in loc. Le Melorie con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico. - P.E. n. 370/2010 - Adozione ai sensi dell'art. 17 e dell'art.69 della LR n.1/2005

Delibera C.C. n° 32 del 31 maggio 2011

OGGETTO: variante n° 5 al Regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco per l'esatta individuazione delle tracce della centuriazione romana nell'intero territorio comunale. Adozione ai sensi dell'art. 17 della LR 1/2005

Delibera C.C. n° 73 del 29 dicembre 2011

OGGETTO: variante n° 6 al Regolamento Urbanistico del comune di Ponsacco, Rigenerazione del patrimonio industriale dimesso. adozione ai sensi dell'art. 17 della LR 1/2005

Delibera C.C. n° 31 del 23 luglio 2012

OGGETTO: variante n° 7 al Regolamento Urbanistico relativa al complesso dei fabbricati storici ex rurali, posti in loc. Val Di Cava con contestuale variante al Piano di Recupero

Delibera C.C. n° 46 del 24 ottobre 2012

OGGETTO: variante n° 8 al Regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco - Manutenzione del Regolamento Urbanistico

Tab. 1. Elenco delle Deliberazioni in variante al RU.

Nel periodo intercorrente dalla data di approvazione del R.U. a oggi sono intervenute nuove disposizioni legislative finalizzate al rilancio dell'economia e per rispondere alle esigenze abitative delle famiglie attraverso interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente⁴ che, di fatto, hanno confermato il quadro di riferimento e le strategie di intervento in materia urbanistica ed edilizia già delineate nel R.U.

Le finalità del cosiddetto piano casa, relazionate alla concessione di incentivi e premialità per sostenere interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente non ha avuto gli esiti auspicati dai legislatori nell'intero territorio nazionale. Anche nella nostra realtà le proposte attivate sono state pochissime, sia per motivi legati alla situazione economica generale, sia per motivi oggettivi e tecnici, quali ad esempio il rispetto delle distanze da fabbricati e l'adeguamento sismico degli edifici.

Particolarmente importante per il nostro territorio si è rivelata invece l'emanazione di nuove disposizioni⁵ in attuazione del decreto sviluppo nazionale per la riqualificazione/rigenerazione del patrimonio industriale ed artigianale esistente dimesso e delle aree degradate, ubicato all'interno del tessuto urbano.

L'attuazione del decreto sviluppo e della normativa regionale è stata immediatamente recepita dall'Amministrazione comunale, che aveva già indicato con la delibera consiliare n° 24/2009 le linee di indirizzo per il procedimento di Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, con la schedatura del patrimonio di tutto il patrimonio produttivo esistente (adottata⁶ nella seduta del consiglio comunale del 29 dicembre 2011) prevedendo varie modifiche e integrazioni alle NTA tendenti a incentivare da un lato la permanenza e la riconversione dell'attività produttiva e la semplificazione delle procedure amministrative e, dall'altro, la riqualificazione urbanistica e architettonica con parziale modifica delle funzioni per destinazioni residenziali, recependo le indicazioni e le strategie del PIT.

⁴ (Cfr. L.R. 8 maggio 2009 n° 24 "Misure urgenti volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente" - L.R. 8 febbraio 2010 n° 5 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti").

⁵ (Cfr. L.R. 5 agosto 2011 n. 40 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente per la rigenerazione delle aree urbane degradate")

⁶ (Cfr. variante 2 al Piano Strutturale e la variante 6 al Regolamento Urbanistico, in cui sono stati schedati n° 113 edifici o complessi produttivi, dei quali circa 80% è ancora utilizzato o parzialmente utilizzato)

A seguito dell'individuazione degli immobili produttivi all'interno del tessuto edilizio residenziale, e della modifica normativa, l'Amministrazione si è resa attiva, previa consultazione e discussione in vari forum tematici, di un avviso pubblico per la individuazione di proposte per la riqualificazione/rigenerazione del suddetto patrimonio con parziale cambio di destinazione d'uso in residenziale.

Con atto n° 59 del 24 luglio 2012 è stato approvato il relativo bando per la procedura competitiva e comparativa a cui sono pervenute 6 proposte di piani/progetto, dei quali la Commissione tecnica ne ha ammessi 4 riscontrando un'alta qualità urbanistica architettonica, come da graduatoria approvata con Determinazione n° 104 del 19 dicembre 2012.

Attualmente alcuni piani sono già stati presentati e altri, a seguito di concordata proroga dei tempi per il deposito, lo saranno a breve.

1.3 Atti di governo del territorio - Piani attuativi - approvati

Alla data attuale sono state adottati ed approvati alcuni piani attuativi programmati nelle schede norma di cui all'allegato 1 delle NTA oppure facenti parte di piani previgenti all'adozione del R.U. fatti salvi, per cui la validità ed efficacia è stata prorogata fino alla scadenza del R.U. stesso, oltre a piani di recupero del patrimonio esistente e precisamente:

Del. C.C.	Data	Oggetto
04	03.02.2010	Piano di Utilizzazione dell'area in ambito 1 sub sistema dell'edificato di recente formazione loc. Via Gori. - Approvazione planivolumetrico ai sensi dell'art. 24 delle NTA del Regolamento Urbanistico
75	29.11.2010	Variante al Piano Particolareggiato in loc. Val di Cava con contestuale variante al Regolamento Urbanistico. P.E.: 376/2010. Approvazione ai sensi degli artt. 17 e 69 della L.R. 1/2005
26	29.04.2011	Variante al Piano Attuativo in loc. Le Melorie con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico. P.E.: 370/2010. Approvazione ai sensi degli artt. 17 e 69 della L.R. n.1/2005..
20	12.04.2010	Piano di Recupero di un edificio posto in Largo della Pace, inserito nel sub-sistema dell'edificato storico, ambito 2, P.E.: 378/2009. Ditta Macchi Eugenio. Approvazione ai sensi dell'art.69 della L.R. 1/2005
33	20.05.2010	P.E.E.P. Le Melorie, lotto n. 3 assegnato al "Consorzio Cooperative Edilizie Edil Toscana Società Consortile Cooperativa". Riferimento alla Deliberazione n. 5 del 03.02.2010. Approvazione progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e approvazione del QTE e del Prezzo Massimo di cessione degli alloggi.
52	22.07.2010	Piano di recupero di un edificio posto in Via Valdera P., patrimonio storico-architettonico esterno al tessuto consolidato, Pratica Edilizia n. 57/2010 - Ditta intestataria Macchi-Novelli. Approvazione ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/2005.
37	11.06.2010	Piano di Utilizzazione dell'area destinata a impianti sportivi - gioco calcio, gioco tennis, attività polivalenti. Approvazione ai sensi dell'art.28 c. 12 delle NTA del RU

60	30.09.2010	Piano di Recupero dell'immobile posto in via Chiavaccini, di cui alla Scheda Norma ZDRA. Allegato 1 delle NTA del R.U. - Proprietà Marinari Noè. Approvazione ai sensi dell'art.69 della L.R. 1/2005
54	30.09.2011	Piano Attuativo per la realizzazione di Area a Parcheggio in ampliamento al parcheggio esistente del Supermercato Coop In Via Rospicciano. P.E.: 204/2011. Approvazione ai sensi dell'art.69 della L.R. 1/2005
74	29.12.2011	Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale con valore di piano attuativo per la realizzazione di una cantina nel podere spazzavento. P.E.: 163/2011. Approvazione ai sensi degli artt. 42 e 69 della L.R 1/2005
51	30.09.2011	Piano particolareggiato inerente la "zona a servizi di interesse generale a prevalente carattere pubblico (polo socio sanitario)". Approvazione ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/2005
41	30.06.2011	Piano attuativo ex zona d/3 loc. acquitrini. Comparto n. 87, Allegato 1 delle NTA del RU, P.E.: 212/2003, approvazione nuova convenzione ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942
33	31.05.2011	Piano attuativo di area posta in loc. Curigliana, di cui alla Scheda PA 30, Allegato 1 delle NTA del RU. Approvazione ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/2005
5	29.02.2012	Piano di recupero di un immobile per civile abitazione posto in viale 1° maggio. P.E.: 372/2011. Approvazione ai sensi dell'art.69 - 1/2005
6	29.02.2012	Planivolumetrico dell'area in ambito 1 sub sistema dell'edificato di recente formazione loc. Val di cava Via Morandi, comparto "a" di cui all'allegato III delle NTA - Approvazione planivolumetrico ai sensi dell'art. 24 delle NTA .
48	24.10.2012	Piano di recupero "La Cellina". P.E.: 272/2011. Approvazione ai sensi dell'art.69 della L.R. 1/2005
49	24.10.2012	Piano Attuativo relativo al comparto PA2 loc. Le Melorie per complesso residenziale. P.E.: 445/2011. Approvazione ai sensi dell'art.69 della L.R. 1/2005
50	24.10.2012	Variante al Piano di recupero "Case Gemelle". P.E.: 246/2012. . Approvazione ai sensi dell'art.69 della L.R. 1/2005
38	27.09.2012	Piano attuativo per la realizzazione di parcheggio privato a servizio di una attività, loc. PIP. pratica edilizia: 195/2012. . Approvazione ai sensi dell'art.69 della L.R. 1/2005
10	15.05.2013	Variante al Piano di recupero "Le Colombaie" per realizzazione campo pratica gioco golf. P.E.: 226/2011. . Approvazione ai sensi dell'art.69 della L.R. 1/2005

Tab. 2. Elenco atti di governo approvati in attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico.

1.4 Atti di governo del territorio programmati – analisi della fattibilità economica

L'attuale previsione normativa del RU, recependo i principi espressi nella L.R. 1/2005, stabilisce che è necessario monitorare lo stato di attuazione del RU sia per quanto riguarda le previsioni di sviluppo e di riqualificazione del tessuto esistente in relazione agli effetti prodotti sulle risorse ambientali e territoriali, sia la programmazione delle opere pubbliche in relazione agli obiettivi generali.

Tutte le trasformazioni territoriali programmate nel RU sono ricomprese all'interno di un disegno urbanistico unitario di piano soggetto alla realizzazione di correlate opere infrastrutturali e dotazioni in misura adeguata a rispondere agli obiettivi di riqualificazione urbana ed alle esigenze manifestate dai cittadini.

Nelle previsioni di attuazione delle aree di trasformazione è stato introdotto l'istituto della perequazione urbanistica di comparto come disposto dall'art. 60 della L.R. 1/2005 e disciplinato dall'art. 13 del regolamento DPGR 3/2007, per cui è stato ipotizzato di acquisire aree per la realizzazione di opere pubbliche in misura adeguata a migliorare le dotazioni pubbliche, e nello stesso tempo distribuire equamente all'interno dei comparti diritti e doveri dei singoli proprietari indipendentemente dalle scelte urbanistiche effettuate dal RU.

Poiché sono stati presentati contributi critici in ordine alla quantità di aree e dotazioni pubbliche da realizzare e cedere la Giunta comunale ha indicato nel documento iniziale di monitorare e analizzare la fattibilità delle previsioni dal punto di vista economico.

Prendendo come riferimento i parametri del SUL ammissibile nei singoli comparti, e la superficie delle dotazioni infrastrutturali, attribuendo alle singoli voci i valori di mercato, risulta confermata la fattibilità, - con alcune criticità per alcuni piani con Indice fondiario inferiore a 1 mc/mq. e correlati ad importanti opere viarie - ovviamente in diversa misura rispetto ad analoghe previsioni realizzate nel recente passato in attuazione del PRG.

Gli obiettivi di conservazione, valorizzazione e gestione delle risorse territoriali ed ambientali in rapporto ai principi di sostenibilità delineati dalle finalità della L.R. 1/2005 e recepite nel vigente RU, tendono a superare la precedente impostazione di attribuzione ai proprietari degli immobili della rendita fondiaria rimanendo la realizzazione delle opere pubbliche con i relativi costi di esproprio delle aree a carico del Comune.

Il Regolamento urbanistico risulta quindi ancorato saldamente ai principi di sostenibilità ambientale espressi dalle normative nazionali e regionali ed allineato alle indicazioni che scaturiscono dalla discussione aperta dalla recente proposta di modifica della legge urbanistica toscana.

Per superare eventuali criticità è necessario un confronto pubblico promuovendo ulteriori forme di partecipazione ai processi di formazione del prossimo Regolamento o Piano Operativo e soprattutto mettere tutti i cittadini - e quindi non solo le persone direttamente interessate - in grado di poter esprimere opinioni, scelte e indicazioni di progetto nell'interesse generale.

1.5 Fase ricognitiva dello stato di attuazione dell'atto di governo del territorio vigente.

Tale ricognizione viene accompagnata dalla individuazione di piani attuativi⁷ e proposte in corso di elaborazione e di alcune problematiche emerse nella prima fase di attuazione del R.U:

PA 1 - Comparto polo fieristico e tecnologico.

È in fase di progettazione preliminare lo studio per l'attuazione degli interventi per la nuova sede della Mostra e altri servizi essenziali per rilancio del settore, che si configura strategico per l'area.

PA 2 - Le Melorie.

Il Piano attuativo è stato approvato con Deliberazione del C.C: n° 49 del 24.10.2012, ad oggi non è ancora stata sottoscritta la relativa convenzione.

P.R. 75 - Ex Fornace Gronchi.

Sono state definite le linee generale della Variante al P.R. con trasferimento di una quota rilevante della SUL in altra parte del territorio per principi di sostenibilità urbanistica ed ambientale, ma sono necessarie ulteriori valutazioni per quanto riguarda la sostenibilità del quadro economico.

PA 3 Via di Gello.

È stata presentata una proposta preliminare che si configura come un unico edificio semicircolare con accesso dalla nuova Via. La destinazione, interamente a residenza, prevede anche un piccolo locale commerciale sul fronte strada.

Si tratta di un progetto strategico, per la centralità della frazione, con il polo scolastico e la zona sportiva. Similmente per il fabbricato a servizi esistente (farmacia - ex dress code) sarebbe auspicabile, e necessario, una progettazione integrata con i comparti adiacenti e il coinvolgimento nella progettazione partecipata

PA 5 - Via Cagliari comparto ad uso produttivo.

È un comparto limitrofo a una zona già attuata dove sono ubicati i due capannoni agricoli di cui è prevista la demolizione. La proprietà ha posto alcuni quesiti in relazione alla verifica degli standard per l'attuazione degli interventi nel comparto, ma alla data attuale non ha ancora presentato alcuna proposta.

PA 6A/6B - Viale Italia - comparto ad uso produttivo e servizi.

È stata presentata una bozza di piano con Variante sostanziale alla vigente scheda norma che non rispetta gli indirizzi e gli obiettivi del vigente R.U. Trattasi di un'area importante perché posta all'ingresso della zona industriale che necessità di un quadro di riferimento urbanistico per le attività da insediare.

PA10 - Macrolotto residenziale/servizi.

E' stato presentato, in data 23.08.2013 prot.n. 11342, numero di pratica 310/2013, il Piano attuativo dell'area, a seguito di vari incontri tecnici con il gruppo di progettazione incaricato dalle proprietà . Sono state discusse varie problematiche con alcuni punti di intesa. Ovviamente, il progetto in fase istruttoria, presenta la necessità di variante al regolamento urbanistico, in quanto vengono ad essere proposti parametri urbanistici in variante a quanto stabilito dalla specifica scheda noma dell'allegato I delle NTA.

L'attuazione del comparto, prevede, oltre alla realizzazione del tratto di viabilità di proseguimento di via Caduti di Nassirya, anche la cessione dell'area per la futura realizzazione della nuova caserma dei Carabinieri.

PA11 - Comparto Via Buoizzi.

È già stata presentata una proposta di piano corredata dal parere favorevole di fattibilità dalla soc. ACQUE sull'intervento urbanistico, per cui è presumibile che a breve sarà presentato il piano attuativo.

PA 12 - Via Buoizzi angolo Via del Commercio.

La proprietà ha presentato istanza di attuazione del piano (P.E. 230/2012) ma successivamente ha comunicato all'ufficio di sospendere l'istruttoria in quanto per adesso, la crisi economica generale del mercato in campo edilizio, non consente di trovare operatori economici interessati all'investimento.

PA 13 - Via Montale - Via Pasolini.

⁷ I comparti individuati nell'Allegato 1 alle NTA sono quelli riguardanti la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, del territorio, suscettibili di eventuale decadenza al termine di efficacia del R.U..

Esiste un preliminare di piano presentato ed esaminato con esito favorevole dalla Giunta privilegiando la soluzione che escludeva l'eccessiva frammentazione del verde pubblico. Il progetto non ha avuto sviluppo.

PA 14 - Via Valdera C - Via Vivaldi.

Alcuni mesi fa abbiamo avuto uno scambio di opinioni nel merito della proposta di Piano in relazione all'attuale occupazione di uno spazio a parcheggio da trasferire. Si attende una bozza di progetto.

PA 15 - Via della Robbia.

È stato presentato, in data 13.05.2013 prot.n. 11342, numero di pratica 310/2013, il Piano attuativo dell'area, a seguito di vari incontri tecnici con il gruppo di progettazione incaricato dalle proprietà. Sono state discusse varie problematiche con alcuni punti di intesa. Ovviamente, il progetto in fase istruttoria, presenta la necessità di variante al regolamento urbanistico, in quanto vengono ad essere proposti parametri urbanistici in variante a quanto stabilito dalla specifica scheda noma dell'allegato I delle NTA. In questo caso è stata presentata una bozza per l'attuazione e il completamento di un comparto recependo le indicazioni del R.U. con variante per il posizionamento della strada, da ritenersi accoglibile perché più funzionale ai lotti. Rimane da concordare la posizione di un'area a parcheggio e verde. È stata avanzata una proposta di Variante al R.U. per aumentare i parametri edificatori non motivata. In attesa della proposta formale.

PA 16 Via della Robbia.

È stato presentato, in data 13.08.2013 prot.n. 11076, numero di pratica 308/2013, il Piano attuativo dell'area, ad oggi in fase istruttoria. Il Piano è stato presentato in conformità a quanto stabilito dalla specifica scheda noma dell'allegato I delle NTA.

PA21b – Loc.Poggini adiacenze via Quasimodo residenziale.

È stato presentato in data 03.10.2013 prot.n. 13052, numero di pratica 369/2013, il Piano attuativo dell'area, ad oggi in fase istruttoria. Il Piano è stato presentato in conformità a quanto stabilito dalla specifica scheda noma dell'allegato I delle NTA.

PA 27 - Parcheggio privato in Via Baracca.

In questo caso è stata presentata una bozza per l'attuazione del comparto recependo le indicazioni del R.U. da ritenersi accoglibile. È stato attivato il procedimento di valutazione integrata e definito l'eventuale rilascio del Permesso di Costruire convenzionato n° 20/2012.

PA 31 - Zona per depositi inerti.

Allo stato attuale è stata presentata la proposta di Piano (P.E. 440/2012) e avviata la procedura di assoggettabilità alla Vas. (Delibera G.C. n° 103 del 20 dicembre 2012). Con successiva Determinazione n° 328 del 17.10.2013 è stato concluso il procedimento di assoggettabilità alla VAS con Esclusione. La Pratica può pertanto passare alla fase di adozione del Piano.

PA33 Via di Gello comparto di riqualificazione.

Sono pervenute al Comune alcune proposte per quanto riguarda la viabilità adiacente il comparto che interessa anche l'innesto con la via prov. di Gello, nell'ambito di una proposta preliminare di piano.

ZdR 3 edificio la mostra del mobile.

Nell'ambito dell'attuazione del piano PA 1, di trasferimento dell'Ente Mostra, è previsto un progetto di riqualificazione dell'immobile esistente.

1.6 Analisi dei piani attuativi programmati nel vigente R.U.

Le previsioni del vigente R.U., espressione dei lineamenti generali del piano strutturale, sono orientate alla qualità architettonica e urbanistica con rilevante quota di aree a standard o meglio di dotazioni infrastrutturali e servizi, e tendono a recepire i recenti orientamenti espressi dalle buone pratiche di governo del territorio codificate nelle direttive regionali e provinciali.

Particolare attenzione è stata riservata a promuovere interventi per la salvaguardia dei valori di archeologia industriale o quanto meno di testimonianza storica di complessi ed edifici produttivi ubicati all'interno del tessuto residenziale, nonché interventi di recupero di qualità e di risparmio energetico, di confort abitativo e di bioedilizia (per questi

l'Amministrazione ha approvato un regolamento con la concessione di incentivi e premialità).

A riguardo si esprimono alcune riflessioni:

- le proposte di piano presentate riguardano essenzialmente il settore residenziale, mentre non sono state presentate proposte di piano per i comparti produttivi e di servizio, per cui ad oggi paradossalmente sono disponibili solo pochi lotti edificabili per nuove iniziative imprenditoriali.
- le proposte di piano, dopo un primo livello di progettazione, rimangono per lungo tempo in sospensione, in attesa di un evento o meglio di un "soggetto" che mostri un certo interesse alla realizzazione. Sembra che il principale interesse sia al momento degli attuali proprietari delle aree che desiderano incamerare la rendita derivante dalla previsione contenuta nel R.U.. Ciò può essere indotto dalla previsione dell'art. 55 della L.R. 1/2005 con la quale si dispone la perdita di efficacia delle previsioni dei PA non convenzionati entro 5 anni dalla data di approvazione del RU per cui alla scadenza le potenzialità edificatorie rientrano nei quantitativi residui del PS disponibili per la definizione del successivo quadro previsionale strategico quinquennale (VI° comma dell'art. 8, del Regolamento 3R/2007);
- il perdurare della crisi economica e in particolare del settore delle abitazioni è un dato ormai conclamato a tutti i livelli: nazionale, regionale e locale, per cui pochi PA, fra indicati nell'Allegato 1 al RU, saranno convenzionati entro la data di efficacia del RU (30 Aprile 2014), non avendo ancora inoltrato istanze formali e complete di piano.

A questi elementi dobbiamo aggiungere che, lo stock abitativo di nuova costruzione invenduto è relativamente basso; esso è quantificabile, per l'intero territorio comunale, in circa 50/60 alloggi (altrettanti sono in corso di realizzazione e di ultimazione). Non vi sono al momento cantieri, i cui lavori sono sospesi per qualsivoglia motivo.

Le considerazioni conseguenti, assieme alle motivazioni suesposte, sono abbastanza chiare. È necessario intervenire nel prossimo Regolamento nel merito con un progetto organico e deciso che porti a un ridimensionamento delle capacità edificatorie, dal momento che, a distanza di ben 4 anni dalla data di approvazione del RU, non ha visto decollare nessun ambito.

Le motivazioni sono molteplici a cominciare dall'idea che *"comunque bisognava essere inseriti nel RU"* e, se ce ne fosse stato bisogno, dimostra in maniera eloquente che l'inserimento nel Piano non è un elemento sufficiente a sviluppare interventi imprenditoriali.

A questo si aggiunga il disinteresse del privato, anche se motivato dalla stagnante situazione economica, e dalla scarsa propensione a verificare sul territorio le reali esigenze del soggetto fruitore di un bene. È chiaro che non basta "sollecitare" l'imprenditore privato a intervenire per dare attuazione al loro comparto.

2 Proposta di aggiornamento e adeguamento del R.U. conseguenti al monitoraggio.

La Variante proposta apporterà modifiche sia a livello cartografico che normativo, a seguito di una verifica dello stato di attuazione del piano e di varie problematiche emerse dal processo partecipativo di monitoraggio e Forum, che hanno coinvolto la cittadinanza e che hanno permesso all'Amministrazione Comunale di apportare adeguamenti, ripermetrazioni di comparti, piccoli aggiustamenti che puntualmente andiamo di seguito ad elencare ed illustrare. Le modifiche sono state evidenziate nei vari allegati che fanno parte integrante della variante in adozione.

Modifiche normative :

1. *aggiornamento* dell'articolato che disciplina gli interventi sugli edifici esistenti in zona agricola per eliminare alcune contraddizioni tra le varie disposizioni;
2. *revisione* della classificazione dei comparti del tessuto consolidato indicati nell'allegato III al RU, individuati "saturo" sulla base di nuovi parametri di riferimento riferiti all'indice territoriale e al rapporto di copertura

L'allegato specifico mostra in sintesi, attraverso utilizzo di campiture diversificate, le modifiche effettuate all'elenco ad oggi vigente evidenziando:

INDICI FONDIARI :

- minore di 1,1 mc/mq colore GIALLO
- pari a 1,2 mc/mq colore ARANCIO
- pari a 1,3 mc/mq colore ROSA
- pari a 1,4 mc/mq colore VERDE

Nella colonna xx sono indicati in via presuntiva i lotti liberi suscettibili di edificazione se non asserviti a costruzioni esistenti. La relativa superficie è indicativa.

<u>LOTTI LIBERI GIA' PROGRAMMATI</u>	colore OCRA
<u>NUOVI LOTTI LIBERI</u>	colore GRIGIO
<u>COMPARTI CON MODIFICA DI SUPERFICIE</u>	colore ROSSO
<u>COMPARTI AGGIUNTI</u>	colore VERDE

La facoltà di edificazione riferita alla superficie effettiva del lotto nei limiti dei parametri stabiliti è ammissibile fino ad esaurimento della quantità di SUL prevista dal Regolamento Urbanistica per il completamento del tessuto consolidato.

3. *eliminazione* del parametro “numero abitanti “ nelle previsioni di edificazione di lotti liberi inseriti nei comparti “non saturi” di cui all'allegato III al RU e sostituzione con la previsione di un dimensionamento complessivo da utilizzare fino a esaurimento;
4. modifica della scheda norma del quadro conoscitivo n°92 relativa ad un comparto artigianale all'interno del tessuto edilizio, correlata alla modifica cartografica di cui alla lett. E). E' stato ampliato il comparto per riqualificare l'area mediante la ristrutturazione urbanistica rimanendo ferma la SUL esistente, conformemente a quanto prescritto dall'art.25.1 delle NTA, e con contestuale cessione alla Amministrazione Comunale di un'area da destinare a parcheggio pubblico.
5. Modifica della scheda norma del Comparto PA8 di cui all'allegato I delle NTA a seguito di scorporo della porzione su via Mandriola, che ha ampliato il comparto già esistente “al” ricadente nelle tessuto di recente formazione disciplinato dall'art.24 delle NTA, correlata alla modifica della cartografica di cui alla lett. D).

Modifiche cartografiche:

- A. Ampliamento del comparto “aq” e modifica dell'area a “*espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale*” in quanto l'edificio presente nel comparto è stato realizzato recentemente ed è privo di caratteri storici testimoniali (St 1.500 mq)
- B. Eliminazione del perimetro del comparto n 15, “zone artigianali consolidate” e della relativa numerazione, conseguentemente il comparto ad oggi completato, viene classificato quale “zona artigianale consolidata” ambito 2 dell'art.25 delle NTA
- C. Ampliamento della “*zona artigianale consolidata*”. (St 340 mq) relativa al Subsistema degli insediamenti produttivi, Ambito n. 2., con la soppressione di un'area individuata attualmente quale slargo stradale. (nei pressi dell'incrocio tra via Milano/via Genova)
- D. Sottrazione di parte del comparto PA 8 (St 750 mq) e contestuale accorpamento della stessa area al comparto “al” esistente come “*espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale*”.
- E. Modifica dell'attuale destinazione da “area agricola all'interno delle UTOE” ad ampliamento del “comparto artigianale”n°92 con l'individuazione puntuale di un parcheggio pubblico. (St 985 mq di cui 325 mq a parcheggio).
- F. Modifica dell'attuale destinazione da “area agricola all'interno delle UTOE” ad ampliamento del comparto “aa” con la destinazione a “*espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale*”. (St 600 mq)
- G. Modifica dell'attuale destinazione da “area agricola all'interno delle UTOE” ad ampliamento del comparto con la destinazione a “*espansione urbana di recente*

formazione a carattere prevalentemente residenziale". La modifica è opportuna per dare "maggior respiro" e visibilità alla villa storica esistente senza modificarne le quantità edificatorie. Si tratta solamente di una traslazione (St 1.366 mq) possibile attraverso il sistema perequativo, necessaria per dare esito positivo, nel rispetto delle originarie valutazioni del Regolamento, ad un ricorso della proprietà. **Si veda Appendice 1**

- H. Trattasi di adeguamento cartografico, per mero errore di disegno, recependo l'esatta delimitazione del comparto di lottizzazione approvato con Deliberazione del C.C. n° 34/2006 di cui alla P.E. n. 283/2005
- I. Trattasi di adeguamento cartografico, per mero errore di disegno, con l'individuazione dei fabbricati esistenti del comparto di lottizzazione approvato con Deliberazione del C.C. n° 10 del 29.01.2003 di cui alla P.E. n.233/2002 (Lottizzazione Sant'Andrea)
- J. Modifica di destinazione di due aree, già edificate da molto tempo, oggi individuate con una destinazione a servizi per le Imprese (mense per operai, palestre rappresentanze sindacali) che da tempo sono inutilizzate (sfitte e invendute), ed oggi non più rispondenti alle esigenze ed obiettivi originari. Viene previsto quindi di modificare la classificazione per essere inserite all'interno delle aree consolidate del PIP 1, disciplinate dall'art. 25 delle NTA. La nuova destinazione ne comporta pertanto graficamente, una nuova campitura dei due comparti a destinazione artigianale consolidata. (Stralcio n° 9)
- L. Trattasi di adeguamento cartografico recependo l'esatta rappresentazione grafica delle destinazioni di aree nel comparto di lottizzazione approvato con Deliberazione del C.C. n°28 del 25.03.2004 di cui alla P.E. n. 221/2003

2.2 La comunicazione e la conoscenza del Regolamento Urbanistico.

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è la condivisione del piano tra i vari stakeholders. Per ottenere questo risultato è necessaria la conoscenza del piano e degli strumenti di valutazione dello stesso in modo da esprimere un consenso o un dissenso informato.

I presupposti di questa attività sono l'aggiornamento di una base dati (DB) georeferenziata in grado di portare a conoscenza dei cittadini e degli altri soggetti la totalità delle informazioni in forma accessibile e sistematica attraverso un SIT di ampia flessibilità.

A tal fine è stato predisposto, ed è imminente la pubblicazione sul sito istituzionale del SIT, un link a cui ogni cittadino può accedere e "interrogare" la cartografia, sia del Piano Strutturale che del Regolamento Urbanistico. Altra novità è rappresentata dall'individuazione di modalità dove far convergere le attività di conoscenza e di discussione pubblica del Piano, alimentata dal garante della comunicazione individuato e previsto dalla L.R. 1/2005.

Tutto nell'ottica di stimolare l'interesse attorno ai temi relativi alla città e al paesaggio con la riflessione sui progetti di architettura presentati dai privati e promuovendo conoscenza, partecipazione e dialogo.

Risulta utile sottolineare come alcuni temi riportati negli obiettivi e venuti alla luce nel corso dell'ultimo biennio siano oggetto di una pianificazione d'area e/o di una variante al R.U. che potrebbero quindi essere sviluppati al fine di perfezionare l'attuale strumento urbanistico.

Al riguardo è utile condividere la relazione introduttiva all'elaborazione del piano strategico dell'UNIONE VALDERA "VALDERA 2020" per l'area tematica "Pianificazione". Per questo motivo il quadro analitico della struttura socioeconomica e i punti di fragilità manifestati nel documento pubblicato dall'UNIONE dei COMUNI non possono che portare all'adesione formale dei contenuti espressi.

3 Elementi di coerenza con la disciplina del P.I.T.

Il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) della Regione Toscana è stato approvato, secondo quanto disposto dagli articoli 17 e 48 della L.R. 1/2005, con deliberazione del Consiglio regionale n. 72 del 24 luglio 2007; successivamente con deliberazione del Consiglio regionale n° 32 del 16 giugno 2009 è stata adottata la "*Variante di implementazione del P.I.T. per la disciplina paesaggistica*", ai sensi dell'articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e dell'articolo 33 della L.R. 1/2005, avente lo scopo di attribuire i contenuti e la valenza di "Piano Paesaggistico" al piano regionale.

La costruzione del Piano Paesaggistico regionale, sulla base di quanto indicato dal Codice e tenendo conto dei principi sanciti dalla Convenzione Europea del Paesaggio (C.E.P.), ha favorito l'attivazione di un percorso partecipativo che ha coinvolto le amministrazioni pubbliche in un processo di copianificazione paesaggistica dell'intero territorio regionale finalizzato all'elaborazione progressiva dello Statuto del territorio del P.I.T., ciò anche al fine di dare coerenza e unità alla disciplina paesaggistica tramite la collaborazione dei diversi livelli territoriali di pianificazione. In particolare le principali tappe del processo sono sancite dai seguenti accordi:

- protocollo di intesa tra il Ministero per i beni e le attività culturali e la Regione Toscana, siglato in data 23 gennaio 2007;
- protocollo d'intesa tra Regione Toscana, ANCI, UNCEM, URPT: "Patto per il governo del territorio", sottoscritto in data 11 dicembre 2006;
- protocollo d'intesa allargata a ANCI, UNCEM e UPI toscane, siglato in data 18 novembre 2008 e firmata da: Regione, Ministero per i Beni e le Attività Culturali,

Direzione Regionale del Ministero B.A.C., Soprintendenze e Associazioni dei Comuni e delle Province.

La valutazione di coerenza della proposta di variante al RU di manutenzione in oggetto è facilmente deducibile dalle analisi effettuate e dalla modesta entità delle modifiche previste che risultano in linea con gli indirizzi e le direttive degli altri strumenti di pianificazione territoriale della Regione.

4 Elementi di coerenza con la disciplina del P.T.C.

Il P.T.C., approvato il 27.07.2006, definisce una struttura del piano che risulta allineata e conforme alle nuove indicazioni contenute nella L.R. 01/05.

Sono obiettivi generali del P.T.C. (art. 5 delle Norme) in relazione dall'art. 1 della L.R. 1/2005:

- a. la tutela dell'integrità fisica ed il superamento delle situazioni di rischio ambientale;
- b. la tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;
- c. lo sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse, che fa parte integrante del P.T.C.;
- d. il miglioramento della qualità della vita ed il perseguimento di pari opportunità di vita per tutti i cittadini;
- e. la valutazione preventiva degli effetti territoriali ed ambientali di ogni atto di governo del territorio e la massima sinergia tra i diversi livelli di pianificazione;
- f. l'integrazione delle politiche di settore, territoriali, ambientali, culturali, economiche e sociali.

La valutazione di coerenza della proposta di variante al RU di manutenzione in oggetto è facilmente deducibile dalle analisi effettuate e dalla modesta entità delle modifiche previste che risultano in linea con gli indirizzi e le direttive degli altri strumenti di pianificazione territoriale della Provincia.

5 Valutazione degli effetti ambientali

Le modifiche cartografiche e normative che saranno apportate con questa variante di manutenzione sono di minima entità e non comportano variazioni del carico urbanistico né aumento del numero di abitanti. Pertanto rimangono valide le considerazioni sugli effetti ambientali già svolte per le precedenti Varianti al Regolamento Urbanistico. Tuttavia nel Documento preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS, allegato alla Deliberazione di G.C. n° 40 del 15.04.2013, sono illustrate le attuali condizioni sullo stato dell'ambiente di tutto il territorio comunale, con i dati aggiornati al 2011/2012.

Non saranno modificate le previsioni, già approvate con il vigente Regolamento Urbanistico per i vari servizi (luce, acqua, gas, telefono). Permangono le criticità relative al sistema depurazione delle acque di scarico, ma la realizzazione e il successivo allaccio al tubone di collegamento al Depuratore di Gello è in via di ultimazione. I consumi idrici non subiranno incrementi significativi in quanto con la variante di progetto non sarà aumentato il carico urbanistico e di conseguenza il numero degli abitanti. Saranno da prevedere al momento della progettazione definitiva delle misure di contenimento dei consumi e il riutilizzo delle acque piovane, ad esempio per gli scarichi dei servizi igienici o per i sistemi antincendio.

Gli interventi previsti sono compatibili con il vigente Piano di Classificazione Acustica approvato con Deliberazioni di C.C. n° 50-51 del 17.05.2005, aspetto comunque già analizzato nelle precedenti Valutazioni ambientali.

Per quanto riguarda il **sistema rifiuti**, come già evidenziato nel Documento preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS allegato alla Deliberazione di G.C. n° 40 del 15.04.2013, con l'introduzione del sistema di raccolta differenziata "Porta a porta" il Comune di Ponsacco ha notevolmente migliorato l'efficienza nella raccolta e nel recupero dei rifiuti solidi urbani. Le modifiche introdotte dalla presente variante non comporteranno particolari aumenti nella produzione dei rifiuti (già comunque valutati nel procedimento di Valutazione Integrata associato all'adozione all'approvazione del vigente Regolamento Urbanistico) e pertanto non si rilevano criticità in merito.

Per quanto riguarda la **mobilità** non si rilevano aumenti particolari di traffico, pur tenendo conto che il sistema insediativo è strettamente interconnesso con il sistema funzionale delle infrastrutture viarie, in particolare quelle di carattere provinciale e comunale più importanti di collegamento tra i centri e con l'esterno. Tuttavia, tra le politiche di risposta alle pressioni esercitate sull'ambiente dal sistema mobilità il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico vigenti prevedono dei progetti per gli adeguamenti infrastrutturali e gli interventi per il miglioramento e razionalizzazione del sistema viario quali la realizzazione di rotonde e di piste ciclabili, la realizzazione di adeguati spazi per la sosta e l'istituzione di eventuali zone a traffico limitato.

Questo aspetto è strettamente legato anche alla **qualità dell'aria** e alle emissioni in atmosfera; non essendo previste variazioni delle attività artigianali né aumento del carico urbanistico non varieranno le emissioni in atmosfera sia per quantità sia per qualità e la qualità dell'aria sarà influenzata unicamente dall'aumento o meno del traffico veicolare.

Per quanto riguarda gli **aspetti geologici** legati alla fattibilità degli interventi previsti, le modifiche introdotte non comportano modifiche alle classi di pericolosità già codificate; in particolare, il centro urbano è classificato prevalentemente in **Classe di Pericolosità idraulica elevata I.3** (aree fragili per episodi di esondazione compresi tra $30 < Tr \leq 200$ anni). Lo scenario di pericolosità idraulica, secondo gli studi redatti per il vigente Regolamento Urbanistico, individua un'area a rischio inferiore a quella effettivamente

perimetrata dal P.A.I., in virtù dei soli dati storici di esondazione che sono spesso affetti da sovradimensionamenti dovuti sia ad errori di rilievo topografico sia a motivi non strutturali connessi con la morfologia del territorio. Per tutte le altre aree oggetto di intervento la **Classe di Pericolosità Idraulica** prevalente è **I.2 – Pericolosità idraulica media**: aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $200 < Tr \leq 500$ anni e marginalmente in Classe I.3. Secondo il RU del Comune di Ponsacco, le aree sono state classificate prevalentemente in **Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto** e si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Gli interventi edilizi su aree ricomprese in tali zone non necessitano di indagini di dettaglio a livello di "area complessiva" ma il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e/o idrologico-idraulica mirata a verificare a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello strumento urbanistico vigente, e deve perseguire l'obiettivo di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area nonché il funzionamento del sistema di scolo locale.

6 Procedure

L'iter di approvazione della variante al RU in oggetto prevede:

- l'adozione da parte del Consiglio Comunale,
- La trasmissione degli atti alla provincia e regione per eventuali contributi al perfezionamento dell'atto;
- deposito nella segreteria comunale degli atti per 60 giorni
- pubblicazione sul BURT, all'Albo Pretorio on-line, di avvisi da affiggere negli spazi pubblici, sul sito istituzionale del Comune alla pagina urbanistica, durante i quali chiunque può presentare osservazioni in merito.
- Decorsi i suddetti termini, il Consiglio Comunale, controdeducendo ad eventuali osservazioni, procede alla definitiva approvazione;
- Pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione, decorsi 30 giorni, dopodiché acquista efficacia giuridica.

APPENDICE ALLA RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

Modifica del comparto edificatorio di Via Rossini – Via Donizzetti

RICORSO AL TAR di B. AM. / COMUNE PONSACCO

Per l'annullamento della delibera consiliare CC 25 del 17.04.2009 di approvazione del RU relativamente al lotto di proprietà della ricorrente ricadente nel sub-sistema dell'edificato storico consolidato, privandolo così dei parametri edificatori attribuitigli con il precedente piano attuativo di lottizzazione convenzionata.

Stralcio dalle motivazione della sentenza del TAR

2. Il ricorso è fondato sotto il profilo denunciato con il primo motivo.

La convenzione di lottizzazione costituisce uno strumento a disposizione dell'amministrazione pianificante per negoziare con gli interessati le modalità di esercizio delle sue potestà in ordine al governo del territorio. E' disciplinata dall'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, il quale prevede che il rilascio del titolo abilitativo alla lottizzazione a scopo edilizio possa essere subordinato alla stipulazione di una convenzione, soggetta a trascrizione, la quale preveda la cessione gratuita dei terreni per realizzare opere di urbanizzazione primaria con assunzione a carico del proprietario dei relativi oneri, oltre ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria. La stessa disposizione stabilisce che la convenzione abbia durata non superiore a dieci anni entro cui deve essere ultimata l'esecuzione delle opere suddette. Alla scadenza riprende vigore la potestà pianificatoria dell'amministrazione.

Ritiene il Collegio che le previsioni della convenzione di lottizzazione, pur dopo la sua scadenza, non possono essere indifferenti per l'amministrazione.

È vero che questa, dopo il termine di efficacia della convenzione, riassume pienamente i propri poteri pianificatori, ma non per questo è abilitata a non tenere conto delle disposizioni convenzionali ove non si sia verificata alcuna decadenza per inadempimento da parte dei privati.

Nel caso di specie la convenzione stipulata tra la ricorrente e l'Amministrazione intimata è stata pienamente ottemperata per quanto attiene alla costruzione e cessione delle opere di urbanizzazione, e non si è verificata quindi alcuna decadenza. Questa circostanza determina l'insorgere di un legittimo affidamento in capo alla ricorrente in ordine al rilascio del titolo edilizio. L'esistenza di una convenzione di lottizzazione è infatti uno di quei casi nei quali la giurisprudenza, contrariamente alla regola generale che ritiene libera l'amministrazione pianificante dall'obbligo motivazionale sulle scelte di fondo da imprimere al territorio, richiede che di queste se ne dia conto (C.d.S. IV, 13 febbraio 2009 n. 811; 16 febbraio 2011 n. 1015). Allo scadere della convenzione l'amministrazione riassume pienamente le proprie potestà di pianificazione territoriale, ma nell'effettuare le scelte di governo del territorio non può non tenere conto anche delle aspettative suscitate

dalla convenzione stessa qualora questa, si ripete, sia stata come nel caso di specie pienamente adempiuta dai privati.

Tali aspettative non vengono meno con la scadenza della convenzione laddove il privato non abbia ancora richiesto il titolo edilizio e possono essere disattese solo con specifica motivazione da parte dell'amministrazione. Questa non è obbligata a mantenere in essere, nella nuova pianificazione, le destinazioni previste dalla convenzione relativamente ai lotti in cui non ha (per la parte privata) avuto attuazione; esse vanno però tenute in debita considerazione nel momento in cui l'amministrazione effettua il bilanciamento degli interessi pubblici e privati per la redazione dei nuovi strumenti urbanistici.

Nel caso di specie è circostanza non contestata l'adempimento degli obblighi dei privati convenzionati verso il Comune intimato. Se con la scadenza della convenzione l'Amministrazione intimata è stata pienamente reintegrata nella discrezionalità in ordine alle scelte sul governo del territorio, ivi compresa quella di imprimere al fondo della ricorrente una destinazione diversa da quella convenzionale, tuttavia essa ha effettuato tale ultima scelta senza valutare le aspettative della ricorrente che legittimamente nascevano dalla convenzione de qua.

Il ricorso deve quindi essere accolto sotto il profilo evidenziato, con assorbimento degli ulteriori motivi di doglianza. Il Comune intimato dovrà effettuare una nuova istruttoria e verificare se il decorso del tempo, unitamente all'inerzia della ricorrente relativamente all'edificazione del proprio fondo, abbia inciso sull'assetto del territorio e rapportare a tali valutazioni le proprie scelte pianificatorie

Ciò premesso viene svolta una breve sintesi degli atti pregressi, relativi al lotto edificabile che faceva parte del piano di lottizzazione originario convenzionato

- Delibera adozione PdL 40 del 31.03.10998
- Delibera approvazione PdL 89 31.07.1998
- Convenzione per l'attuazione del PdL 16.03.1999
- Tavole di progetto del pdl n° 4 tavole n°1 n° 2 n° 3 n° 4. in cui risulta che l'area in oggetto è in effetti lotto edificabile in base alle norme del precedente PRG, ma non evidenziava la rilevanza architettonica della villa
- Comunicazione di fine lavori Richiesta della Ditta lottizzante di collaudo 14.11.2002
- Collaudo delle opere del 3° settore 09.06.2003
- Cessione delle aree al comune al comune a completamento delle opere di urbanizzazione
del pdl in data 04.07.2003

ADOZIONE DEL PIANO STRUTTURALE 2004

APPROVAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE APRILE 2005

- norme di riferimento: art. 6 – 10 –11- -14 in cui risultano evidenziate le direttive e prescrizioni da specificare poi nel R.U. per la tutela del patrimonio architettonico puntuale.

ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO AGOSTO 2008

APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO APRILE 2009

- Estratto della cartografia del Regolamento urbanistico in cui l'area è classificata di pertinenza del fabbricato adibito a villa e normata all'art. 23 – sub-sistema storico – architettonico esterno al tessuto consolidato
- La classificazione proposta dal progettista ed approvata dal consiglio comunale è motivata dal fatto che *il lotto in oggetto di fatto è frapposto tra la strada Via Rossini e l'ingresso principale – sia pure nascosto da vegetazione spontanea perchè in stato di abbandono - della villa per cui risulterebbe incongruo un nuovo edificio in tale lotto ed in contrasto con le direttive del piano strutturale e del R.U.*
- Le norme di attuazione del R.U. art. **23.4.** tratta gli edifici così classificati:

“Art. 23.4 – Patrimonio storico architettonico esterno al tessuto consolidato
Regole insediative – Criteri ed indirizzi

1. *Il R.U. individua i complessi edilizi di valore storico architettonico ubicati esternamente al nucleo storico consolidato. Per tali complessi, prevalentemente di origine rurale ma oggi ricompresi nel processo di espansione dell'organismo urbano, il R.U. definisce la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente con categorie d'intervento, criteri e strategie tali da garantire prioritariamente la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio-urbanistico, architettonico e l'identità storica e culturale degli insediamenti, anche attraverso intervento di recupero e riqualificazione del tessuto finalizzati al superamento delle condizioni di degrado.*
2. *Gli ambiti e gli edifici interessati da condizioni di degrado fisico, igienico, socio economico, possono essere ricondotti, attraverso specifici atti dell'A.C., all'interno di Zone di Recupero subordinate alla formazione di specifici piani attuativi per il superamento delle condizioni di degrado e la riqualificazione del tessuto edilizio attraverso interventi unitari ed organici.*

Disciplina degli interventi – parametri urbanistici

- 3 . *Per tali edifici e complessi edilizi la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita da specifici elaborati di dettaglio (schede normative costituenti allegato V al RU). Le schede individuali analizzano l'edificio nelle diverse connotazioni: storica, iconografica, di trasformazione, di uso. A questa parte di indagine si associa una parte prescrittiva di orientamento per la progettazione ed il recupero*
- 4 *omissis . “*

Il complesso immobiliare è altresì inserito nelle schede del patrimonio storico:

- *Allegato V alle norme del R.U. “ Schede del patrimonio storico interno ed esterno alle UTOE in cui l'edificio è censito con la scheda n° 53 .*

Osservazione n° 41 del 23-100.2008 della Sig. Barsotti avverso la nuova classificazione del resede della villa e soppressione di lotto edificabile

-Scheda sintesi dell'istruttoria, recepita dalla commissione e dal consiglio in sede di controdeduzioni con la delibera di approvazione del 17 aprile 2009 con cui si conclude con la conferma della nuova classificazione.

In relazione al quadro tecnico giuridico conseguente alle statuizioni del TAR occorre dare esito alla sentenza che così si esprime in conclusione:

Il rispetto dell'affidamento ingenerato dall'Amministrazione non giunge infatti fino al punto intangibili le scelte di rendere dedotte nella convenzione di lottizzazione ormai scaduta. Dalle considerazioni sopra esposte si evidenzia che l'Amministrazione, dopo la scadenza della convenzione, è stata reintegrata nel suo generale potere pianificatorio che può andare anche in direzione diversa da quella nella stessa assunta relativamente al fondo della ricorrente, purché venga fornita congrua motivazione di tale (eventuale) opzione che, si ripete, non è impedita in radice al Comune intimato.

ISTRUTTORIA TECNICA

Sulla base del quadro urbanistico relativo al comparto in oggetto sopra delineato ed a seguito della sentenza del TAR Toscana, si deve riesaminare la classificazione dell'area tenendo di conto delle scelte di pianificazioni espresse dalla volontà del consiglio comunale nel piano strutturale e nel Regolamento urbanistico in confronto e dei diritti riconosciuti a seguito di piano di lottizzazione convenzionato al privato proprietario.

Come bene si esprime il TAR: *“Il Comune non è obbligato a mantenere in essere, nella nuova pianificazione, le destinazioni previste dalla convenzione relativamente ai lotti in cui non ha (per la parte privata) avuto attuazione; esse vanno però tenute in debita considerazione nel momento in cui l'amministrazione effettua il bilanciamento degli interessi pubblici e privati per la redazione dei nuovi strumenti urbanistici”* il Comune in questo caso non è libero di pianificare, ma deve motivare le proprie scelte di interesse pubblico e generale.

In relazione a tali principi si è ricercata la soluzione applicando l'istituto della perequazione prevista dall'art. 60 della L.R. 1/2005 e cioè mantenere invariata la classificazione di area quale pertinenza della villa padronale -classificata di particolare valore storico architettonico - tanto da essere inserita anche nella scheda n° 53 citato nelle premesse .

In sostanza si conferma per l'area in oggetto l'inedificabilità da destinare a resede della villa del lotto originariamente previsto come edificabile nel piano di lottizzazione, al fine di permettere la diretta visuale dalla via Rossini del fabbricato e la formazione di un ingresso possibilmente sistemato a verde con essenze arbustive e alberi in quanto elemento di valorizzazione della villa medesima.

Tale previsione è coerente con gli obiettivi del piano strutturale per garantire prioritariamente la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio -urbanistico e l'identità storica e culturale degli insediamenti.

Nel contempo si riconoscono i diritti edificatori sottoscritti in sede di convenzione con il Comune che saranno oggetto di nuova previsione in altra area a margine della Via Donizzetti a stretto contatto con il tessuto urbano di recente formazione, costituendone quasi il naturale completamento.

In tal modo la scheda di variante al RU prevede la modifica e traslazione della classificazione di aree nel comparto che, oltre a mantenere la potenzialità già ammessa dal vigente RU, si somma anche quella derivante dal lotto oggetto di convenzione, trasferendovi i diritti edificatori di quello soppresso.

Riconfigurando questa porzione di comparto si prevede anche una maggiore ampiezza di area a verde privato adiacente la villa stesa sul lato nord ed un'area parcheggio a fronte della via Donizzetti per soddisfare la quota standard della nuova previsione.

In tale proposta di Variante viene dato quindi esito alla sentenza del TAR Toscana.
