



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa
3°SETTORE
Ufficio Urbanistica

OGGETTO: Variante n° 25 al Regolamento Urbanistico finalizzata alla attuazione di un comparto residenziale posto nel capoluogo di Ponsacco , con Procedimento di compensazione urbanistica di cui all'art.101 della L.R.65/2014. Avvio del procedimento ai sensi degli artt. 14, 16 e 17 della L.R. 65/2014 , dell'art. 5 della L.R. 10/2010 e degli artt. 20,21 della Disciplina di Piano del PIT.

RELAZIONE

PREMESSO:

- che Con nota del 15.06.2017 prot. n. 15378, è stata presentata da parte del Mons. Renzo Nencioni , per conto della Parrocchia San Giovanni Evangelista , proprietari di alcune aree poste nel capoluogo, in prossimità di via Dei Caduti dei Carabinieri e del Viale Della Rimembranza, una proposta di variante urbanistica per attuare un nuovo comparto edificatorio con il procedimento di compensazione urbanistica di cui all'art.101 della L.R. 65/2014.

- che L'area oggetto di proposta di intervento per l'attuazione di un comparto edificatorio, ai sensi dell'art.101 della L.R.65/2014, relativo a Procedimento di compensazione urbanistica , faceva parte dell'ex. Comparto n° 24 del RU, disciplinato dalla scheda norma relativa di cui all'allegato I delle NTA, oggi non più efficace per la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dell'art.55 comma 6 della L.R. 1/2005, per decorso quinquennio dell'efficacia, il terreno risulta quindi in area non pianificata ai sensi dell'art.105 della L.R. 65/2014.

CONSIDERAZIONI

La proprietà ha presentato questa proposta di variante, richiamando la normativa regionale ,L.R.65/2014, che prevede la "compensazione urbanistica" art. 101.

Il comma 1 del suddetto articolo enuncia : *"La compensazione urbanistica si realizza con l'attribuzione nel rispetto delle previsioni del piano operativo o dell'atto di ricognizione di cui all'art.125, di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo , sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico"*.

Ai sensi di quanto sopra riportato, l'intervento è fattibile solo nel caso che venga fatta una puntuale variante urbanistica al RU, che renda conforme l'attuazione del comparto, ad oggi non supportato da previsioni urbanistiche vigenti.

PROGETTO DI VARIANTE

La soluzione progettuale proposta alla Amministrazione Comunale, prevede la cessione di area di proprietà della Parrocchia per circa mq. 13.485 , individuata al foglio di mappa 12 particelle n° 952 e parte della 1333, aree ad oggi utilizzate per verde sportivo, e per le quali l'Amministrazione paga un canone di affitto, in cambio la Parrocchia , chiede di attuare un intervento edilizio sulle aree individuate nel foglio di mappa n° 12 particelle 953 e 89 per totali circa di mq. 5.105.

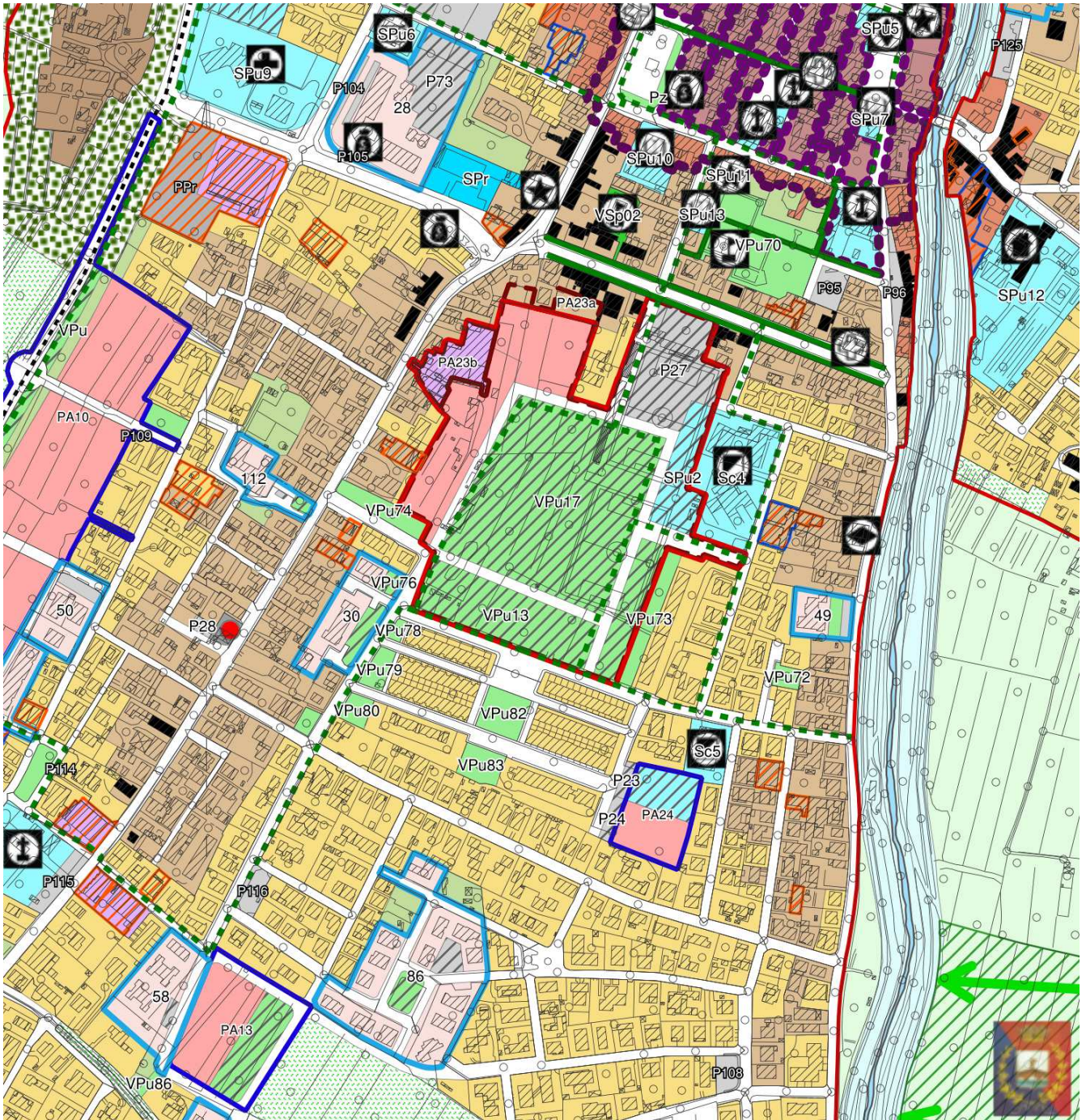
L'operazione verrebbe attuata sulla base del procedimento di compensazione urbanistica di cui all'art.101 sopra richiamato, della L.R: 65/2014, a seguito di sottoscrizione di apposita Convenzione/atto, che ne sancisca gli aspetti fondamentali.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



ESTRATTO R.U. DELLE AREE IN OGGETTO

(previsioni ad oggi non più efficaci per la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dell'art.55 comma 6 della L.R. 1/2005, per decorso quinquennio dell'efficacia)



L'operazione pertanto sarebbe finalizzata a rendere nuovamente edificabili terreni ad oggi da pianificare, in quanto la loro attuazione non è avvenuta nel quinquennio di vigenza del regolamento urbanistico.

La nuova area edificatoria, prevede una destinazione ad uso residenziale, sulla quale poter applicare un indice fondiario di 1,5 mc/mq.

La soluzione progettuale di realizzazione del comparto compensativo, andrebbe quindi, a ricalcare in linea di massima, una previsione già valutata dal Regolamento Urbanistico, rispettando quindi quelli che erano gli obiettivi prioritari di completamento del tessuto insediativo dell'intorno, in accordo con il processo di formazione dell'impianto urbano consolidato.

Valutando la superficie delle aree che saranno cedute, e l'importanza dal punto di vista dell'interesse pubblico dell'acquisizione delle aree al patrimonio, vista la collocazione e la loro destinazione d'uso, risulta giustificabile l'indice fondiario proposto.

Approvata la variante al R.U., le facoltà edificatorie acquisite, saranno esercitate sulla base della approvazione, ai sensi dell'art.121 della L.R. 65/2014, di un Progetto unitario convenzionato.

L'intervento previsto, dovrà pertanto essere puntualmente progettato sulla base sia di valutazioni non solo a livello urbanistico, ma anche a livello infrastrutturale e di opere di urbanizzazione.

La Convenzione/Atto, che verrà sottoscritta tra l'Amministrazione Comunale e la Proprietà, dovrà sancire il passaggio delle aree e le modalità operative dell'intervento edificatorio previsto, non solo da un punto di vista procedurale e di rilascio dei necessari titoli abilitativi, permessi alla attuazione, ma anche un eventuale cronoprogramma.

VINCOLI ALLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Come sopra detto, l'attuazione del piano rimane pertanto vincolata alla sottoscrizione della convenzione/atto tra parte privata e Amministrazione comunale, a spese dei lottizzanti.

Il progetto relativo al lotto edificatorio che andrà ad attuarsi con il procedimento di compensazione una volta approvata la Variante urbanistica al RU, finalizzata a dare conformità all'intervento, dovrà essere valutato dagli uffici comunali preposti, dovranno essere altresì attentamente valutate e quantificate le eventuali opere pubbliche a carico dei lottizzanti (eventualmente a scampo degli oneri Primari dovuti).

Per gli aspetti al momento non valutabile, si rimanda alla fase di redazione del PUC- Progetto Unitario Convenzionato- ai sensi dell'art.121 della L.R. 65/2014

Alla luce della istanza inoltrata, sopra illustrata:

- la Giunta comunale ha valutato la proposta con parere favorevole

PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE

L'attuazione del comparto tramite procedimento di compensazione urbanistica ai sensi dell'art.101 della L.R. 65/2014, avviene tramite la necessaria approvazione della variante allo strumento urbanistico, in quanto ad oggi il RU, individua le aree interessate, quali aree da pianificare ai sensi dell'art.105 della L.R. 65/2014.

Pertanto verrà dato avvio del procedimento della variante sia sotto l'aspetto urbanistico che relativamente alla procedura di assoggettabilità alla vas, ai sensi della l.r. 65/2014 e della l.r. 10/2010, nonché ai sensi dell'art.20 e 21 della disciplina del PIT.

Ponsacco, li 21.07.2017

il Responsabile del Procedimento
arch.Nicola Gagliardi