

**COMUNE DI PONSACCO
PROVINCIA DI PISA**



REGOLAMENTO URBANISTICO

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. N° 25 DEL 17.04.2009
REDATTO DA ARCH. MAURO CIAMPA**

VARIANTE N° 8 DI MANUTENZIONE

ADOZIONE

RELAZIONE

Ufficio di Piano

Arch. Elisabetta Ulivi,
Arch. Antonio D'Auria, Geom. Renzo Manetti,
Luca Neri

Responsabile del Procedimento

Geom. Alberto Turini

**Garante della Comunicazione per gli
Atti di Governo del Territorio**

Dr. Geol. Elena Baldi

**Sindaco
Assessore ai Lavori pubblici e alle opere di
urbanizzazione**

Alessandro Cicarelli

Floriano Baldacci

Ottobre 2012

OGGETTO: Variante n° 8 di manutenzione al Regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco.
Adozione ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/2005

RELAZIONE

“ Modifiche apportate con la variante al R.U.n° 8 di manutenzione”

Premesso che :

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

A completamento dell'iter di formazione del nuovo Piano Regolatore Generale il Comune di Ponsacco ha adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 39 del 7 Agosto 2008, il Regolamento Urbanistico approvato, con deliberazione di Consiglio Comunale n° 25 del 17.04.2009, ai sensi dell'articolo 55, della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, “Norme per il governo del territorio” e s.m.i., con contestuale riadozione di alcune previsioni modificate in conseguenza all'accoglimento delle osservazioni approvate definitivamente con deliberazione n° 68 In data 30 Novembre.

Ciò premesso , si mette in evidenza quanto stabilito dall'art. 6 delle Norme di attuazione del vigente R.U. che prevede che cadenza almeno biennale, sia effettuato il monitoraggio dello stato di attuazione del R.U. al fine di verificarne l'adeguatezza e l'efficacia nel raggiungimento degli obiettivi di governo del territorio nonché per verificare l'efficacia della politica di valorizzazione delle risorse territoriali in relazione ai principi di sostenibilità ambientale in un contesto sociale ed economico che, nel volgere di pochi anni, è divenuto problematico ed articolato, con la finalità di una ampia partecipazione per tutti i portatori di interessi diffusi e peculiari, pubblici e privati, onde trarre il maggior numero di contributi.

Il procedimento di monitoraggio, avviato con Deliberazione della G.C. n°144 del 30.12.2011, ha portato alla presentazione di vari contributi, di carattere generale.

E' stato pertanto provveduto ad una classificazione degli stessi per ordinarli a seconda delle casistiche presentate ed agli argomenti trattati.

Nello specifico la divisione è avvenuta poi in due scaglioni:

- un primo scaglione relativo a proposte di piccole modifiche , correzioni, di previsioni cartografiche non corrispondenti alla situazione di fatto, adeguamento del numero di abitanti alle potenzialità del lotto, aggiornamento della schede norma di rilevazione del patrimonio edilizio esistente e la possibilità di poter realizzare piccole addizioni al fabbricato di abitazione posto in zona agricola, modifica della superficie minima del lotto edificabile..
- un secondo scaglione relativo a proposte più rilevanti dal punto di vista urbanistico che prevedono ad esempio maggiori carichi insediativi, variazioni nei parametri di edificazione in comparti di lottizzazione.

Valutati pertanto i contributi, ed a seguito della decisione della G.C. la quale con Deliberazione n° 53 del 11.09.2012, ha incaricato il 3° Settore Urbanistica, di avviare l'iter per rendere attuabile il loro accoglimento, la suddivisione pertanto nei due scaglioni ha premesso di poter avviare il procedimento immediato per quelli di minima entità, con le modifiche apportate nella suddetta variante al R.U. in una fase pertanto di revisione e di manutenzione del regolamento urbanistico vigente, rimandando in una fase successiva i contributi della seconda categoria, con apposita variante di vero e proprio processo di monitoraggio del piano vigente.

La seconda fase infatti dovrà valutare varie richieste prevenute che propongono sostanziali e puntuali modifiche a comparti attuativi classificati e schedati nell'allegato I delle NTA vigenti, finalizzate alla variazione dei parametri urbanistici dettati, che vanno ad incidere considerevolmente su tutte le previsioni di piano, specialmente sul carico insediativo previsto, nonché sugli standard pubblici stabiliti. Ciò necessita

ovviamente di verifiche generali su tutte le previsioni urbanistiche definite e scelte puntuali da parte dell'Amministrazione in base a nuove esigenze che possono essere scaturite in questo periodo di attuazione del R.U. dal 2009 ad oggi.

La suddetta variante, limitata ad apportare modifiche di lieve entità non incidere pertanto su di una valutazione dei possibili impatti ambientali, le limitate correzioni grafiche proposte ad esempio, si inseriscono all'interno di ambiti consolidati o morfologicamente definiti e pertanto non si configurano possibili impatti sulle componenti ambientali diversi da quelli eventualmente già in atto, quindi con un bilancio finale praticamente nullo rispetto alle principali componenti ambientali.

Anche l'incremento di 11 abitanti da insediare, previsto nelle modifiche apportate all'allegato III delle NTA, rientra nelle previsioni del dimensionamento già stabilito dal Piano Strutturale per le singole UTOE.

Si può pertanto accertare la coerenza della suddetta variante con gli strumenti di pianificazione territoriale e nella fattispecie:

- con il Piano di Indirizzo Territoriale approvato con Deliberazione del Consiglio Regione Toscana n. 72 del 24 Luglio 2007;

- con il Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Pisa approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 100 del 27.06.2006;

- Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) adottato con Delibera n° 185 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Fiume Arno in data 11.11.2004 e approvato con D.P.C.M. del 06.05.2005 (G.U. n.230 del 03.10.2005);

- con il Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 27.06.2005;

CONTENUTI DELLA VARIANTE

A livello normativo la variante apporta le seguenti modifiche:

1) Modifica alle schede del patrimonio edilizio di interesse storico – scheda 1-2-61-con la precisazione di alcuni aspetti legati alla attuazione di interventi di ristrutturazione consentiti su di essi, comprese possibilità di demolizioni e ricostruzione e ampliamenti minimi, come ben specificato nelle stesse.

Tale modifica si è resa necessaria in relazione alla richiesta dei proprietari delle aree oggetto di schedatura, che hanno riscontrato difficoltà nell'attuazione di possibili interventi di ristrutturazione sulle stesse.

2) Modifica all'allegato III delle NTA, che ha permesso di apportare minime rettifiche su alcuni comparti, che pur essendo non saturi, non avevano alcuna potenzialità edificatoria in quanto privi di abitanti da insediare, o in alcuni casi dove è stata necessaria apportare anche modifica nel rapporto dell'indice fondiario consentito come ben specificato nelle stesse.

3) Modifica alla normativa di attuazione:

- art.33.2 "edifici a destinazione non agricola" dove è stato eliminata la dicitura che impediva ampliamenti volumetrici

- art.24.1."espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale", dove al comma 11 è stata apportata la modifica per diminuire la superficie di area necessaria per l'edificazione da 700 mq a 500 mq.

A livello cartografico le modifiche apportate sono le seguenti:

1) Sulla TAV.5 del R.U. è stata apportata una variante cartografica relativa alla definizione di area a parcheggio privata, che è stato retinato quale area " sub-sistema degli insediamenti produttivi (art.25) Ambito 1, legato al comparto art-h, in quanto trattasi di parcheggio legato quale destinazione, alla attività commerciale di una concessionaria d'auto esistente.

2) Sulla Tav.6. del R.U. è stata apportata una modifica nella perimetrazione delle aree poste su via Rospicciano, indicate nel Sistema Funzionale (art.28) quale area destinata per il culto, per l'inserimento di terreni che nella prima stesura erano rimasti esclusi, ma che di fatto fanno parte dell'area indicata per tale destinazione.

PROCEDURA:

Della suddetta proposta di variante al R.U. ne ha preso visione sia la G.C. nella seduta del 09.10.2012 che la Commissione Urbanistica nella seduta del 16.10.2012.

L'iter di approvazione della stessa prevede l'adozione da parte del Consiglio Comunale, la pubblicazione sul BURT, con deposito nella casa Comunale per 60 giorni tramite affissione all'Albo Pretorio, di manifesti e relativo avviso sul WEB, durante i quali chiunque può presentare osservazioni in merito.

Decorso i suddetti termini, il Consiglio Comunale, controdeducendo ad eventuali osservazioni pervenute, provvederà ad approvare il Piano.