

COMUNE DI PONSACCO

PROVINCIA DI PISA



VARIANTE N° 17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

APPROVAZIONE

C.C. n. 45 del 18/11/2016

SCHEDE OSSERVAZIONI

Novembre 2016



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

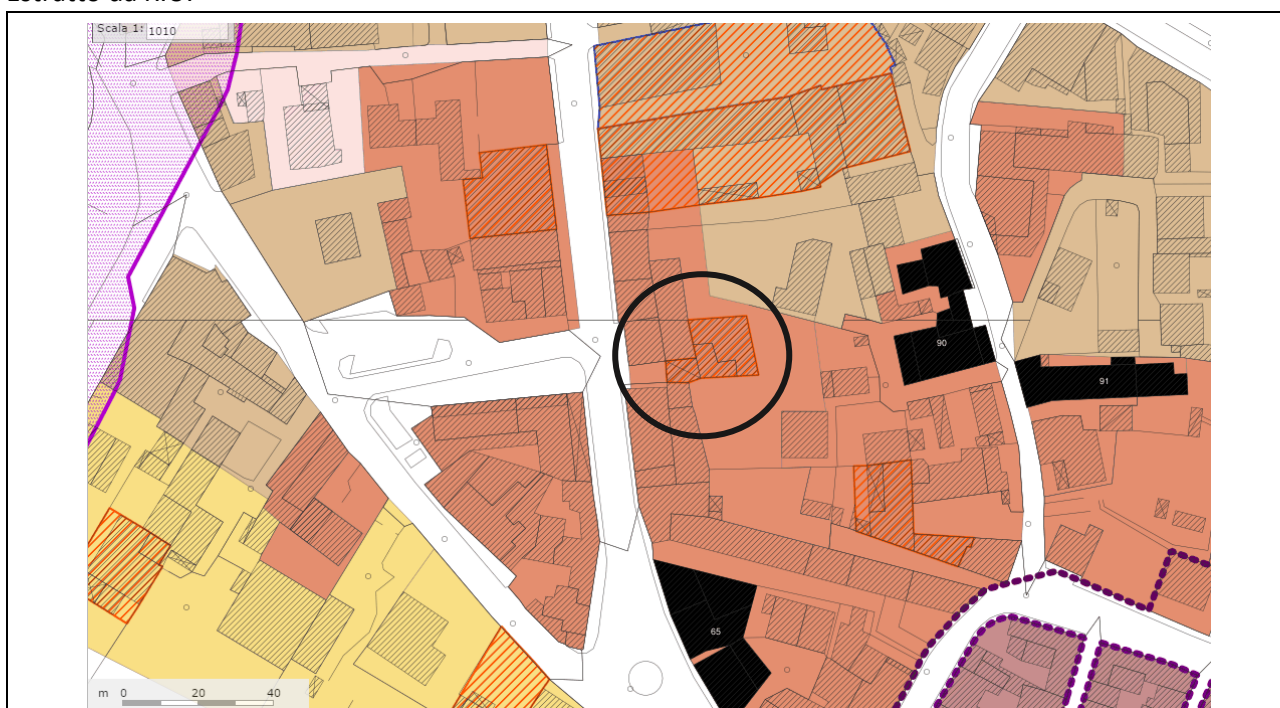
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 37 del 27/07/2016)

Data 03/08/16	Protocollo n. 0014393	Richiedente: Favilli Giulio, Favilli Luisa, Favilli Cristina	N.1
------------------	--------------------------	--	-----

Ubicazione

Indirizzo Via Vanni n. 18	Catasto terreni Foglio: 8 Particella: 744	Zona urbanistica U.T.O.E. n.4 "Ponsacco" Scheda norma n.83
-------------------------------------	--	---

Estratto da R.U.



Sintesi dell'osservazione

L'edificio in oggetto viene classificato con la scheda n. 83 una attività esistente del tipo "Artigianale dismessa" con dati rilevati da CTR come superficie territoriale del comparto mq 299, superficie coperta totale mq 299, ecc.

La destinazione urbanistica attuale riguarda l'art.23.2 Ambito 2 – Edificato formatosi attraverso la crescita in margine al perimetro del nucleo antico (1° fase) da cui emerge nel comma 4 la finalità di valorizzare l'identità tipologica e morfologica propria del tessuto urbano. Sulla base dell'articolo citato e dalle indicazioni riportate sulla scheda le destinazioni d'uso ammesse sono molteplici ma allo stesso tempo i parametri del R.U. per il comparto i cui ricade l'edificio evidenziano una saturazione del' R.C. e dell'I.f.

Vista la volontà dell'Amm. Comunale di procedere alla revisione delle schede norma e vista l'incongruenza della scheda n.83 che oltre ai dimensionamento dell'edificio sbagliati, lo classificano come casa bottega attribuendo allo stesso la denominazione di "comparto n.83, si **chiede la modifica delle suddetta scheda norma proponendo una nuova scheda che evidenzi i seguenti aspetti:**

- **che l'edificio ha una destinazione urbanistica esclusivamente residenziale;**
- **fa parte di un edificio formatosi in margine al perimetro del nucleo antico ed è privo di qualsiasi valore architettonico;**

- l'edificato è dotato di un grande resede, suscettibile di valorizzazione ambientale;
- che al piano terra è auspicabile ricavare un passaggio per autovetture in modo da poter fruire del resede retrostante con accesso da Via Vanni;
- Poiché il locale del piano terra configura una doppia altezza è possibile ricavare da tale volumetria più livelli, uno di 2,20 m per servizi e uno sovrastante di 2.70 m per abitazione;
- Sono ammessi ampliamenti una-tantum, ai sensi del vigente R.U., nonché organici trasferimenti volumetrici.
Trattandosi di un edificio, comunque e fin dalla sua origine, esclusivamente residenziale, non viene posto alcun limite al n. delle unità realizzabili, la cui quantificazione è in funzione del loro dimensionamento.

ESITO ISTRUTTORIA:

Coerente – Accolta nel merito

PROPOSTA DELL'UFFICIO

L'istanza è già presente nelle procedure attivate dall'ufficio che si è espresso negativamente rispetto alle richieste; nella fattispecie della destinazione d'uso la genericità dell'analisi del rilevatore non prevale né arretra rispetto agli argomenti del titolare dell'istanza.
La schedatura del patrimonio edilizio esistente, ancorché oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione, con la presente variante, può essere osservata e, a seguito di definitiva approvazione della variante, interessata da proposte di riqualificazione dell'edificio oggetto di schedatura. Fatte salve le varianti ordinarie o eventuali proposte di riqualificazione di possibile futura presentazione, l'esito positivo della controdeduzione potrà essere rintracciato nella sostanza dei contenuti della variante che propongono il superamento di gran parte dei vincoli normativi citati dall'osservante.

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nelle sedute dell'8 e 14 novembre 2016

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

--

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

--

VOTAZIONE:

Allegato alla Deliberazione del C.C. n. 45 del 18/11/2016



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 37 del 27/07/2016)

Data 06/09/16	Protocollo n. 0015738	Richiedente: Dott. Fabio Daini Architetto	N.2
------------------	--------------------------	---	-----

Ubicazione

Indirizzo	Catasto terreni	Zona urbanistica
-----------	-----------------	------------------

Estratto da R.U.

--

Sintesi dell'osservazione

Si intende focalizzare l'attenzione sulle zone attualmente localizzate in "Ambito 1 – Sub-sistema degli insediamenti produttivi- art.25 delle NTA.

Tali aree sono caratterizzate dalla presenza contemporanea di aree ed edifici produttivi in stretto contatto con la residenza in una dialettica casa-laboratorio, caratteristica che si presenta permeato in tutto il tessuto urbanistico del comune; inoltre tali ali aree necessitano di interventi di riqualificazione per meglio rispondere alle esigenze attuali sia residenziali che produttive o di commercio, e si ha la possibilità di realizzare nuove unità abitative a carattere residenziale della superficie complessiva di 100mq con possibile incremento fino a 110 mq massimo.

La seguente osservazione intende porre l'attenzione su questa limitazione del 10% e richiede la possibilità di ampliamento di tale superficie massima fino a circa 150-160 mq.

Tale azione può permettere un recupero del costruito ed una sua riconversione con strumenti urbanistici molto modesti, come la SCIA, di facile attuazione e di sicuro rapido ritorno degli oneri di urbanizzazione. Considerando anche che molti di questi complessi sono localizzati in zone già servite dai servizi di luce, acqua, gas, ecc.

Viste le caratteristiche dimensionali sopra indicate si propone di dare la possibilità di realizzare minimo n. 2 nuove unità abitative.

ESITO ISTRUTTORIA:

Coerente – Si propone l'accoglimento parziale

PROPOSTA DELL'UFFICIO

La disciplina della Variante di Rigenerazione urbana analizza e diffusamente orienta le possibilità di recupero e trasformazione verso altre destinazioni dei siti occupati da edifici per attività produttive.

La presente variante tende a ulteriormente semplificare le procedure, innalza le possibilità di utilizzo delle superfici produttive a fini residenziali, contiene la previsione di standard valutando i siti minori più come aree sature che come zone di trasformazione, pur cercando di mantenere un "controllo urbanistico" sulla conversione dei siti produttivi.

La limitazione di cui alla presente osservazione è finalizzata a questo scopo.

Si ritiene altresì che la sup. massima ammessa sia di carattere convenzionale, quindi incrementabile sino al raggiungimento della sup. di mq.150 di SUL.

L'ipotesi della creazione di nuove unità immobiliari, fuori dalle procedure dell'art.25.1 (rigenerazione) pare invece oltrepassare la corretta gestione dei nuovi carichi urbanistici ammissibili e degli standard aggiuntivi.

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nelle sedute dell'8 e 14 novembre 2016

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

--

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

--

VOTAZIONE:

Allegato alla Deliberazione del C.C. n. 45 del 18/11/2016



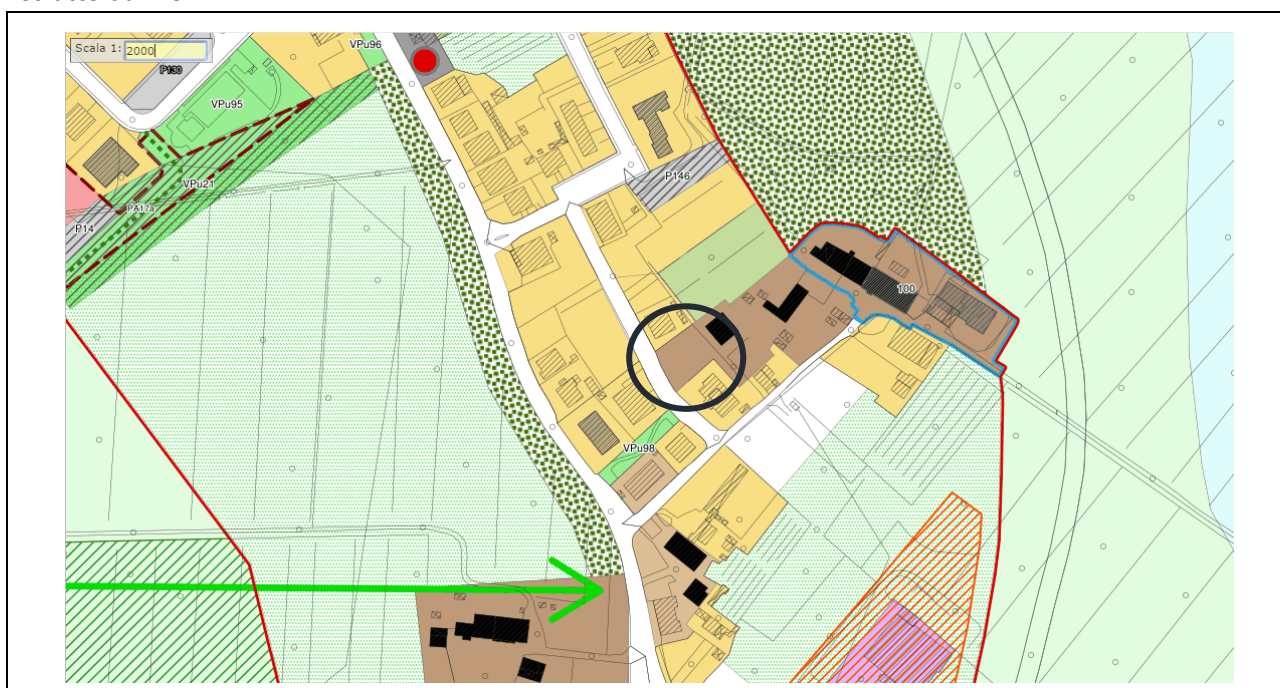
COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa
SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 37 del 27/07/2016)

Data 26/09/16	Protocollo n. 0017075	Richiedente: Barsotti Annamaria	N.3
------------------	--------------------------	---------------------------------	-----

Ubicazione

Indirizzo Via Gioacchino Rossini	Catasto terreni Foglio:13 Particella:1017	Zona urbanistica U.T.O.E. n. 4 "Ponsacco"
--	--	---

Estratto da R.U.



Sintesi dell'osservazione

Essendo il lotto di proprietà parte di un ex lottizzazione convenzionata approvata con delibera n. 89 del 31/07/1988

Si osserva di aggiungere all'art. 24.2 ambito 2 al comma7 delle NTA dopo "...Vigente" il seguente testo:

"Il lotto dell'ex Piano attuativo convenzionato rappresentato nella cartografia del R.U. con campitura di colore diversa dall'area inserita nella lottizzazione, anche in tal caso si applica quanto previsto dall'ex Piano Attuativo"

ESITO ISTRUTTORIA:

Si propone il non accoglimento

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Trattasi di lottizzazione decaduta prima dell'approvazione del R.U.C., quindi già normata dal vigente strumento urbanistico. Si esamini altresì la controdeduzione all'osservazione n.41 alla delibera di adozione del RU (Allegato n°1 alla scheda).

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nelle sedute dell'8 e 14 novembre 2016

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

--

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

--

VOTAZIONE:

Allegato alla Deliberazione del C.C. n. 45 del 18/11/2016

ALLEGATO n°1

	COMUNE DI PONSACCO Provincia di Pisa SCHEDE OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICA (Adozione R.U. con Deliberazione del C.C.n° 39 del 07.08.2008)

Data 23/10/08	Prot. 15792	Richiedente: Barsotti Annamaria	N° 41
------------------	----------------	--	--------------

UBICAZIONE

Località Capoluogo Est	Loc. le Colombaie	U.T.O.E. 4	Tipologi a 2
----------------------------------	-------------------	-------------------	------------------------

OGGETTO**ISTRUTTORIA TECNICO URBANISTICA**

<p>Premesse: - le aree di cui trattasi, per il R.U. ricadono nel subsistema dell'edificato storico di ambito 2 - edificato formatosi attraverso l'espansione lineare ed il completamento del tessuto (2 e 3 fase) e l'area faceva parte di una lottizzazione convenzionata</p> <p>Pertanto, per i motivi di cui sopra, viene chiesto: il mantenimento del lotto previsto nella lottizzazione con gli stessi parametri urbanistici del piano attuativo.</p>	<p>La richiesta di modifica della classificazione di un lotto già facente parte di una lottizzazione convenzionata già completata ed esaurita, ma di fatto pertinenza ed accorpato ad un fabbricato di rilevante valore architettonico di cui costituisce resede per cui appare corretta l'attuale previsione in linea con gli indirizzi del P.S. e gli obiettivi del R.U. che tendono alla riqualificazione del sistema insediativo assai denso e compatto, oltre che al rispetto del dimensionamento in termini di abitanti insediabili ammissibili, che non consente di prevedere ulteriori potenzialità.</p>
---	--

ESITO ISTRUTTORIA:

Non accolta

ESAME GIUNTA COMUNALE – seduta del 05/03/2009

Si conferma la motivazione espressa in sede di istruttoria tecnico-urbanistica
--

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del 25-30-31/03/2009 e 03-09/04/2009

La Commissione urbanistica: prende atto della proposta della Giunta

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

--

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

Modifiche cartografiche Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione Altro

VOTAZIONE:

Allegato n.3 alla Deliberazione del C.C. n....del



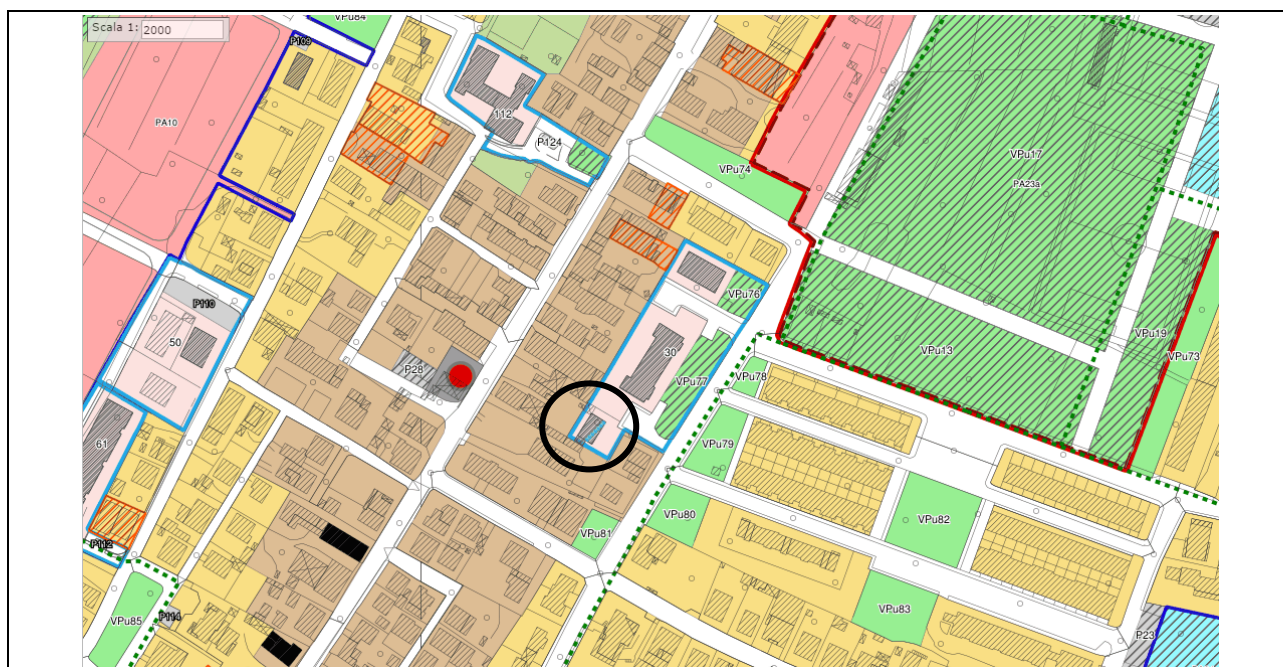
COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa
SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 37 del 27/07/2016)

Data 27/09/16	Protocollo n. 0017193	Richiedente: Mattolini Carlo	N.4
------------------	--------------------------	------------------------------	-----

Ubicazione

Indirizzo Via Vittorio Venagli	Catasto terreni Foglio:12 Particella:1578	Zona urbanistica U.T.O.E. n.4 "Ponsacco" Lotto n.6 del Piano Attuativo di Lottizzazione Residenziale n.30
--	--	--

Estratto da R.U.



Sintesi dell'osservazione

Il lotto in oggetto ricade all'interno delle aree disciplinate dall'art. 24.2 del R.U.- Ambito2 – Aree di espansione a carattere prevalentemente residenziale, e deriva dal frazionamento n. 1823 del 04/07/2002, prot. n. 98478.

In base a quanto stabilito dal Piano Attuativo il lotto presenta i seguenti indici fondiari:

- Volume massimo realizzabile mc 1057,40
- Superficie coperta massima realizzabile mc 211,48
- Altezza massima realizzabile m9,50

Tutte le opere di urbanizzazione primaria sono state realizzate e risultano complete e conformi a seguito del collaudo effettuato in data 14/03/2006.

Con la presente osservazione si chiede che la variante al R.U. contempli la proposta di rinuncia alla capacità edificatoria del terreno sopra indicato.

ESITO ISTRUTTORIA:

Coerente – Si propone l'accoglimento

PROPOSTA DELL'UFFICIO

In contrasto al comma 7 dell'art.24.2-Ambito 2, l'osservazione si può accogliere attribuendo al lotto la destinazione "verde privato" di cui all'art.28 comma19 del RU, con successiva conseguente modifica cartografica.

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nelle sedute dell'8 e 14 novembre 2016

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

VOTAZIONE:

Allegato alla Deliberazione del C.C. n. 45 del 18/11/2016



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 37 del 27/07/2016)

Data 17/09/16	Protocollo n. 0017196	Proponente: Ufficio tecnico comunale "SETTORE 3"	N.5
------------------	--------------------------	--	-----

Ubicazione

--	--	--

Estratto da R.U.

--

Osservazione di ufficio

1 – Ampliamento con incremento dell'altezza dei vani

Attualmente la normativa permette di ampliare, Una-Tantum, la superficie delle unità residenziali in percentuali diverse in relazione all'ampiezza dell'appartamento esistente. Questa opportunità, ad oggi, è possibile realizzarla esclusivamente con un aumento della superficie, ma potrebbe esserci anche la necessità che tale ampliamento possa essere realizzato attraverso un incremento dell'altezza dei vani. Valutata positivamente l'introduzione di tale casistica, si propone di rapportare l'incremento della volumetria all'incremento di superficie con il seguente calcolo:

$\text{Maggiore volume} / \text{altezza interna vano} = \text{Incremento di superficie.}$

2 - Strade a vocazione commerciale

L'Amministrazione, nell'ottica della promozione e dello sviluppo delle attività commerciali, individuerà nel Ru aree, strade o porzioni del tessuto edificato assimilabili ai disposti dell'art.97 c. 1) lett.b) della L.R.T.n.28/05 Codice del Commercio applicando le direttive previste dal successivo art.98 c.2) lett. b).

3 - Edilizia sociale

Allo scopo di soddisfare il fabbisogno di alloggi di edilizia pubblica, si propone di inserire nelle NTA quanto disposto dalla LR 65/2014 all'art. 63 c. 2-3 e 4.

4 - Eliminazione richiesta standard per il centro storico

Il comma 14 dell'art.23.2 rimanda al concetto di "aumento di carico urbanistico" tipico delle aree di recente espansione. Trova indubbiamente difficile applicazione nelle aree caratterizzate da edificato storico consolidato, realizzato quasi interamente prima degli inizi del '900.

A tali forme di tessuto urbano, risalenti come disegno e modalità insediative spesso all'antichità, appare contraddittorio il metodo di attribuzione di standard in quanto impossibile da attuare in senso fisico.

Si dovrà notare che il progressivo spopolamento dei "centri storici" e la sostituzione del loro uso è legato a fenomeni non controllabili con la "monetizzazione" degli standard se applicati a nuclei di dimensioni limitate, ovvero a città che possano realmente sostenere l'integrazione di servizi infrastrutturali nelle loro parti storiche.

Inoltre l'applicazione del criterio della monetizzazione pare ulteriormente gravare sulle possibilità di favorire il "rientro" nei Centri Storici; per questo appare possibile, viste anche le limitatissime possibilità di incremento del carico urbanistico nella ex zona "A" del Comune riservare l'applicazione solo ai casi di rilevante intervento quali P. di R.

5 - Riconoscimento superfici per aree sottoposte a rigenerazione

Al fine di una ulteriore specifica in merito alla consistenza urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di interventi di riqualificazione, si propone di modificare all'art.25.1 c. 8) quanto indicato alla lett. d) con la seguente dicitura:

d) Il recupero e la riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi la cui SUL utilizzabile è quella legittima presente nel sito e/o quella comprovata da titoli abilitativi e rilievi progettuali certificati, a valere quale disponibilità perequativa

6 – Salvaguardia della possibilità edificatoria di lotti liberi

Nell'adeguamento delle NTA alla situazione urbanistica odierna, si rende necessaria una modifica anche degli art. 25.2 e 25.3, relativamente alla salvaguardia della possibilità edificatoria di lotti liberi, conformemente a quanto già avvenuto per le aree ricadenti all'interno della zona urbanistica normata dall'art. 24.2 .

7 – Si propone di apportare modifiche agli articoli sotto elencati per errori dovuti a “refusi”

1. Art. 24.2 c. 9): Modificare il riferimento del c. 7) in c. 8);
2. Art. 46: Correggere nel c. 5) i riferimenti all'art. 25.1;
3. Art. 40: Correggere paragrafo relativo alla tipologia della copertura. Nella colonna di destra mancano le parole ...”tradizionali documentati”.... dopo ...”i sistemi”;
4. Nell'art. 25.3 c. 10) mancano i riferimenti alla manutenzione straordinaria;
5. Nell'art. 5 c. 5) occorre cancellare il riferimento della LR 01/2005;
6. Nell'art. 18 c.4) e 5) il riferimento del PIT è l'art.28 e non art.18;
7. Nell'art. 25.2 c. 8) occorre unire la destinazione Direzionale e di servizio;
8. Nei vari articoli, dove c'è l'indicazione delle schede, occorre, per maggior chiarezza di lettura, richiamare l'art. 11 come normativa generale;
9. Modificare negli artt. 23.2 – 23.3 – 24.1 la dicitura “SUA” con la “SU” originaria.
10. Nell'art.25.1 punto 8.1 modificare la dicitura “superficie complessiva” in SUL.

8 – Adeguamento cartografico e della schedature

In relazione alle modifiche introdotte con la variante n.17 alle NTA, l'Amministrazione provvederà alla revisione ed all'aggiornamento di tutta la cartografia e/o schedatura che si renderà necessaria per il loro adeguamento alla nuova Normativa.

ESITO ISTRUTTORIA:

--

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nelle sedute dell'8 e 14 novembre 2016
--

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

--

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

--

VOTAZIONE:

Allegato alla Deliberazione del C.C. n. 45 del 18/11/2016



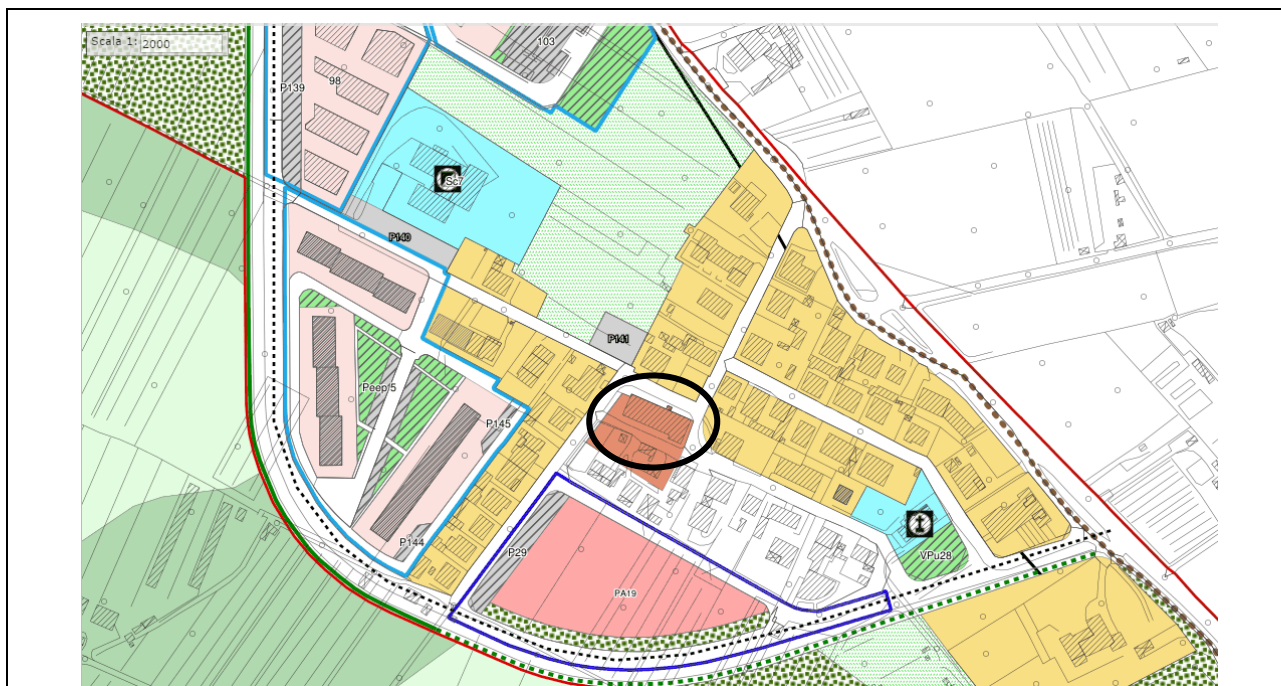
COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa
SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 37 del 27/07/2016)

Data 04/10/16	Protocollo n. 0017531	Richiedente: Torricelli Carlo, Reali Licia	N.6
------------------	--------------------------	--	-----

Ubicazione

Indirizzo Loc. "Val di Cava", Via della Costituzione n. 23 - 25	Catasto terreni Foglio: 5 Particella: 53 sub. 1-2	Zona urbanistica U.T.O.E. n.5 "Val di Cava"
--	--	---

Estratto da R.U.



Sintesi dell'osservazione

L'edificio oggetto di osservazione, ad oggi identificato con destinazione d'uso mista residenziale e artigianale, è soggetto alla disciplina dell'art.23.2 – Ambito 2 – Edificato formatosi attraverso la crescita in margine al perimetro del nucleo (1° fase).

Sull'immobile è stata presentata una S.C.I.A. per l'intervento edilizio di cui alla Particella Edilizia 2015/451 del 10/12/15

Con la presente osservazione si chiede che l'edificio venga declassato dall'attuale individuazione di pregio "storico" a fabbricato senza particolari rilevanzze architettoniche, e che, oltre alla possibilità di poter eseguire interventi di ristrutturazione edilizia, si possa procedere al cambio di destinazione d'uso da artigianale e residenziale, in quanto destinazione più consona e appropriata per il fabbricato e per il luogo.

ESITO ISTRUTTORIA:

Accolta nel merito

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Gli interventi ammissibili sull'edificio oggetto di osservazione sono quelli previsti all'art.23.2 comma 7/8 delle NtA. La presenza dell'edificio come "invariante" del Piano Strutturale non prevede particolari limitazioni agli interventi ammissibili.

Gli interventi ammissibili sono infatti ascritti ad un "comparto" urbanistico piuttosto che al singolo edificio; interventi in variante al comparto non sono pertinenti alla presente variante.

Si ricorda la possibilità del ricorso al Piano di Recupero di iniziativa privata per interventi diversi da quelli previsti dalla norma.

- presentazione di progetto di riqualificazione (o PdR);
- presentazione di scheda sostitutiva con ampia e dettagliata illustrazione riportante le motivazioni atte a sostenere le modifiche alla scheda e ai parametri prescrittivi, da porre in variante.

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nelle sedute dell'8 e 14 novembre 2016

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

VOTAZIONE:

Allegato alla Deliberazione del C.C. n. 45 del 18/11/2016



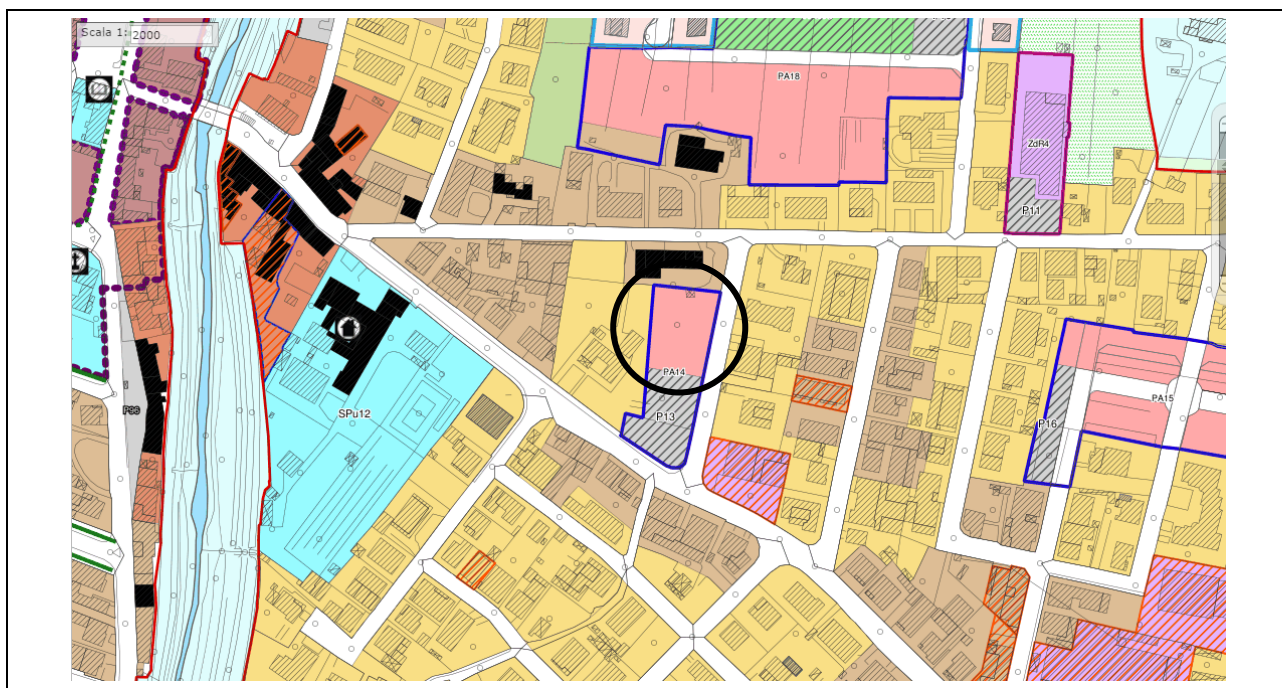
COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa
SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 37 del 27/07/2016)

Data 04/10/16	Protocollo n. 0017588	Richiedente: Ferretti Alessandro, Boldrini Giuseppe	N.7
------------------	--------------------------	---	-----

Ubicazione

Indirizzo Via Valdera C. angolo Via Vivaldi	Catasto terreni Foglio:13 Particella:207	Zona urbanistica U.T.O.E. n. 4 "Ponsacco" PA 14 del R.U.
---	---	---

Estratto da R.U.



Sintesi dell'osservazione

Il terreno oggetto di osservazione ricade all'interno del centro abitato in aree completamente urbanizzate ed i due comparti erano già previsti edificabili dal R.U. decaduto.

Sul Comparto PA14 era stato approvato il Piano di Lottizzazione non convenzionato per difficoltà derivanti anche dall'approvazione della Legge di Stabilità del 2014, che assoggettava il trasferimento delle aree definite pubbliche nel Piano di Lottizzazione ad imposta di registro anziché a tassa fissa. La convenzione non fu perfezionata perché l'Amm.ne Com.le non aveva in bilancio le somme dovute alla registrazione.

Per i due comparti erano già state poste varie domande all'Amm.ne affinché potessero riacquisire la edificabilità. Inoltre tali aree possono già ritenersi edificabili ai sensi e per gli effetti della L.R. n.65/2014 oggi superata dalla L.R. 43/2014.

Sulla base di tali presupposti si chiede l'adozione di tutti quei provvedimenti normativi affinché queste aree possano definirsi edificabili, ai sensi della legislazione vigente e di tutte quelle integrazioni alle NTA adottate, e la possibilità di una utilizzazione edificatoria nel rispetto di tutti quegli indici previsti dalle NTA adottate per le aree ricadenti in zona di completamento.

ESITO ISTRUTTORIA:

Si propone il non accoglimento

PROPOSTA DELL'UFFICIO

La variante normativa non ha capacità di intervento sulle aree già previste dal RU come "aree di trasformazione" ai sensi dell'art. 24.2 e come tali soggetta a decadenza quinquennale delle previsioni, il contenuto dell'osservazione potrà essere oggetto di nuova pianificazione.

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nelle sedute dell'8 e 14 novembre 2016

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

VOTAZIONE:

Allegato alla Deliberazione del C.C. n. 45 del 18/11/2016



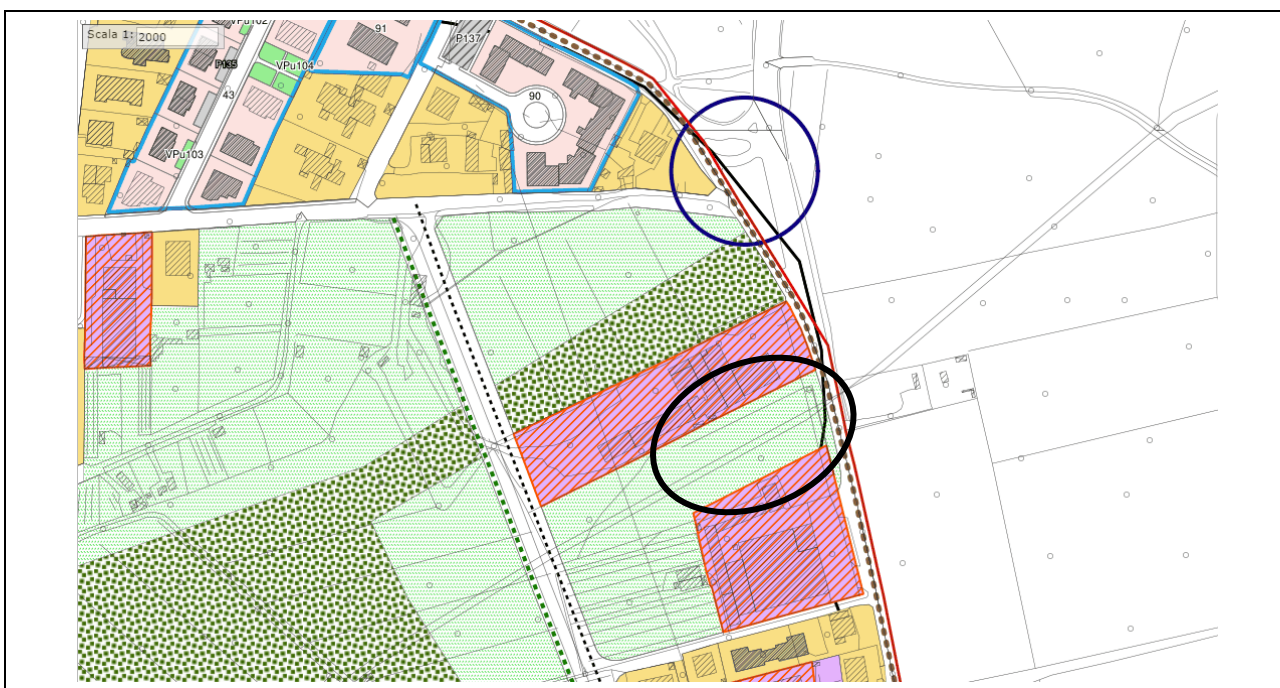
COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa
SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 37 del 27/07/2016)

Data 05/10/16	Protocollo n. 0017658	Richiedente: Geom. Bendinelli Stefano per la società "Nuova Ursus 2000 Srl"	N.8
------------------	--------------------------	---	-----

Ubicazione

Indirizzo Via delle colline per Legoli	Catasto terreni Foglio:5 Particella:66	Zona urbanistica U.T.O.E. n.5 "Val di Cava"
--	---	---

Estratto da R.U.



Sintesi dell'osservazione

La società è proprietaria di un vasto complesso edilizio a carattere commerciale/artigianale con attigue appezzamento di terreno agricolo all'interno dell'U.T.O.E. n.5 "Val di Cava" censito come seminativo arborato di 2° classe di mq 6450, con R.D. di euro 30,69 e R.A. di euro 16,66.

Suddetto terreno è in diretta adiacenza del resede a servizio del fabbricato urbano facente parte del solito comparto di proprietà, ed è attraversato per tutta la sua lunghezza da un gasdotto, con inedificabilità per larghezza di 6m su ambo i lati. La suddetta area è individuata dal PS all'interno dell'UTOE a prevalente carattere residenziale e nel R.U. in "aree agricole interne alle U.T.O.E." ed è interessato dal "limite del rispetto stradale".

Il terreno è inoltre interessato dal procedimento di esproprio in corso per la realizzazione della strada di collegamento tra Via Cavalcanti e Via Terracini.

Con la presente osservazione si chiede di inserire una parte del terreno in oggetto in "area produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza oggetto di variante con Concessione edilizia convenzionata", ampliando la scheda n.55 e dotando l'attuale struttura produttiva di una più vasta area a parcheggio e/o servizi. Tale area sarebbe accessibile dal resede stesso della proprietà, che può essere implementato senza interessare la viabilità Provinciale

ESITO ISTRUTTORIA:

Non coerente – Si rinvia a successivo procedimento

PROPOSTA DELL'UFFICIO

La presente variante, a carattere normativo, non è abilitata all'individuazione di nuove previsioni e trasformazioni della destinazione dei suoli.

La proposta appare però coerente con i temi affrontati dalla procedura di Variante per la UTOE n.5 di Val di Cava, per la quale è stato avviato il procedimento e all'interno della quale l'ipotesi proposta potrà essere valutata.

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nelle sedute dell'8 e 14 novembre 2016

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

--

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

--

VOTAZIONE:

Allegato alla Deliberazione del C.C. n. 45 del 18/11/2016



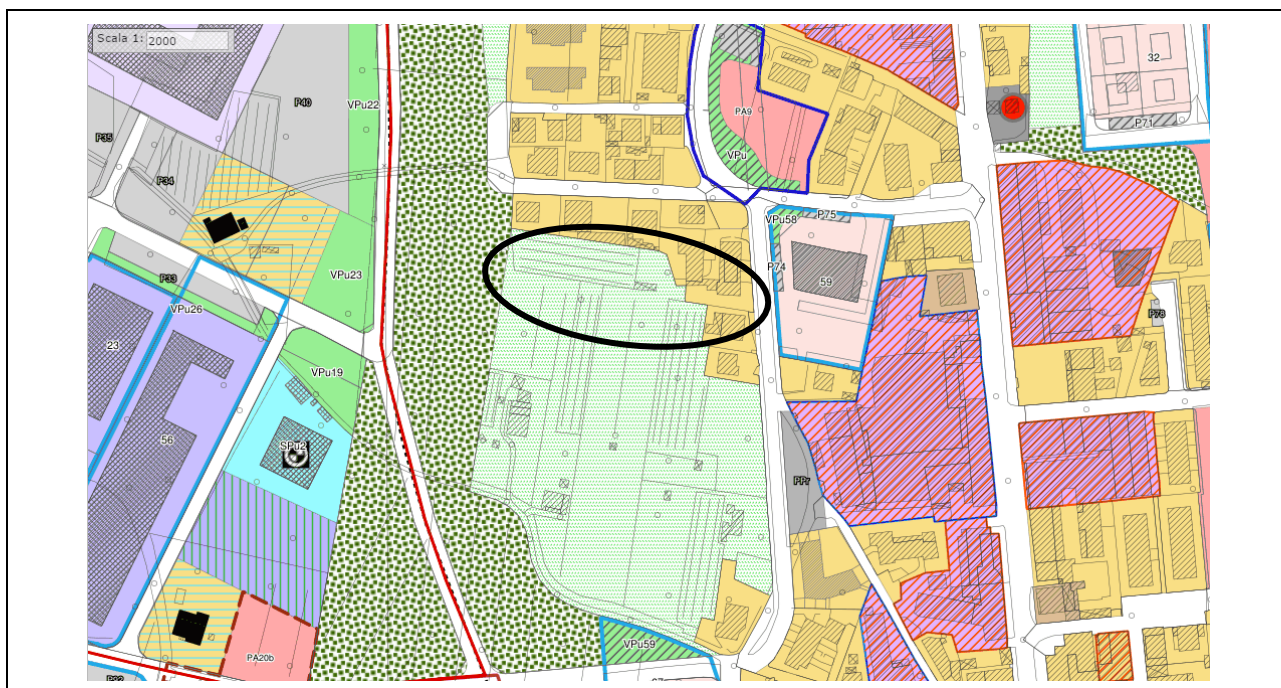
COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa
SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 37 del 27/07/2016)

Data 05/10/16	Protocollo n. 0017660	Richiedente: Turini Carlo, Ghignola Carla	N.9
------------------	--------------------------	---	-----

Ubicazione

Indirizzo Via la Pieve n. 10	Catasto terreni Foglio:3 Particella:1111	Zona urbanistica U.T.O.E. n.4 "Ponsacco"
--	---	--

Estratto da R.U.



Sintesi dell'osservazione

L'area oggetto dell'osservazione ricade in zona B1, denominate Aree di saturazione nel R.U. decaduto, e dal 1992 al 2014 è sempre stata corrisposta prima l'ICI e poi l'IMU.

Questa area costituisce la pertinenza dell'attuale edificio di civile abitazione realizzato in Via la Pieve n. 10, e sulla stessa era in programma di edificarvi corpi di ampliamento per il nucleo familiare

Sulla base di tali aspetti si chiede l'adozione di tutti quei provvedimenti normativi affinché queste aree possano definirsi edificabili ai sensi della legislazione vigente e/o soggetta ad integrazioni, e la possibilità di una utilizzazione edificatoria nel rispetto di tutti quegli indici previsti dalle NTA adottate per le aree ricadenti in zona di completamento.

ESITO ISTRUTTORIA:

Non coerente – Si rinvia a successivo procedimento

PROPOSTA DELL'UFFICIO

La variante 17 non può attribuire capacità edificatoria: la proposta dovrà eventualmente essere oggetto di apposita procedura di pianificazione.

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nelle sedute dell'8 e 14 novembre 2016

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

--

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

--

VOTAZIONE:

Allegato alla Deliberazione del C.C. n. 45 del 18/11/2016



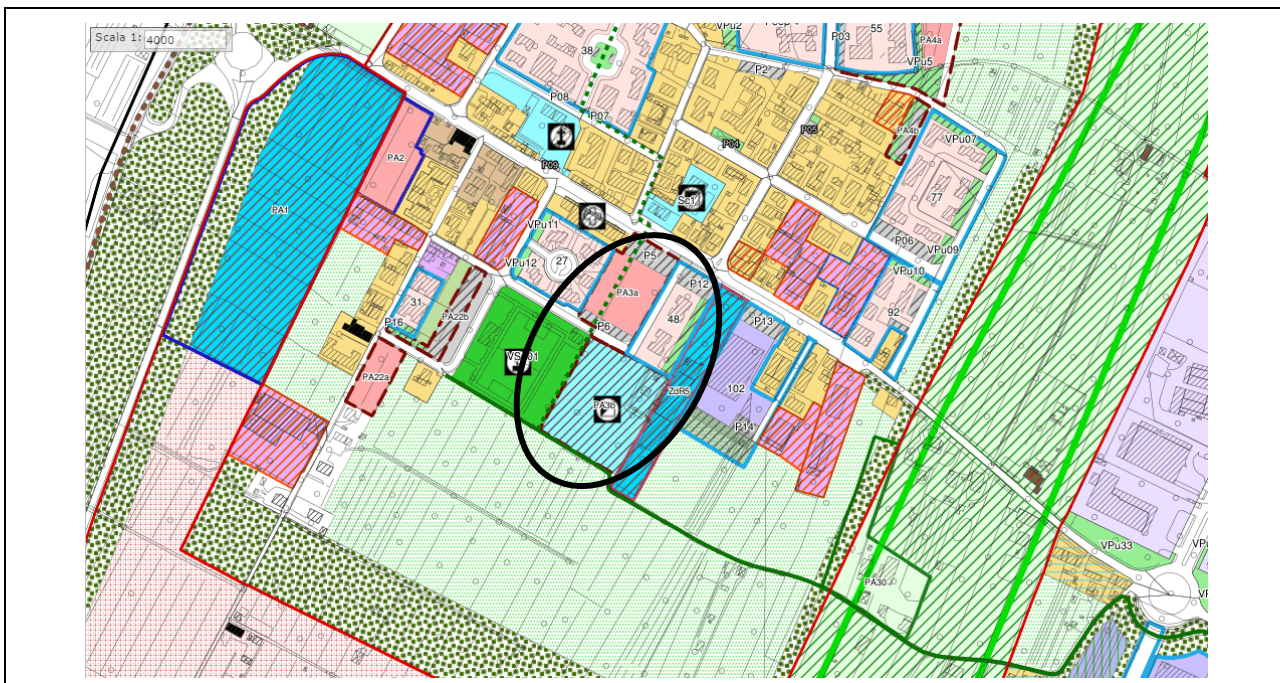
COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa
SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 37 del 27/07/2016)

Data 06/10/16	Protocollo n. 0017732	Richiedente: Gasperini Giuliana	N.10
------------------	--------------------------	---------------------------------	------

Ubicazione

Indirizzo Via di Gello	Catasto terreni Foglio:9 Particella:533 – 543 - 547	Zona urbanistica U.T.O.E. n.1 “Le Melorie” PA 3a-UTOE1 PA 3b-UTOE1
----------------------------------	--	--

Estratto da R.U.



Sintesi dell'osservazione

L'oggetto dell'osservazione si riferisce a due appezzamenti già costituenti il Comparto “PA 3a-UTOE1” e “PA 3b-UTOE1”.

Sul comparto “PA 3b-UTOE1”, previsto ad iniziativa privata, fu già presentato ed approvato il Piano di Lottizzazione, che non fu convenzionato per l'avvento della Legge Finanziaria 2014 che non permetteva all'Amm.ne Comunale l'acquisizione “a tasso fisso” del Comparto “PA 3a-UTOE1” previsto per edilizia scolastica.

Tali aree, collocate nel centro abitato “Le Melorie” vicino al campo sportivo, ricadono in zona completamente urbanizzata e sono le uniche aree configurabili potenzialmente di “saturazione edilizia”.

Si chiede pertanto l'approvazione di tutti quei provvedimenti normativi affinché queste aree possano essere utilizzate sotto l'aspetto edificatorio quali “aree di completamento” anche in virtù dei requisiti previsti dalla vigente legge regionale.

ESITO ISTRUTTORIA:

Si propone il parziale accoglimento

PROPOSTA DELL'UFFICIO

La variante normativa non ha capacità d'intervento sulle aree già previste dal RU come "aree di trasformazione ai sensi del previgente art.24.2". Come tali soggette a decadenza quinquennale delle previsioni, per l'area quindi è necessaria un'apposita variante.

Il contenuto perequativo della previsione decaduta potrebbe trovare attuazione all'interno di un procedimento di compensazione così come previsto dall'art.101 della L.R.T.n.65/2014.

Se il privato proprietario manifestasse la volontà di cedere un'area alla Amministrazione Comunale, la stessa potrebbe valutare il ricorso ad una procedura di variante semplificata, attribuendo capacità edificatoria al soggetto privato a compensazione della cessione gratuita.

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nelle sedute dell'8 e 14 novembre 2016

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

--

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

--

VOTAZIONE:

Allegato alla Deliberazione del C.C. n. 45 del 18/11/2016



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 37 del 27/07/2016)

Data 06/10/16	Protocollo n. 0017748	Richiedente: Arch. Bellucci Bellarmino	N.11
------------------	--------------------------	--	------

Ubicazione

Indirizzo	Catasto terreni	Zona urbanistica
-----------	-----------------	------------------

Estratto da R.U.

--

Sintesi dell'osservazione

In riferimento alla normativa regionale n. 65/2014 e alle norme tecniche di attuazione del R.U. si ritiene necessario introdurre alcuni aspetti operativi inerenti l'obiettivo prefissato di facilitare l'attuazione della presente normativa del R.U. riguardate la Riqualificazione Urbana – Architettonica – Sociale ed Economica all'interno delle U.T.O.E. del vigente R.U. Comunale.

Su tal presupposto si identifica la strumentazione della perequazione urbanistica, trasferimento volumetrie edificatorie e volumetrie esistenti, che potrà essere applicata solo con variante al R.U. o con piani attuativi.

Il trasferimento di capacità edificatorie nel tessuto urbano o in ambiti rurali, al fine di riqualificare la densità edilizia o per realizzare spazi o infrastrutture pubbliche, è possibile attraverso la perequazione urbanistica contigua e a distanza trasferendo in tutto o in parte la SUL dei comparti/lotti a migrazione (comparto di decollo) in comparti/lotti individuati ad accogliere la capacità edificatorie di altre aree senza aumento di SUL (comparto di atterraggio).

Tali interventi dovranno essere regolati da atti amministrativi per un controllo complessivo territoriale urbanistico, in funzione del carico urbanistico dell'intervento.

ESITO ISTRUTTORIA:

E' un contributo tecnico normativo – Da applicare negli appropriati procedimenti

PROPOSTA DELL'UFFICIO

La procedura di perequazione prevista dalla legge regionale è presente nelle NtA del Ru e normata all'art.5.

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nelle sedute dell'8 e 14 novembre 2016

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

--

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

--

VOTAZIONE:

Allegato alla Deliberazione del C.C. n. 45 del 18/11/2016



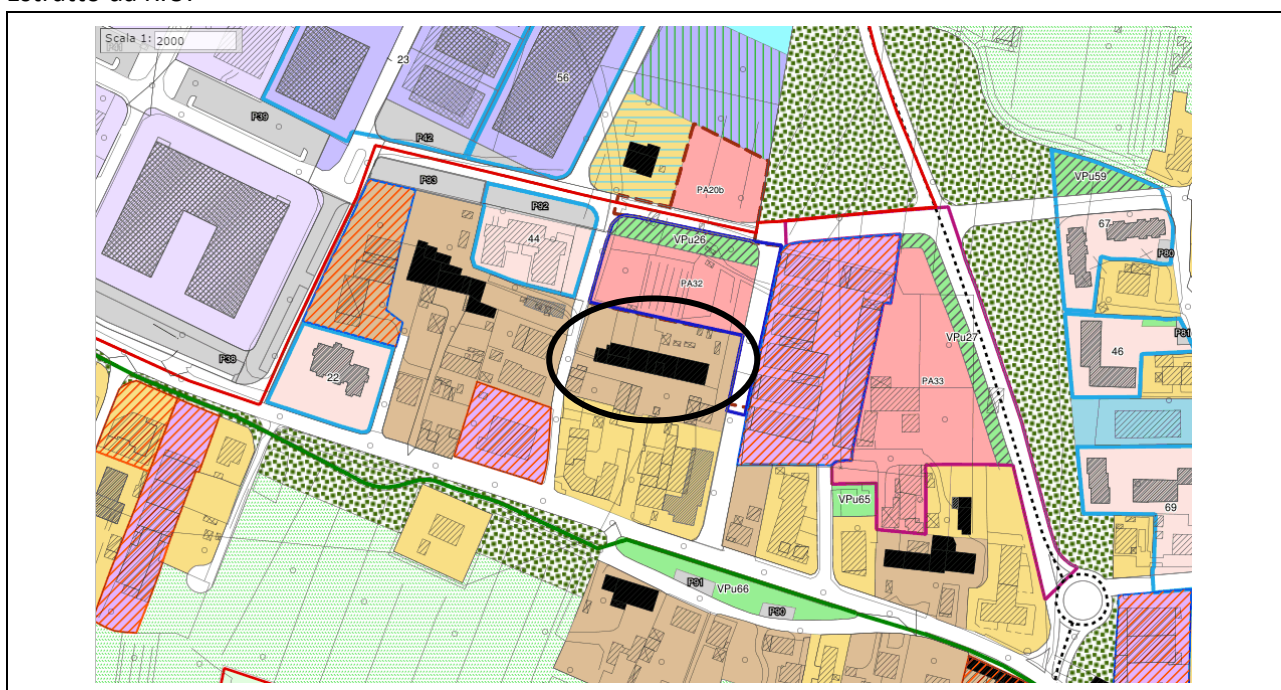
COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa
SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 37 del 27/07/2016)

Data 06/10/16	Protocollo n. 0017756	Richiedente: Sig. Triggiano Giuseppe, Sig.ra Cancelliere Italia	N.12
------------------	--------------------------	---	------

Ubicazione

Indirizzo Via Fico Nero n.20	Catasto terreni Foglio:13 Particella:1017	Zona urbanistica U.T.O.E. n.4 "Ponsacco"
--	--	--

Estratto da R.U.



Sintesi dell'osservazione

L'area oggetto di osservazione è identificata dalla "scheda del patrimonio edilizio di interesse storico" n. 32 allegata alle NTA e comprende un edificio a prevalente carattere residenziale che nel tempo è stato frazionato in più unità abitative che ne hanno fatto perdere i caratteri architettonici storici. Contestualmente a questa trasformazione anche il territorio circostante, soggetto ad edificazione per uso di civile abitazione e capannoni ed aree industriali, ha perso le rispettive caratteristiche costruttive del territorio agricolo.

All'interno del resede sono presenti tre volumetrie accessorie al fabbricato, che si identificano in un forno, un corpo di fabbrica su due piani, ed un altro edificio di recente costruzione. Su tali volumetrie si presenta l'intenzione di effettuare un recupero delle stesse al fine di creare una unità immobiliare per i figli. Tale azione è però ostacolata dalla già citata scheda norma che permette la sola attuazione di quanto previsto dalla categoria D2, ovvero il mantenimento dei connotati rurali, il recupero degli annessi e la riqualificazione delle pertinenze.

Quello che si chiede è quindi di eliminare e/o modificare la scheda n.32 affinché si possa demolire e ricostruire all'interno del resede un unità per civile abitazione, permettendo di realizzare un immobile ex novo ad alta efficienza antisismica e termoacustica.

ESITO ISTRUTTORIA:

Si propone il parziale accoglimento

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Qualora si dimostrasse che le vigenti previsioni sul comparto e sull'edificio non corrispondono alla realtà dei luoghi e a nuove più puntuali valutazione le procedure da attuare sono:

- presentazione di progetto di riqualificazione di cui all'art.23.4 delle NtA, se recepito come definitiva approvazione della Variante n.17;
- richiesta di approvazione di PdR in variante al RUC;
- presentazione di scheda sostitutiva con ampia e dettagliata illustrazione dei contenuti da porre in variante al RUC.

Si allega il parere preventivo del 23/10/2014. Allegato1 alla scheda.

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nelle sedute dell'8 e 14 novembre 2016

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

--

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

--

VOTAZIONE:

Allegato alla Deliberazione del C.C. n. 45 del 18/11/2016

Allegato n°1

Sigg.ri Triggiano Giuseppe e Cancelliere Italia
Via del Fico Nero, 20
PONSACCO

Geom. Marcoionni Luca
Via Salvo D'Acquisto, 40/ X
PONTEDERA

OGGETTO: **Parere Preventivo**. Sostituzione e cambio d'uso di fabbricato per la realizzazione di un abitazione in via del Fico Nero , 20. Proprietà Sigg.ri Triggiano Giuseppe e Cancelliere Italia.

In relazione alla domanda di Parere Preventivo in oggetto, inerente un intervento di sostituzione edilizia con cambio d'uso di un immobile di vecchia costruzione in parte destinato presumibilmente ad un'originaria funzione agricola come fienile e l'altra, di epoca successiva, realizzata a ridosso, destinata a magazzino/garage, si comunica quanto segue:

il fabbricato ricade nel sistema dell'edificato storico, ambito 3, normato dall'art. 23.3 del Reg. Urb. ed inoltre il medesimo risulta pertinenza del fabbricato principale ricompreso quest'ultimo nel patrimonio edilizio di interesse storico per il quale la disciplina per eventuali trasformazioni è disciplinata da apposita scheda norma di dettaglio (N. 32).

Gli interventi ammessi risultano finalizzati al recupero e alla riqualificazione edilizia nel rispetto delle disposizioni normative sopra indicate.

Nel dettaglio l'art. 23.3 comma 6, dispone che per gli edifici di particolare interesse architettonico la disciplina delle trasformazioni è definita dalle specifiche schede normative di cui all'allegato V del Reg. Urb. e comunque per gli edifici, per i quali non sono previste schede normative di dettaglio, sono consentiti interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia D3 in coerenza con i caratteri architettonici tipologici e formali dell'organismo edilizio.

La scheda n. 32 nello specifico consente la ristrutturazione D2 per il fabbricato principale e dispone il recupero degli annessi e la riqualificazione delle pertinenze.

L'attuale quadro normativo pertanto non ammette interventi di sostituzione per il fabbricato in oggetto. Ad ogni buon conto in fase di monitoraggio potranno essere attivate dettagliate indagini sulle connotazioni storiche ed architettoniche del fabbricato al fine di integrare ed eventualmente superare l'attuale disciplina di conservazione e di recupero.

Ponsacco 23.10.2014

U.O. Edilizia Privata
Il Responsabile del procedimento
Arch. D'Auria Antonio

Il Responsabile 3° Settore
Arch. Gagliardi Nicola



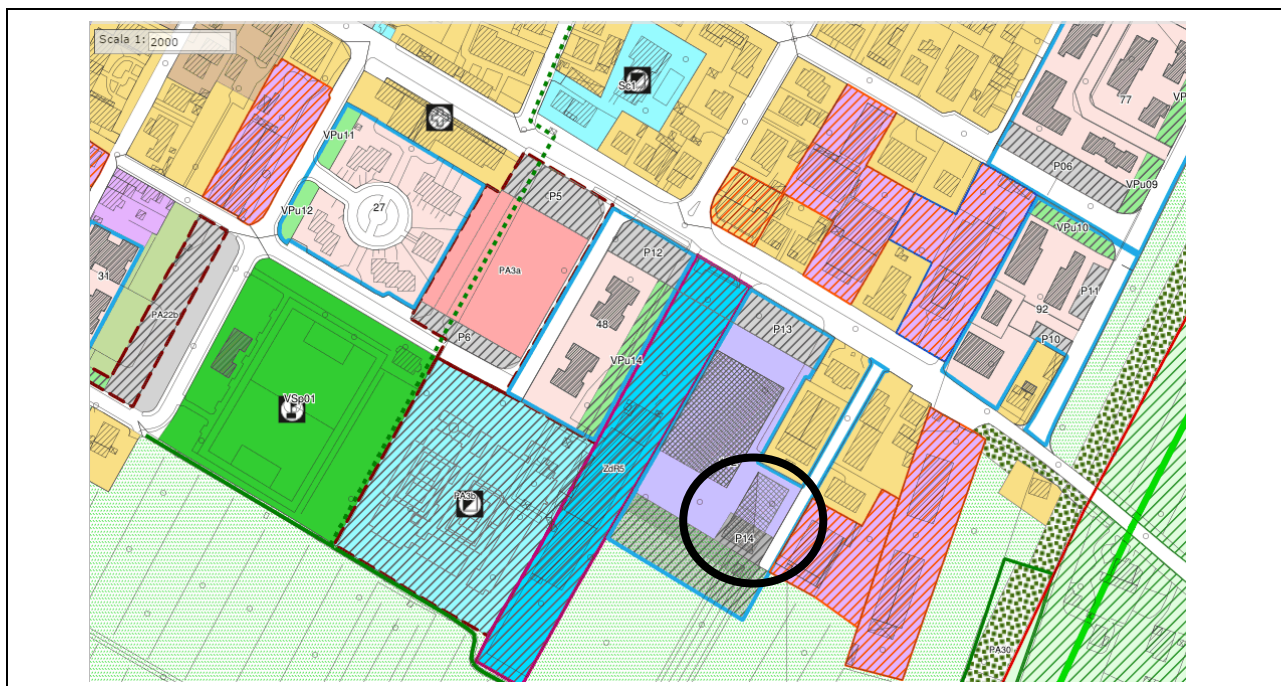
COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa
SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 37 del 27/07/2016)

Data 06/10/16	Protocollo n. 0017771	Richiedente: Guerrini Torello-Francesco, Baldini Fiorenza	N.13
------------------	--------------------------	---	------

Ubicazione

Indirizzo Via di Gello Est	Catasto terreni Foglio:9 Particella:802 - 811	Zona urbanistica U.T.O.E. n.1 "Le Melorie"
--------------------------------------	--	--

Estratto da R.U.



Sintesi dell'osservazione

I richiedenti, in unione alla Società "CASAFIN SRL", hanno realizzato il Piano di Lottizzazione del Comparto D/2 con la costruzione della Farmacia Comunale e tutte le opere di urbanizzazione sono state realizzate e collaudate mentre le aree pubbliche cedute all'Amm.ne Comunale.

Al momento attuale rimane ineditato, in zona omogenea a prevalente destinazione residenziale, il lotto rappresentato nel CT Foglio n.9 Particella n. 802-811, che per le NTA hanno una destinazione artigianale con possibilità di realizzazione di relativi locali residenziali nella misura non superiore a 100 mq si superficie utile.

Visti i presupposti per questo lotto di assumere la destinazione residenziale per evitare una decontestualizzazione dell'intervento all'interno dell'isolato (anche i vecchi opifici artigianali ormai dismessi sono oggetto di interventi di riconversione residenziale) e vista la disponibilità della passate e presente Amm.ne di modificare la destinazione urbanistica in residenziale, **si chiede con la presente osservazione l'approvazione della modifica della destinazione d'uso da "Artigianale-Industriale" alla "Zona di Completamente" con l'invarianza degli indici urbanistici già definiti nel Piano di Lottizzazione. Questa modifica renderebbe possibile il completamento del Comparto convenzionato oggi non attuato**

per l'incongruenza urbanistica, allineando ed armonizzando il lotto alla realtà urbanistica del comparto virtuale connotato delle funzioni residenziali, che segnano l'intera frazione "Le Melorie".

ESITO ISTRUTTORIA:

Non accolta – In contrasto con la norma adottata

PROPOSTA DELL'UFFICIO

La Variante introduce la "precisazione" di cui al comma 7 dell'art.24.2-Ambito-2 che tende a confermare destinazioni d'uso e parametri dimensionali degli edifici previsti all'interno di Piani di Lottizzazione, completati per ciò che riguarda le opere di urbanizzazione.

La variante normativa non ha capacità di modifica della destinazione delle aree e interventi sul dimensionamento se non su comparti di coerente destinazione.

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nelle sedute dell'8 e 14 novembre 2016

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

--

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

--

VOTAZIONE:

Allegato alla Deliberazione del C.C. n. 45 del 18/11/2016



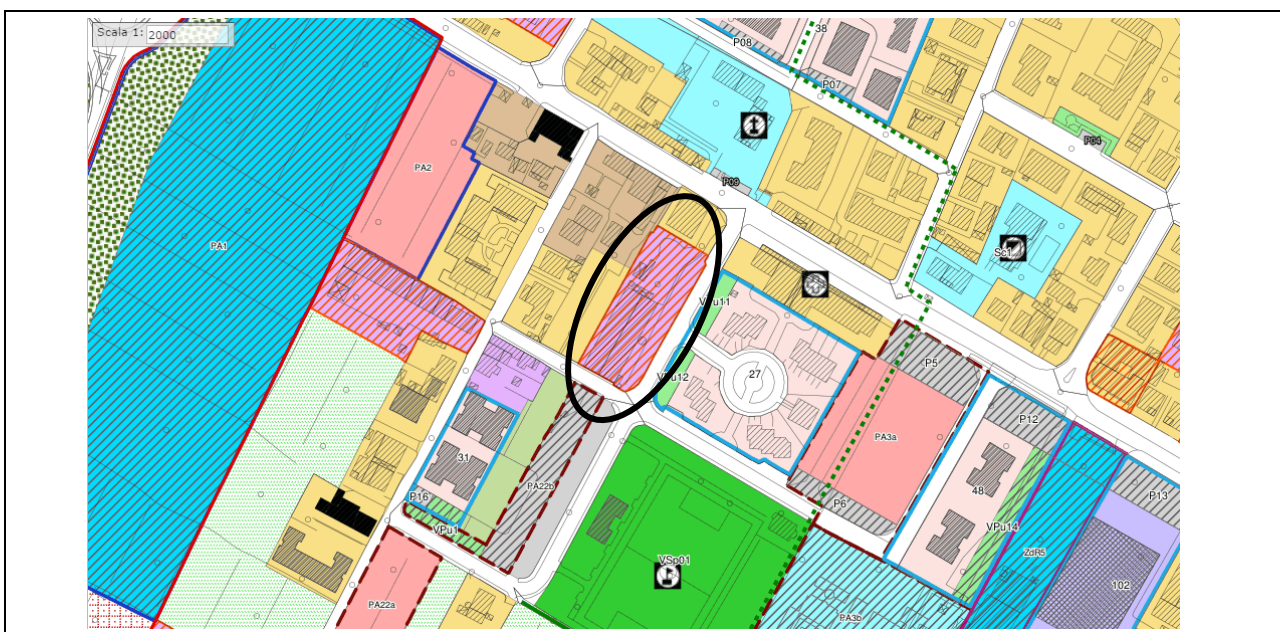
COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa
SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 37 del 27/07/2016)

Data 06/10/16	Protocollo n. 0017801	Richiedente: Cicarelli Antonio, Cicarelli Amerigo e Cicarelli Felice in qualità di legale rappresentante della ditta F.Ili Cicarelli snc	N.14
------------------	--------------------------	---	------

Ubicazione

Indirizzo Via di Gello n. 201	Catasto terreni Foglio:9 Particella:24	Zona urbanistica U.T.O.E. n.1 "Le Melorie"
---	---	--

Estratto da R.U.



Sintesi dell'osservazione

In riferimento all'Art. 25 – Ambito 1 – Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza- Comma 8.5 lettera B, **con la presente osservazione si propone quanto segue:**

- **limitare l'altezza dei piani fuori terra degli edifici con il numero di piani abitabili (h interna pari a 2,70 m) anziché con l'altezza massima. Tale indicazione sussiste in esigenza alla costruzione di strutture in classe A che richiedono un pacchetto di solaio di quasi 40 cm;**
- **una monetizzazione degli standard da DM 1444/1968, nel caso di interventi di recupero esistenti, anche in termini di contributo alla realizzazione di progetti individuati dal comune che hanno una valenza in termini di urbanizzazione primaria che secondaria. Questo sussiste per l'inadeguatezza delle superfici di molti lotti a rispettare i valori da decreto.**

ESITO ISTRUTTORIA:

Si propone l'accoglimento nel merito

PROPOSTA DELL'UFFICIO

L'osservazione chiede di diversificare il criterio della limitazione dell'altezza degli edifici introducendo quello del numero di piani; l'argomento ha valore soprattutto riferito alle tecnologie costruttive contemporanee e ad una maggiore libertà progettuale pur nel rispetto dei profili urbani dei comparti edificati. Potrebbe essere quindi individuato un numero di piani ed una relativa altezza massima da utilizzare in modo alternativo.

In realtà il criterio generale presente nelle NtA è quello del rimando al DM1444/68. Tale norma può essere conservata salvo per i PA di cui all'art.n.25.1.8 lettere A e B, per i quali l'altezza max. costituirà parametro urbanistico di progetto.

Allo scopo di favorire il recupero degli edifici produttivi dimessi la proposta di monetizzazione potrà essere valutata favorevolmente se in coerenza con analoghe disposizioni che interessano zone di pari caratteristiche.

Si propone di rinviare la procedura di rigenerazione di cui all'art.25.1.8.5 lettera B) quanto previsto allo stesso articolo alla lettera A).

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nelle sedute dell'8 e 14 novembre 2016

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

--

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

--

VOTAZIONE:

Allegato alla Deliberazione del C.C. n. 45 del 18/11/2016



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

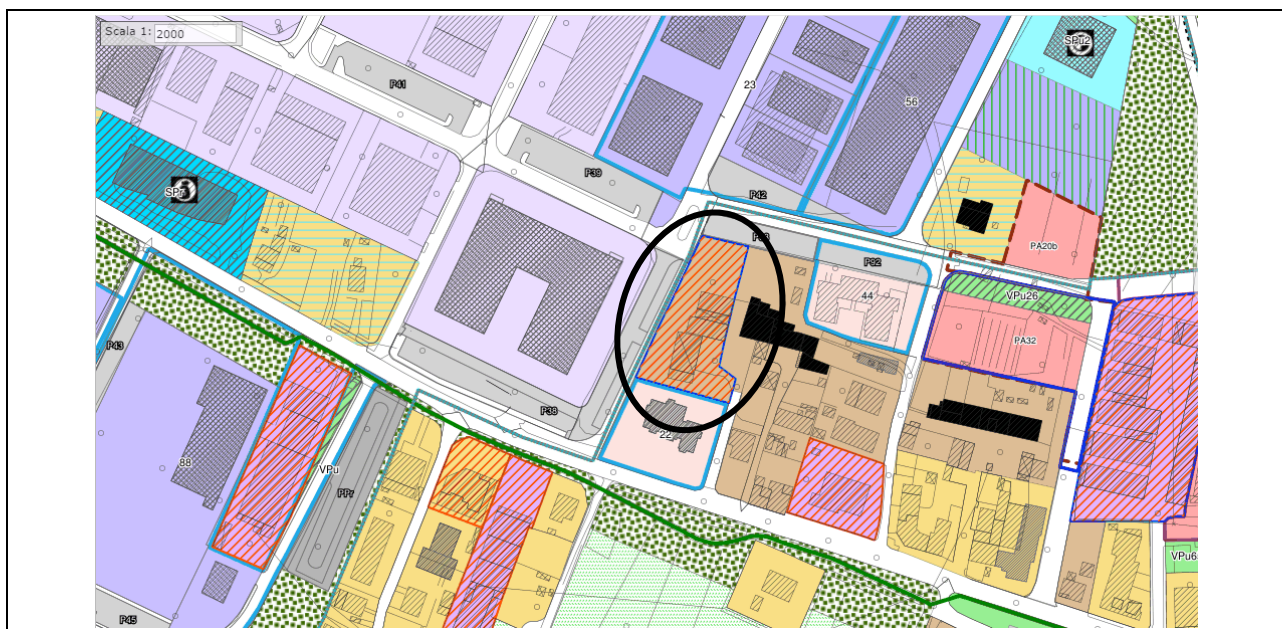
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 37 del 27/07/2016)

Data 06/10/16	Protocollo n. 0017814	Richiedente: Falaschi Angela in qualità di legale rappresentante la Soc. "Figi Immobili s.r.l."	N.15
------------------	--------------------------	--	------

Ubicazione

Indirizzo Via di Gello	Catasto terreni Foglio:13 Particella:1017	Zona urbanistica U.T.O.E. n.4 "Ponsacco" Scheda n.98 variante 6 R.U.
----------------------------------	--	--

Estratto da R.U.



Sintesi dell'osservazione

Il corpo edilizio, identificato da scheda n.98 della variante al R.U. n.6, con annessa area scoperta così come disciplinato da lottizzazione ad hoc che ha investito aree contigue a detto corpo, incluse in area PIP, ricade nell'Ambito 3 dell'art. 223 NTA

Su tale zona si chiede che sia effettuata una integrazione e modifica dell'art. 23.3 NTA secondo tali indicazioni

- **modifica alla delimitazione dell'area scoperta annessa al corpo edilizio derivante da specifica e dettagliata ricognizione sul luogo**
- **possibilità di destinare le aree ricadenti dall'art.23 ambito 3 delle NTA non solo a destinazione produttiva ma anche a vocazione residenziale e/o di servizio**
- **specificare all'art 23.3 che per tale compendio, secondo le destinazioni ammesse, è applicabile non solo la procedura ma anche la normativa art. 25.1 NTA del R.U. come in variante normativa**
- **specificare che ove si intervenga nel recupero mediante permesso di costruire convenzionato, la dotazione di standard è da proporre e quantificare secondo un criterio di risoluzione delle criticità rilevate perseguendo funzionalità e qualità urbanistica dell'intervento di recupero**

Si chiede inoltre che la normativa modificata prevalga su ogni altra diversa indicazione/prescrizione del R.U., ove si verifichi con quest'ultima eventuale incoerenza.

ESITO ISTRUTTORIA:

Presa d'atto - Chiarimento procedurale

PROPOSTA DELL'UFFICIO

L'osservante valuta non congrua l'appartenenza del comparto e/o nella fattispecie di un corpo edificato a destinazione produttiva alla disciplina dell'art.23.3, che altresì avrebbe caratteristiche coerenti con la disciplina dell'art. 25.1.

L'area risulta certamente di difficile connotazione e successiva pianificazione poiché:

- al limite dell'UTOE residenziale e a ridosso dell'UTOE produttiva;
- prospiciente un edificio che, perduta parzialmente la destinazione produttiva ne ha assunta una prevalentemente commerciale;
- risulta essere, o essere stato pertinenza di altro edificio di destinazione caratteristiche architettoniche assai diverse tanto da essere sottoposto alle prescrizioni di apposita schedatura.

La cartografia riporta correttamente l'immobile tra quelli ricompresi dalla Variante n.6 al RU del 2012 tra quelli sottoposti a rigenerazione. In particolare il riferimento normativo è quello dell'art.25.1.8.5 lettera B).

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nelle sedute dell'8 e 14 novembre 2016

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

--

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

--

VOTAZIONE:

Allegato alla Deliberazione del C.C. n. 45 del 18/11/2016



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 37 del 27/07/2016)

Data 06/10/16	Protocollo n. 0017823	Richiedente: Dott. Fabrizio Macchi	N.16
------------------	--------------------------	------------------------------------	------

Ubicazione

Indirizzo	Catasto terreni	Zona urbanistica
-----------	-----------------	------------------

Estratto da R.U.

--

Sintesi dell'osservazione

Con la seguente osservazione si intende dare indicazioni riguardo ad alcuni punti della variante n.17 del R.U.

1 - L'art.33.3 NTA non consente il cambio d'uso degli annessi agricoli (come indicato dal P.S. art. 27) a differenza dell'art 81 della LR 56/2014 che invece ne dà la possibilità, e che sempre l'art. 33.3 da una riduzione della superficie minima per le u.i. ricadenti in zona agricola. **Per questo si chiede la modifica dell'articolo 33.3 NTA per consentire l'intervento del cambio d'uso, in particolare residenziale, sugli annessi agricoli.**

2 - L'articolo 24.1 NTA indica una doppia condizioni per ampliamento una-tantum ovvero il limite di 200 mq per edificio plurifamiliare e quello della necessità di un progetto unitario. **Per le problematiche legate alla molteplicità delle esigenze di tutti i proprietari si chiede la modifica dell'art. 24.1 NTA con eliminazione del riferimento al progetto unitario ed al limite di 200 mq.**

3 - Valutato quanto indicato dal DPGR 64/R del 2016, si chiede **l'applicazione di quanto indicato dall'art. 20 "Altezza virtuale".**

4 - Viste le indicazioni dell'art.38 e 40 NTA in relazione alle caratteristiche ed ai materiali da utilizzare per la copertura dei manufatti agricoli, **si richiede**

- **la modifica delle indicazioni sui materiali o di lasciare una valutazione tecnica ad un confronto tra professionista e ufficio tecnico**
- **di chiarire le modalità di realizzazione della pavimentazione per i manufatti realizzabili (art. 40)**
- **di chiarire quanto indicato dall'art. 40 nel caso di "cessazione attività" in relazione alle disposizioni dell'art. 78 della LR 65/2014 e del Regolamento 63/R del 2016 art.12**

5 - Gli ampliamenti una-tantum per unità residenziali previsti nell'art.23.2 NTA non sono presenti per i fabbricati ricadenti nella zona urbanistica normata dall'art.25.1, **per tale ragione si chiede di inserire la possibilità dell'ampliamento una-tantum per le u.i. residenziali presenti nella zona urbanistica normata dall'art.25.1 stesso.**

6 - Negli art. 23.3 c.9 e art. 24.1 c.10 si prevede la sola possibilità di ampliamenti per gli edifici e le aree interne al tessuto residenziale con destinazione produttiva. Nella considerazione che a tali ampliamenti possono essere interessati anche attività di tipo commerciale, **si chiede:**

- **la modifica di tali articoli con l'inserimento anche della destinazione commerciale**
- **di introdurre tale norma anche per la zona urbanistica "A" art. 23.1**

- **di valutare l'applicazione di tale normativa utilizzando come parametro non solo la superficie ma anche le volumetrie**

ESITO ISTRUTTORIA:

Contributo – Si propone il parziale accoglimento

PROPOSTA DELL'UFFICIO

- In riferimento al punto 1, l'osservazione propone argomenti organici alla normativa delle zone rurali che è stata oggetto di interventi legislativi recenti con la promulgazione della L.R.T. n. 43/16 e del Reg. Attuazione delle L.R.T. n. 65/14 n.63 R del 31 Agosto c.a..

L'amministrazione Comunale dovrà quindi intervenire in modo altrettanto organico all'adeguamento della propria normativa. Gli argomenti posti saranno quindi valutati in quella sede.

- In riferimento al punto 2, valutate le motivazioni dell'osservazione e la casistica degli interventi edilizi depositati dall'anno 2009 in merito alle richieste di ampliamento Una-Tantum sugli edifici esistenti, si ritiene di poter accogliere quanto richiesto in merito alla superficie massima realizzabile di mq. 200 e della necessità di un progetto unitario.

- In riferimento al punto 3, l'osservazione propone l'attuazione dell'art. 20 del DPGR 64/R del 2013, che costituisce l'allegato "B" al vigente Regolamento Edilizio, per quanto attiene all'introduzione, come misura convenzionale, "dell'altezza virtuale".

Valutato che l'applicazione dell'art. 20 comporta anche il dover introdurre altre tipologie di parametri urbanistici come ad esempio il "volume virtuale", si ritiene che valutata la complessità e gli effetti sulle NTA, tali modifiche debbano risultare oggetto di successivi approfondimenti.

- In riferimento al punto 4, l'osservazione propone argomenti organici alla normativa delle zone rurali che è stata oggetto di interventi legislativi recenti con la promulgazione della L.R.T. n. 43/16 e del Reg. Attuazione delle L.R.T. n. 65/14 n.63 R del 31 Agosto c.a..

L'amministrazione Comunale dovrà quindi intervenire in modo altrettanto organico all'adeguamento della propria normativa. Gli argomenti posti saranno quindi valutati in quella sede.

- In riferimento al punto 5, l'osservazione propone di concedere la possibilità di ampliamenti Una-Tantum, nella misura già prevista in altri articoli delle NTA, delle abitazioni esistenti all'interno di complessi artigianali ricadenti all'interno delle zone urbanistica normata dall'art. 25.1.

Essendo fabbricati, seppur di natura prevalentemente artigianale, già presenti all'interno del tessuto urbano e per i quali sono previsti processi di riconversione, si ritiene di poter accogliere l'osservazione in quanto finalizzata al miglioramento della vivibilità di unità residenziali già presenti.

- In riferimento al punto 6:

Al fine di favorire il "radicamento", all'interno dell'area urbana, di attività di tipo commerciale, si ritiene di poter accogliere quanto richiesto introducendo all'art. 23.3 c. 9) e 24.1 c. 10), oltre alla destinazione produttiva, anche la specifica di quella commerciale.

Ritenendo che le motivazioni sopra esposte abbiano un ancor più rilevante effetto positivo, se riferite alla zona "A" (centro storico), si ritiene di accogliere la proposta introducendo all'art. 23.1 delle NTA al paragrafo "Disciplina degli interventi":

Sono ammessi interventi di parziale ampliamento, collegati alla riqualificazione e all'adeguamento dell'attività commerciale in atto, tali ampliamenti sono consentiti nella misura massima del 10% della superficie utile lorda esistente calcolata con le modalità previste dalle NTA.

In relazione all'ultima richiesta, l'accoglienza della proposta è riconducibile alla modalità con cui, come osservazione dell'ufficio n.5, si intende modificare il calcolo della superficie Una-Tantum in ampliamento.

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nelle sedute dell'8 e 14 novembre 2016

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

VOTAZIONE:

Allegato alla Deliberazione del C.C. n. 45 del 18/11/2016



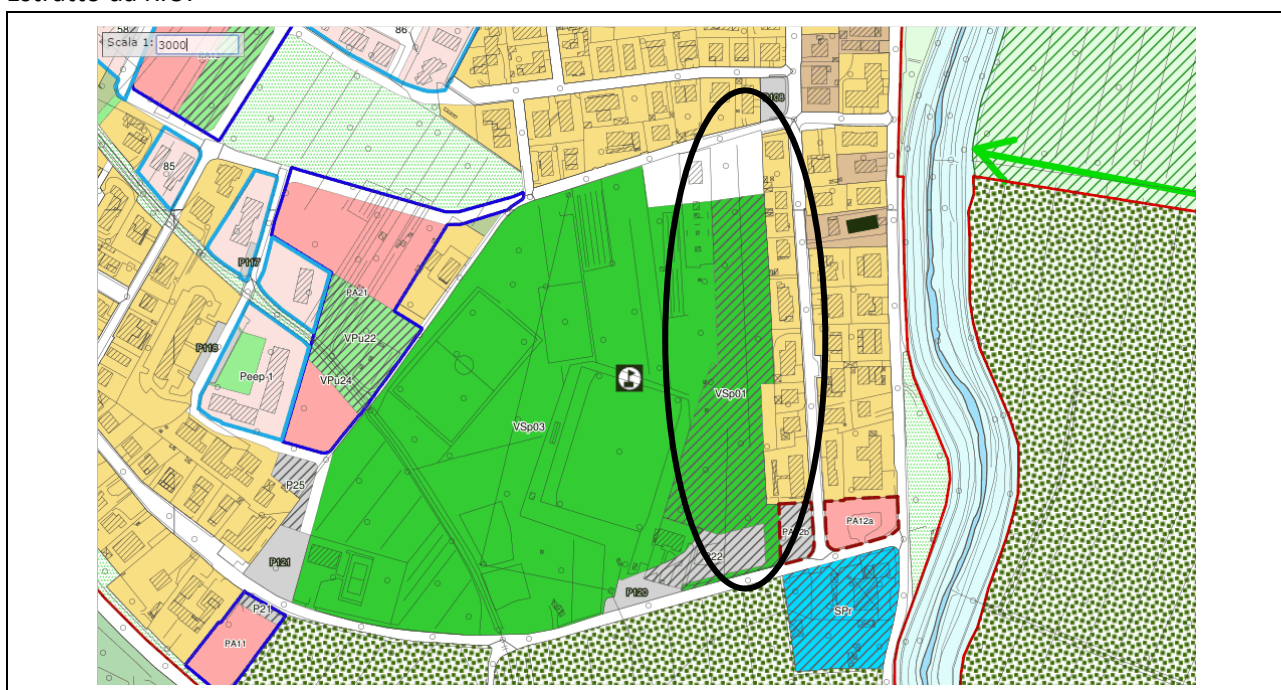
COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa
SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 37 del 27/07/2016)

Data 07/10/16	Protocollo n. 0017824	Richiedente: Dott. Fabrizio macchi per Cioni Luca	N.17
------------------	--------------------------	---	------

Ubicazione

Indirizzo Via Fossa Nuova	Catasto terreni Foglio:12 Particella:1689 e 1691	Zona urbanistica U.T.O.E. n. 4 Tipologia 2
-------------------------------------	---	---

Estratto da R.U.



Sintesi dell'osservazione

In data 04/12/15 è stata presentata una Istanza riguardante la cessione gratuita di terreno (riferimento alla Scheda Osservazione Regolamento urbanistico n.56) a fronte di sgravio oneri di urbanizzazione 1° e 2°. In data 24/02/2016, la Giunta Comunale di Ponsacco a fronte di uno squilibrio economico tra l'aumento dell'indice fondiario e il valore del terreno che viene ceduto si è espressa favorevole alla Istanza sopra citata.

Vista tale situazione si chiede che le NTA accolgano definitivamente gli accordi già in corso, consistenti nella compensazione fra volumetria concessa come da scheda osser. n.56, con lo scomputo totale della urbanizzazione primaria e secondaria.

ESITO ISTRUTTORIA:

Proposta procedurale – Si propone l'accoglimento

PROPOSTA DELL'UFFICIO

L'osservazione non è strettamente coerente all'ambito operativo della variante.

Si dà atto però che già l'accoglimento della osservazione precedente non aveva avuto seguito con l'adeguamento cartografico e il corretto rimando ad una specifica norma.

Nel frattempo l'Amministrazione ha preso atto della volontà del privato a dar corso alla controdeduzione (cessione delle aree con destinazione verde sportivo contro edificabilità di un'area rimanente secondo parametri prestabiliti, in anticipazione di quanto oggi previsto nella L.R.T. n.65/2014 art.101 come attività di compensazione), le aree sono infatti pervenute nella proprietà del Comune di Ponsacco in data 27 Ottobre u.s.

La variante dovrà quindi ratificare la normativa definitivamente assunta dalle aree e i parametri di edificabilità relativi nonché le direttive contenute nella Del.Giunta Comunale n.13 del 16/02/2016 (Allegato n°1 alla scheda).

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nelle sedute dell'8 e 14 novembre 2016

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

--

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

--

VOTAZIONE:

Allegato alla Deliberazione del C.C. n. 45 del 18/11/2016

Allegato n°1



COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

DELIBERAZIONE

della

GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

N° 13 del 16/02/2016

OGGETTO: ATTUAZIONE DEL COMPARTO EDIFICATORIO "EV" IN VIA FOSSA NUOVA CON CESSIONE AREA PER DESTINAZIONE "VERDE SPORTIVO". PROPRIETÀ BELLUCCI

L'anno duemilasedici, il giorno sedici del mese di febbraio alle ore 09:00, presso il Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita, sotto la presidenza del Sindaco Francesca Brogi, la Giunta Comunale.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale Segretario Generale Dott. Salvatore Carminitana. Intervengono i Signori:

<u>Nominativo</u>	Carica	Presenza
BROGI FRANCESCA	Sindaco	SI
GALLERINI FABRIZIO	Vice Sindaco	SI
BAGNOLI MASSIMILIANO	Assessore	SI
IACOPONI TAMARA	Assessore	SI
TURINI EMANUELE	Assessore	SI
ORLANDINI DANIELA	Assessore	SI

PRESENTI: 6

ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l' adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento :

OGGETTO: ATTUAZIONE DEL COMPARTO EDIFICATORIO "EV" IN VIA FOSSA NUOVA CON CESSIONE AREA PER DESTINAZIONE "VERDE SPORTIVO". PROPRIETÀ BELLUCCI

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'istanza presentata in data 04.01.2015 prot.n. 20232, dal sig.Cioni Luca, avente titolo su delega della proprietà (preso atto del contratto preliminare tra le parti agli atti della pratica) e dal tecnico Arch.Fabrizio Macchi, relativa alla proposta di attuazione di un intervento edificatorio all'interno del comparto posto in via Fossa Nuova denominato "ev" individuato dal Regolamento Urbanistico "ambito 1-espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale" ove è stata adottata la disciplina di cui all'art. 24 delle NTA.;

Considerato che la proposta d'intervento conferma i parametri urbanistici individuati dalla scheda relativa alla osservazione pervenuta in fase di adozione del Regolamento Urbanistico (scheda osservazione n°56 prot. 16271 del 30.10.2008) presentata dal sig.Bellucci Giuseppe, con accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale in fase di approvazione;

Preso atto che l'osservazione proponeva un aumento dell'indice fondiario e precisazioni in merito alle aree a verde pubblico e parcheggio da prevedere in fase di realizzazione e che l'accoglimento dell'osservazione, e pertanto l'attuazione del comparto, è stata vincolata alla seguente condizione: *" In applicazione dei principi di perequazione si ritiene possibile l'aumento della potenzialità edificatoria del lotto, ma da estendersi all'intero comparto, nel limite massimo indicato di 1 mc/mq, a condizione della cessione gratuita al Comune dell'area retrostante destinata a parco sportivo, da formalizzare in sede di rilascio del permesso a costruire."*

Valutata pertanto la richiesta avanzata per lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) all'interno del progetto di massima del comparto redatto dal tecnico incaricato dalla proprietà Arch.Fabrizio Macchi sulla base dei parametri urbanistici accolti e confermati con controdeduzioni alla osservazione presentata in data 30.10.2008 protocollo n° 16271, sopra riportata e costituito dalle tavole grafiche 1,2,3 ; relazione tecnica, relazione sulla valutazione degli oneri e del valore dell'area, allegate alla istanza (all.1);

In considerazione della verifica presentata, inerente la sperequazione economica tra l'aumento del valore del lotto edificabile, conseguenza dell'incremento dell'indice fondiario, e il terreno da cedere , si rileva un effettivo squilibrio che trova conferma nei valori di mercato e soprattutto nei valori di esproprio di terreni che in passato l'amministrazione comunale ha acquisito al patrimonio.

Preso atto che in data 02.02.2016 questa Giunta ha espresso esito favorevole alla richiesta di cui sopra;

Considerato altresì:

- che l'intervento dovrà comunque essere valutato negli aspetti edilizi, al momento della presentazione della pratica relativa al permesso a costruire,
- che la cessione dell'area da destinare a verde sportivo, dovrà essere formalizzata precedentemente al rilascio del permesso a costruire ed entro 6 mesi dalla data di pubblicazione della suddetta deliberazione;

Visto la Deliberazione del C.C. n.131 del 29.09.2003.esecutiva, con la quale è stato approvato il regolamento per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione di cui alla L.R. n.1/2005;

Preso atto della convenienza per l'Amministrazione Comunale, dell'acquisizione di un'area finalizzata a verde sportivo che consente di completare un' area già in parte attrezzata,

Vista la L.R. n.1/2005;

Visto il D.Lgs. n.267/2000;

Visto il T.U. n.380/2001;

Visto l'art. 2 del decreto del Ministro dell'Interno 28 ottobre 2015 (pubblicato nella G.U. – Serie Generale n° 254 del 31/10/2015) con cui il termine per l'approvazione del Bilancio di Previsione 2016 è differito al 31 marzo 2016, autorizzando l'esercizio provvisorio ai sensi dell'art. 163 comma 3 del TUEL;

Visto e richiamato l'art. 163 del D. Lgs. 18.8.2000 n. 267, così come modificato da parte del D.Lgs. 118/2011, modificato ed integrato a sua volta dal D.Lgs. 126/2014;

Visto e richiamato il principio contabile della contabilità finanziaria All. 4/2 al D.Lgs. 118/2011 in materia di esercizio e gestione provvisoria;

Vista la deliberazione di G.C. n° 1 del 07/01/2016 ad oggetto "P.E.G. Provvisorio 2016. Approvazione", immediatamente esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono state affidate le risorse dei Capitoli di Entrata e di Spesa ai Responsabili di Settore";

Vista la delibera di C.C. n. 31 del 29/07/2015, dichiarata immediatamente eseguibile, che approva il Bilancio di Previsione per l'esercizio 2015 il bilancio pluriennale relativo al triennio 2015/2017 nonché la relazione previsionale e programmatica 2015/2017.

Visto il parere favorevole espresso, ai sensi e per gli effetti dell'49, Comma 1, del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali – D.Lgs. n.267/2000, dal Responsabile del Servizio interessato e dal Responsabile di Ragioneria ;

Con voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di Legge,

DELIBERA

1) Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;

Di accogliere la richiesta di scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per l'intervento di attuazione del comparto denominato "ev" individuato dal Regolamento Urbanistico "ambito 1-espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale" ove è stata adottata la disciplina di cui all'art. 24 delle NTA.;

Di confermare che il successivo progetto edilizio dell'intervento di attuazione del comparto a destinazione residenziale , dovrà conformarsi a quanto prescritto dalla normativa generale di riferimento dettata dalle NTA del R.U. ed a quanto specificato nell'accoglimento della osservazione avanzata da parte della proprietà in fase di adozione dello strumento urbanistico (osservazione n° 56 del 30.10.2008 protocollo n° 16271) con i relativi indici urbanistici accolti e le prescritte condizioni alla attuazione.

Di stabilire che la cessione dell'area da destinare a verde sportivo, dovrà essere formalizzata precedentemente al rilascio del permesso a costruire ed entro 6 mesi dalla data di pubblicazione della suddetta deliberazione;

Di incaricare il Responsabile del 3°Settore, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, dello Statuto del Comune, del regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, del P.E.G., di adottare tutti gli atti gestionali necessari per dare attuazione al presente atto;

Di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo, con il voto espresso dai n. presenti su n. componenti la Giunta, ai sensi dell'art.134, Comma 4, del D.Lgs. n.267/2000.

OGGETTO: ATTUAZIONE DEL COMPARTO EDIFICATORIO "EV" IN VIA FOSSA NUOVA CON CESSIONE AREA PER DESTINAZIONE "VERDE SPORTIVO". PROPRIETÀ BELLUCCI

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA E CONTROLLO DI REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA E CONTABILE

Sulla proposta si esprime parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, D.Lgs. 267/2000.

Si attesta altresì, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

Ponsacco , 15/02/2016

Il Responsabile 3° Settore
Arch. Nicola Gagliardi

Letto, confermato e sottoscritto.

Sindaco
Francesca Brogi

Segretario Generale
Dott. Salvatore Carminitana

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta:

che copia della presente deliberazione verrà Pubblicata all'Albo Pretorio dal 23/02/2016 al 09/03/2016

Assistente Amministrativo

Dott. Domenico Cheli

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 16/02/2016

Ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Segretario Generale

Dott. Salvatore Carminitana



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

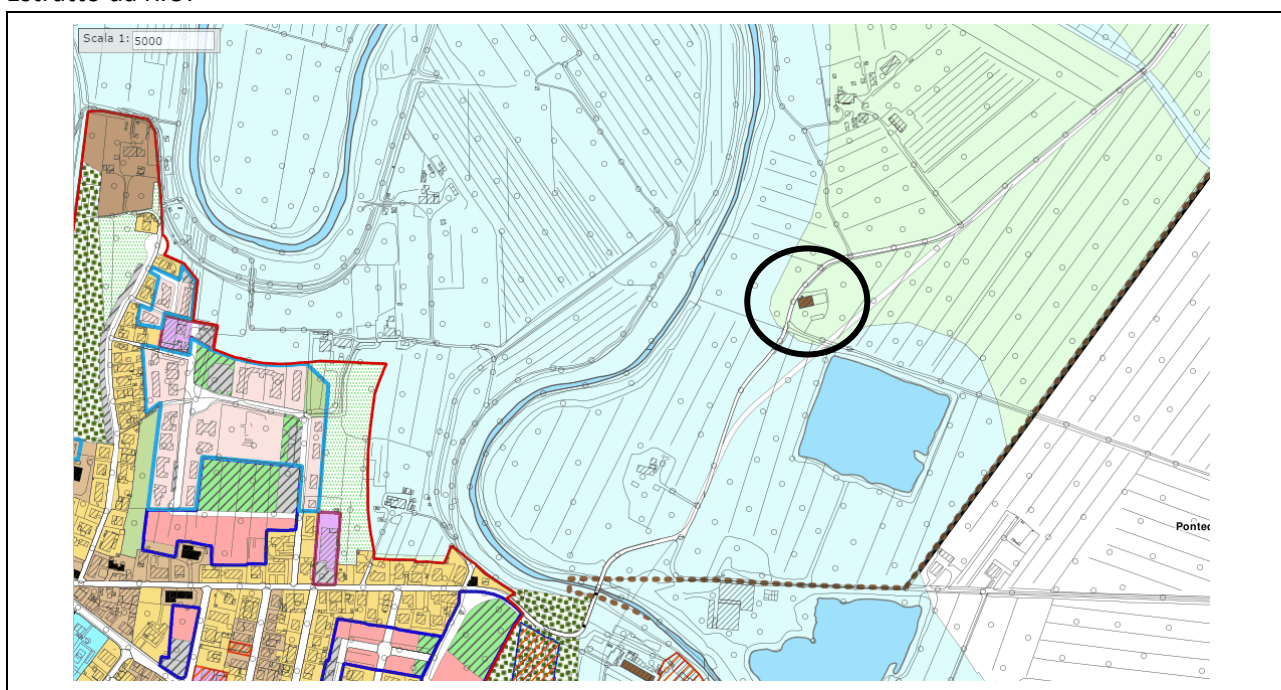
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 37 del 27/07/2016)

Data 07/10/16	Protocollo n. 0017861	Richiedente: Nadia Negro legale responsabile dell'Az. Agr. Fattorie Toscane	N.18
------------------	--------------------------	--	------

Ubicazione

Indirizzo Via Maremmana	Catasto terreni Foglio: Particella:	Zona urbanistica Sistema delle pianura
-----------------------------------	--	--

Estratto da R.U.



Sintesi dell'osservazione

L'Az. Agr. è proprietaria dell'immobile denominato "Podere Petriola Superiore" inserito con n. 138 alle schede del Patrimonio Edilizio di interesse storico. La scheda prevede la ristrutturazione edilizia D1 come categoria di intervento, ed evidenzia che già nel 2008 il fabbricato presentava stato di forte degrado e pessimo stato di conservazione.

Tale situazione di degrado è andata peggiorando con il passare degli anni fino a ridurre l'edificio a rudere. L'edificio ricade in area a pericolosità di rischio idraulico P3 del PGRA e classe I4 nel quadro conoscitivo a supporto del PRG vigente. Questo fa sì che all'immobile si applichino le disposizioni della LR 21/11 che:

- ne limitano la creazione di unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o comunque consenta il pernottamento, né aumento di superficie coperta;
- per ragioni di sicurezza impongono delle sopraelevazioni dei piani di calpestio da applicare solo con demolizione e ricostruzione.

Sulla base di tali fatti e circostanze si chiede con la presente osservazione che per l'edificio, di cui alla scheda n.138 dell'allegato V delle NTA, si proceda alla modifica della categoria di intervento in "Ristrutturazione Urbanistica" con possibilità di trasferimento volumetrico all'interno della proprietà stessa ma in area non soggetta ad alto rischio idraulico, con particolare riguardo al mantenimento dei

caratteri tipologici dell'edificio rurale a corte con il riuso dei materiali provenienti dalla demolizione. Tutto questo in maniera conforme e da realizzarsi nell'ambito di un PAPMAA

ESITO ISTRUTTORIA:

Rinvio procedurale – Si propone l'accoglimento nel merito

PROPOSTA DELL'UFFICIO

L'osservazione è pervenuta oltre i tempi assegnati.

La casistica proposta dall'osservante è ricorrente nel territorio regionale e in particolare nelle pianure limitrofe ai principali corsi d'acqua.

Gli edifici menzionati sono in genere in stato d'abbandono per la deantropizzazione del territorio agricolo e l'obsolescenza dei manufatti rispetto agli standard d'uso attuali, in particolar modo quelli residenziali.

In genere hanno una forte valenza territoriale in termini di disegno e formazione del paesaggio e del sistema di segni che costituiscono il territorio aperto. Spesso anche il loro valore di testimonianza architettonica è determinato.

Su di loro vengono a gravare normative diverse e coincidenti che ne rendono complesso se non impossibile il recupero:

- attribuzione da parte della normativa locale interna ai Ru di vincoli che ne limitano gli interventi edilizi;
- collocazione in ambiti territoriali soggetti a normativa regionale e ministeriale relativa alla pericolosità idraulica che consentono un riuso residenziale o a destinazioni correlate del tutto marginale;
- legislazione di carattere pianificatorio che, a livello regionale, escludeva di fatto la "ristrutturazione urbanistica" in zona agricola se non, almeno nei presupposti, all'interno di un PAPMAA.

Su quest'ultima parte gli strumenti comunali dovranno adeguarsi alla recente legislazione regionale

(L.R.T.n.43/2016, reg.attuazione L.R.T.n.65/16).

La competenza della presente variante rispetto alle tematiche proposte non è sufficiente alla determinazione di diverse modalità operative.

La proposta di progetti di riqualificazione di cui all'art.11 comma 2 della presente variante possono raggiungere l'obiettivo di determinare nuovi "interventi ammissibili" sul singolo edificio.

Contestualmente PAPMAA con valore di Piano Attuativo potranno, almeno in parte, disporre lo spostamento di volumi con individuazione puntuale delle porzioni del territorio ove tali volumi possano essere accolti.

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nelle sedute dell'8 e 14 novembre 2016

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

VOTAZIONE:

Allegato alla Deliberazione del C.C. n. 45 del 18/11/2016



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 37 del 27/07/2016)

Data 11/10/16	Protocollo n. 0017926	Richiedente: Arch. Sauro di Sandro per conto di Malacarne Franca, Lupi Annamaria, Lupi Renata, Lupi Lido	N.19
------------------	--------------------------	---	------

Ubicazione

Indirizzo Via San Piero e Casato	Catasto terreni Foglio: Particella:	Zona urbanistica U.T.O.E. n.3 Comparto m Scheda n.35
--	--	--

Estratto da R.U.



Sintesi dell'osservazione

Il fabbricato ex-colonico e relative aree circostanti costituiscono parte di una più ampia unità poderale espropriata per l'attuazione di P.I.P. e per la realizzazione di viabilità pubbliche. Il R.U. vigente classifica tale comparto come "aree soggette a riconversione per servizi a carattere privato", al cui interno è presente un edificio inserito nelle schede del Patrimonio Edilizio di interesse storico con n.35 soggetto a ristrutturazione edilizia D1.

I proprietari dell'immobile avevano già presentato osservazioni al regolamento urbanistico vigente perché fosse rivista la classificazione dell'immobile, viste le trasformazioni dell'edificio stesso e dell'intorno agricolo e ambientale circostante, e viste che le trasformazioni ambientali riguardano anche tutti gli immobili posti lungo la vecchia viabilità Via San Piero e Casato.

Con l'attuazione dei P.I.P. tutti gli edifici residenziali di questa zona hanno assunto un carattere di marginalità e/o estraneità dall'ambiente circostante perdendo valore economico senza ricevere nessun indennizzo, in oltre da 10 anni dalla messa in vendita non si sono ricevute proposte. Questo porta a dedurre che non esiste appetibilità per l'inserimento di attività di servizio all'interno di tale edificio che richiede ingenti oneri per la relativa sistemazione. Tale marginalità o estraneità degli edifici residenziali non può

essere recuperata da un puro esercizio di “urbanistica intellettuale” che ne prevede la sua salvaguardia, a fronte della semplice impossibilità di percepire le persistenze storiche ormai scomparse.

Secondo la scheda norma del R.U. per il comparto in oggetto si evincono come parametri urbanistici un indice fondiario (if) di 1,5, un rapporto di copertura (Rc) di 0,3 e un'altezza massima di 7,5 m. Tale previsione edificatoria risulta contraddetta dall'art. 17 delle NTA . Con questa normativa infatti si cancella l'indice edificatorio previsto e si consente esclusivamente un incremento di SUL fino ad un massimo del 50%.

I sottoscritti si ritengono poi ulteriormente danneggiati dalle attuali previsioni della variante normativa in quanto per risolvere una contraddizione delle norme attuali si cancella l'indice edificatorio previsto per tali comparti, penalizzando tutti i proprietari delle aree residuali al P.I.P. classificate come “Aree soggette a riconversione per servizi a carattere privato” che, con la normativa adottata, non possono più godere di una potenzialità edificatoria del lotto. Oltre quindi all'esproprio, alla perdita di valore e appetibilità dell'edificio, si aggiunge una forte limitazione all'edificabilità del lotto.

Visti tali aspetti si chiede che la variante normativa mantenga quanto previsto già nelle norme attuali relativamente ai parametri di edificabilità del comparto “m” U.T.O.E. n.3 e che sia rivista la classificazione dell'edificio esistente escludendolo dalla schedatura del patrimonio edilizio di interesse storico.

Si chiede inoltre che sia data la possibilità, con lo strumento del piano di recupero, di dimostrare non meritevole di salvaguardia e conservazione l'edificio esistente per poter riconfigurare le volumetrie previste con un diverso assetto planivolumetrico nel lotto.

Non per ultimo, che per tutte le aree interne alla zona industriale classificate come “Aree soggette a riconversione per servizi a carattere privato”, ove presenti edifici residenziali, sia connessa la possibilità ai proprietari di presentare specifici piani di riconversione dove la conservazione o la demolizione degli edifici esistenti sia una scelta progettuale discrezionale in relazione allo stato di conservazione e di uso e non una norma generica di tutti.

ESITO ISTRUTTORIA:

Da rinviare a successivo procedimento – Si propone l'accoglimento nel merito

PROPOSTA DELL'UFFICIO

L'osservazione è pervenuta oltre i tempi assegnati.

La modifica all'art.28.17 è in parte un mero adeguamento alla L.R.T.n.65/14, in parte consente ulteriori interventi per gli edifici non schedati.

Da questo punto di vista la variante non può dirsi penalizzante nei confronti delle possibilità operative e nella disponibilità di incrementi di SUL. Si potrà controdedurre:

- è sempre possibile la presentazione di P.d.R. anche in sostanziale variante alle previsioni di piano;
- già prima dell'adozione della Variante n.17, l'Amministrazione ha dato avvio al procedimento di variante per l'UTOE della Zona Produttiva; quest'ultima, sulla base di un aggiornamento del quadro conoscitivo e dei lineamenti progettuali porterà alla definizione di norme anche diverse per tutto quanto interno all'UTOE, territorio e immobili;
- l'assenza dei presupposti per una conservazione degli edifici esistenti è documentata all'interno dei Piani di Recupero, nel quadro conoscitivo della variante alla UTOE della Zona Produttiva, nei progetti di riqualificazione dei lotti di cui allo stesso art.28.17.

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nelle sedute dell'8 e 14 novembre 2016

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

--

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

--

VOTAZIONE:

Allegato alla Deliberazione del C.C. n. 45 del 18/11/2016



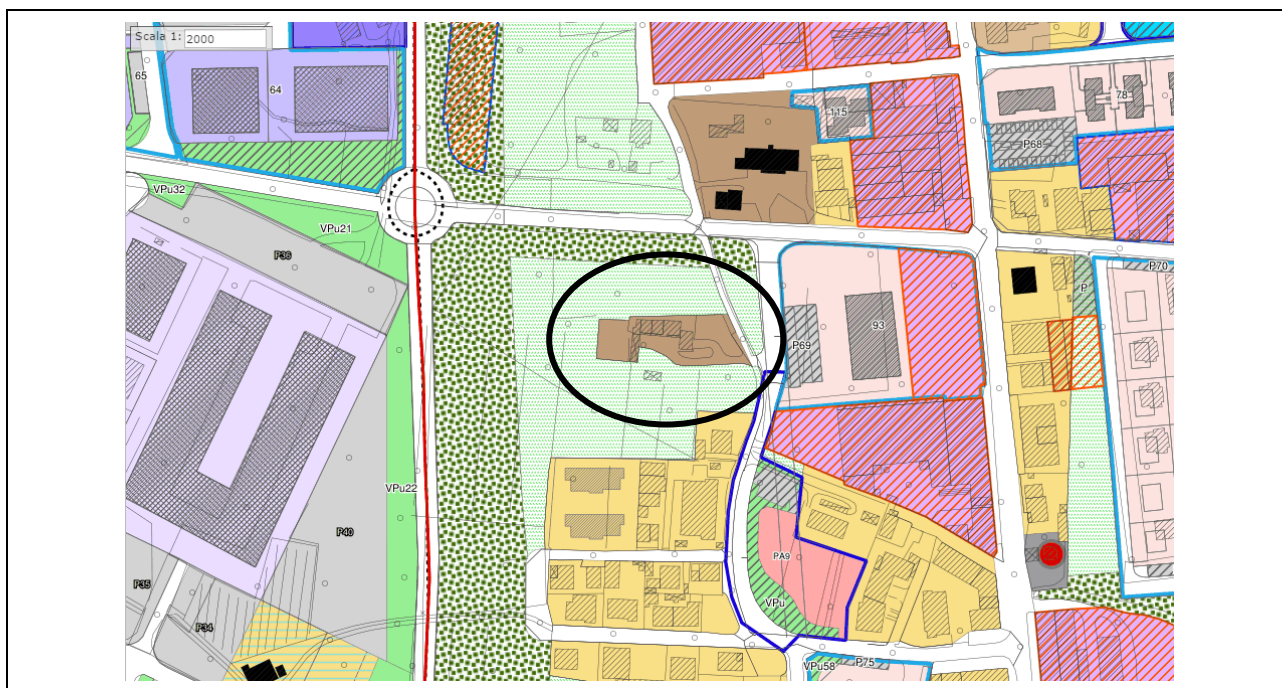
COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa
SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 37 del 27/07/2016)

Data 11/10/16	Protocollo n. 0017932	Richiedente: Baldini stefano	N.20
------------------	--------------------------	------------------------------	------

Ubicazione

Indirizzo Via La Pieve n.18 - 17	Catasto terreni Foglio: Particella:	Zona urbanistica U.T.O.E. n.4 "Ponsacco"
--	--	--

Estratto da R.U.



Sintesi dell'osservazione

Il vigente R.U. classifica la costruzione in oggetto come "Edificio storico" esterno al tessuto consolidato, sottoposto a quanto disciplinato dall' art. 23 delle NTA.

Già in occasione dell'iter di approvazione del R.U. era stata presentata osservazione tesa a correggere l'errore di classificazione dato che l'edificio non risulta ne schedato ne dotato di componenti e/o caratteri meritevoli di conservazione.

Su tale considerazione, la presente osservazione chiede la correzione dell'errore di classificazione integrando all'art.23.4 NTA la seguente disciplina "Per gli edifici inseriti in tale ambito, non schedati, privi di componenti e caratteristiche meritevoli di conservazione sono consentiti gli interventi previsti ai commi 7 e 8 dell'art. 23.3"

SI chiede inoltre che la normativa sopra modificata/integrata prevalga su ogni altra diversa indicazione/prescrizione di Ru, ove si palesi con quest'ultima eventuale incoerenza.

ESITO ISTRUTTORIA:

Si rinvia a successivo procedimento

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Ferma restando l'intenzione dell'Amministrazione di intervenire in aggiornamento sulla classificazione del patrimonio edilizio esistente, l'eventuale attuazione di quanto proposto nell'osservazione dovrà essere oggetto di valutazione di altra procedura poiché non rientra nelle prerogative della presente variante.

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nelle sedute dell'8 e 14 novembre 2016

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

VOTAZIONE:

Allegato alla Deliberazione del C.C. n. 45 del 18/11/2016



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 37 del 27/07/2016)

Data 14/10/16	Protocollo n. 0018312	Richiedente: Fabrizio Bracci	N.21
------------------	--------------------------	------------------------------	------

Ubicazione

Indirizzo	Catasto terreni	Zona urbanistica
-----------	-----------------	------------------

Estratto da R.U.

--

Sintesi dell'osservazione

In ordine alle specifiche norme della variante al R.U. si ritiene doveroso eliminare le incoerenze e/o quantomeno aggiungere alcuni chiarimenti riguardo le seguenti osservazioni:

- 1) all'art.40 (annessi agricoli art. 6 Reg. 5/R 2007) occorre chiarire meglio la tipologia della pavimentazione dell'annesso. Si suggerisce di poter realizzare una pavimentazione a "secco", funzionale e all'occorrenza di facile ripristino;
- 2) All'art. 40 (annessi agricoli art. 6 Reg. 5/R 2007) riguardo "l'impegno alla rimozione del manufatto" si suggerisce di chiarire che il trasferimento del fondo "legato" al manufatto – da individuarsi preliminarmente alla sua costruzione e con apposita SCIA – comporta l'obbligo di rimozione, con ripristino dei luoghi, unicamente nel caso in cui prima del trasferimento non sia stata voltura al nuovo nominativo e quest'ultimo non presenti requisiti e/o non si impegni ad assumere le obbligazioni necessarie al mantenimento del manufatto, ove sussistano tali condizioni la voltura si perfezionerà, e quindi sarà condizionata, all'integrazione/presentazione dell'atto di trasferimento al nuovo nominativo, ciò vale anche nel trasferimento per successione nel quel caso, ovviamente, la voltura sarà richiesta dopo l'apertura della medesima;
- 3) All'art.46 si suggerisce di precisare che i manufatti non qualificabili come trasformazione permanente del suolo, es. annessi art. 12 Reg &/R 2016, sono ammessi alle condizioni e con le modalità indicate all'art.40 NTA del R.U .

Si chiede pertanto che nell'interesse pubblico e generale, correzione ed integrazione con recepimento delle osservazioni dalla n.1 alla n.3 .

ESITO ISTRUTTORIA:

Si rimanda a successivo procedimento

PROPOSTA DELL'UFFICIO

L'osservazione propone argomenti organici alla normativa delle zone rurali che è stata oggetto di interventi legislativi recenti con la promulgazione della L.R.T.n.43/16 e del Reg. Attuazione della L.R.T.n.65/14n.63R del 31 Agosto c.a..

L'Amministrazione Comunale dovrà quindi intervenire in modo altrettanto organico all'adeguamento della propria normativa.

Gli argomenti proposti saranno quindi valutati in quella sede.

Prima di tale aggiornamento si dovrà far riferimento alla nuova normativa regionale.

In riferimento ai manufatti realizzabili in base all'art. 40, l'osservazione non risulta accoglibile in quanto le aree normate dall'art. 46 delle NTA possono essere utilizzate solo per future programmazioni di servizi di interesse generale o per la localizzazione di standard o infrastrutture.

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nelle sedute dell'8 e 14 novembre 2016

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

--

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

--

VOTAZIONE:

Allegato alla Deliberazione del C.C. n. 45 del 18/11/2016



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

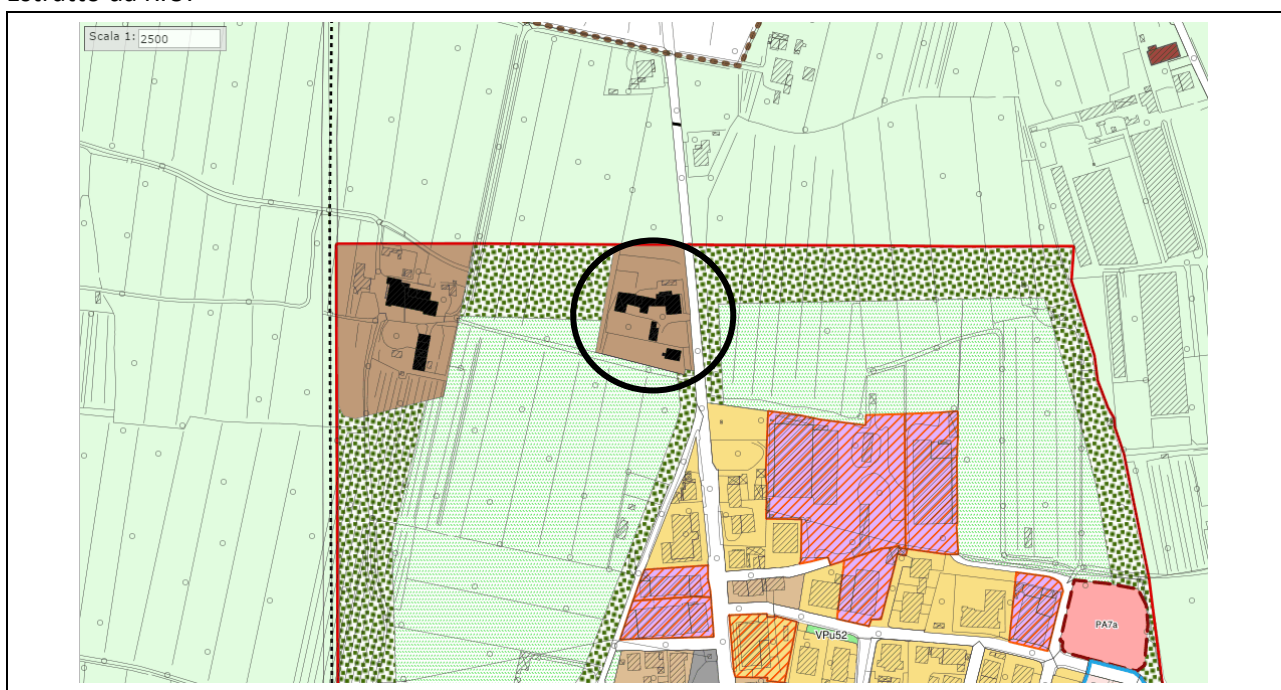
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 37 del 27/07/2016)

Data 19/10/16	Protocollo n. 0018728	Richiedente: Dott. Alberto Arrighini, AA STUDIO	N.22
------------------	--------------------------	---	------

Ubicazione

Indirizzo Via Valdera P. n.307/309	Catasto terreni Foglio: Particella:	Zona urbanistica U.T.O.E. n.4 "Ponsacco"
--	--	--

Estratto da R.U.



Sintesi dell'osservazione

L'osservazione ha come oggetto la domanda per l'autorizzazione allo spostamento del passo carrabile in riferimento all'attuazione del Piano di Recupero dell'edificio posto in Ponsacco a fronte di Via Valdera P. nc.307/309.

Le ditte proprietarie del lotto hanno presentato una richiesta di adeguamento della localizzazione del passo carrabile alle prescrizioni delle schede n.1 e n.2 delle NTA. Su tale oggetto il Dipartimento del Territorio, U.O. Gestione stradale Area 2 n. 1004137/SRT 439/2016 ha espresso il parere negativo, motivandolo alla riduzione delle condizioni di visibilità e contestuale riduzione delle distanze oltre i limiti di una possibile deroga.

Si chiede pertanto che le schede n. 1 e 2 vengano modificate, secondo il parere espresso dal Dipartimento e che sia confermato quello autorizzato con atto n.038671 del 23/08/2011 (accesso a nord dell'attuale fabbricato).

ESITO ISTRUTTORIA:

Si propone l'accoglimento

PROPOSTA DELL'UFFICIO

L'osservazione è arrivata fuori tempo e, di fatto, non è strettamente correlata ai contenuti della Variante 17.

Visto il caso e preso atto del parere della Provincia di Pisa che impedisce l'attuazione della scheda urbanistica, appare necessario intervenire sulla scheda stessa.

Si potrà in sede di deliberazione di definitiva approvazione della presente variante, modificare le prescrizioni della scheda in merito agli accessi sulla pubblica via.

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del

La commissione ha preso visione nelle sedute dell'8 e 14 novembre 2016

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

--

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

--

VOTAZIONE:

Allegato alla Deliberazione del C.C. n. 45 del 18/11/2016