



# COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3° Settore

## Relazione

**Oggetto: Variante al Regolamento Urbanistico per l'adeguamento alla L.R. 65/2014 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico per le parti non decadute.**

### **Obiettivi principali**

La variante propone l'aggiornamento e l'adeguamento ai dettami della nuova LRT n.65/2014 e comprende la semplificazione di alcune parti dell'articolato nonché la riparametrazione degli articoli riguardanti la rigenerazione urbana.

La variante è comunque limitata a quelle parti in cui la pianificazione non è venuta meno, quelle parti cioè che non sono interessate dalla decadenza quinquennale "delle previsioni di trasformazione e dei vincoli espropriativi".

Le modifiche avvengono per gruppi di articoli, mantenendo la struttura organizzativa delle norme attualmente in dotazione al Comune di Ponsacco.

L'intervento di "aggiornamento" è inteso, alla lettera, come atto di chiarificazione di alcune parti il cui uso è risultato complesso, anche solo come maggiore facilità di lettura; è evidentemente finalizzato a introdurre nelle norme che risalgono al 2009 e che sono contraddistinte da un basso utilizzo, gli adeguamenti ai provvedimenti legislativi nazionali e regionali nel frattempo intercorsi.

Si inquadra infine in una successione di interventi "ponte" tra la normativa in fase di stallo e una revisione complessiva degli strumenti della pianificazione (il Piano Strutturale d'area) e forse anche un delinearci di nuove prospettive per l'urbanistica e per l'attività edilizia.

### **Dettaglio degli interventi di modifica**

*- Artt. da 1 a 8 (Norme Generali)*

Sono gli articoli costitutivi, quelli delle finalità e contenuti generali. In ogni articolo si fa riferimento ai presupposti della Legge Regionale che ispira e determina le norme locali.

Tali presupposti sono pressoché integralmente trasferiti alla Legge 65/2014, quindi l'intervento consiste nell'aggiornare tali riferimenti.

*- Artt. da 9 a 20 (Disciplina dell'uso e delle trasformazioni)*

Anche in questo caso quasi ogni articolo è interessato dal riferimento o la citazione della LRT n.1/2005, oggi superata e sostituita dalla 65/2014.

Anche in virtù degli interventi legislativi mediante Decreti Legge, la norma regionale assume i nuovi concetti espressi a livello nazionale.

In questo caso si tratta di adeguare le "definizioni" degli interventi edilizi a quelli oggi in uso. In particolare è stato ampliato l'ambito di applicazione dentro la definizione "manutenzione straordinaria" ed è stato articolato il concetto di ristrutturazione con la introduzione della "ristrutturazione ricostruttiva".

Questo aggiornamento ha effetti anche sull'ammissibilità dei singoli interventi poiché trasferisce parte delle attività previste dalla "ristrutturazione" nella "manutenzione straordinaria"; dal punto di

vista formale gli effetti sono nell'ambito della semplificazione delle procedure e, all'interno delle Norme di Attuazione, possono "liberalizzare" la possibilità di intervento nei singoli comparti.

In ogni comune le definizioni di ristrutturazione sono state integrate e ampliate con ulteriori casistiche o possibilità di specifici interventi, quali ad esempio implementazione della dotazione di servizi igienici o utilizzo del sottotetto.

Questo vale anche per il Comune di Ponsacco; tale casistica non trova più riferimento nella normativa sovraordinata e dovrebbe essere rivista (vedi comma 3 art.11)

Il comune di Ponsacco è dotato anche di una "schedatura del patrimonio edilizio esistente" che porta al proprio interno "prescrizioni a carattere di orientamento per la progettazione" che verrebbero alterate dalla cancellazione di tali normative di dettaglio.

Nell'ottica di un aggiornamento graduale del Regolamento Urbanistico dovremo intervenire anche su questa parte con un lavoro integrale sulla schedatura, aumentandone la capacità informativa sull'immobile interessato e redigendo una parte prescrittiva con forte valenza progettuale, anche frutto dei contributi dei soggetti a vario titolo interessati.

Nel testo attuale delle Norme esistono comunque parti prescrittive di non facile applicazione o che oggi appaiono, alla luce dell'esperienza applicativa, solo genericamente limitanti, da rivedere o stralciare.

*- Successivi articoli fino al 25.1*

La parte essenziale dell'intervento è volto alla semplificazione rispetto agli edifici produttivi in territorio urbanizzato inquadrati nella procedura detta della "rigenerazione".

Le fasce d'intervento sino a mq.1000 di SUL sono risultate complesse e gravose sia dal punto di vista applicativo sia per i risultati urbanistici ed edilizi attesi.

Si propone quindi che le tre fasce minori d'intervento siano ricondotte nell'ambito dell'intervento diretto di ristrutturazione con la dotazione limitata ai parcheggi di Regolamento Edilizio e senza limiti di possibilità di cambio di destinazione d'uso.

Potrà essere richiesto un convenzionamento qualora si riscontri la necessità di completare o integrare l'opera di urbanizzazione.

Tali zone potranno essere considerate altresì alla stregua delle ex zone "B" di completamento, di cui all'allegato III delle NTA.

In quella sede si distingue tra comparti saturi o da completare sulla base di una parametrizzazione che verifica l'indice fondiario. Tale valore per i comparti produttivi potrebbe essere preso a riferimento nel caso di conversione alla residenza.

Nei comparti produttivi interni alla zona urbanizzata, dove la SUL presente sia superiore all'indice medio di riferimento, saranno applicati i parametri propri della rigenerazione; per i comparti in cui la SUL presente sia minore od uguale a mq.1000 e tale SUL sia anche inferiore all'indice medio di zona per comparti residenziali, si potrà incrementare la SUL fino alla saturazione di detto indice.

Altri interventi potranno riguardare la pertinenza all'interno delle NTA dei criteri di intervento per gli edifici del Centro Storico (art.23.1 comma 14) e i rimandi ai contenuti del Regolamento Edilizio ormai superati dall'aggiornamento dei Regolamenti di riferimento (art.22 comma 4).

L'articolato delle Norme di Attuazione in vigore è frequentemente attraversato da norme in forma discorsiva con contenuti programmatici o di assunto teorico.

Ancorché verificarne l'efficacia e l'effettiva rispondenza agli obiettivi di mandato dell'attuale Amministrazione, si dovrà considerare lo spostamento di tali parti in una relazione esterna o il loro superamento.

Ponsacco 15 aprile 2016

**Il Responsabile del Procedimento**  
**Arch. Nicola Gagliardi**

