

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

APPROVAZIONE

RELAZIONE FINALE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

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

Gennaio 2013

COMUNE DI PONSACCO
(Provincia di PISA)

Variante 8
al Regolamento Urbanistico

Relazione Tecnica Amministrativa
del Responsabile del Procedimento

Gennaio 2013

Relazione tecnico – amministrativa del responsabile del procedimento.

Art. 16 L.R. 1/2005

La presente relazione viene redatta, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 1/2005, allo scopo di descrivere le fasi del processo di formazione della Variante n° 8 di manutenzione al Regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco.

Il resoconto sintetico del procedimento ed i risultati dell'attività di partecipazione e valutazione effettuata durante la redazione dello stesso sono descritti nel documento allegato alla delibera di adozione n° 46 del 24.10.2012.

Nella fase di pubblicazione della delibera di adozione sono pervenute n° 5 osservazioni.

La presente relazione ha quindi lo scopo di evidenziare sinteticamente le osservazioni presentate entro il termine di 60 giorni dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso (7 novembre 2012) e le controdeduzioni alle stesse.

L'osservazione n° 1, presentata dai Sigg.ri Marciano Vincenzo e Falconcini Antonella in data 31.10.2012 prot.18511, chiedeva il cambio di destinazione d'uso del terreno di proprietà da agricolo a residenziale per permettere la realizzazione di una nuova unità abitativa per il figlio ed è stata giudicata negativamente in quanto in contrasto con la Legge Regionale relativa al territorio rurale.

L'osservazione n° 2, presentata dal Sig. Donati Eliano in data 06.12.2012 prot. 20330, chiedeva l'assegnazione di un altro abitante teorico nel comparto x, non saturo per consentire la realizzazione di almeno due unità abitative ed è stata giudicata favorevolmente in quanto gli attuali parametri urbanistici sono sufficienti per la realizzazione di quanto richiesto nell'osservazione e quindi è sufficiente aumentare un abitante teorico nel comparto x.

L'osservazione n° 4 presentata dal Sig. Poggianti Primo, pervenuta il 18.12.2012 prot. 20848, chiedeva di interpretare la norma Art. 24.1 in analogia di trattamento per unità abitativa con le stesse destinazioni urbanistiche con possibilità di incremento fino al 20% come previste dall'Art. 25.1 e non del 10% ed è stata giudicata favorevolmente in quanto gli edifici artigianali inseriti nell'edificato residenziale sono equiparati a quelli monofunzionali e si può quindi procedere alla modifica dell'art. 24.1, comma 10 delle N.T.A. del R.U., prevedendo l'ampliamento fino al 20% della S.U.L..

Le osservazioni presentate dai Sigg.ri Settimio Alessandra (pervenuta il 12.12.2012 prot. 20368 n° 3), e Baldacci Marcello, legale rappresentante della soc. RAMA IMMOBILIARE, (pervenuta il 18.12.2012 prot. 20849 n° 5), non sono state controdedotte poiché il contenuto non è stato ritenuto pertinente all'oggetto della Variante.

È stato altresì ritenuto opportuno procedere alla redazione di una osservazione di ufficio relativamente alla modifica della lett. C) dell'art. 33.2 delle N.T.A. del R.U. per evitare incertezze nell'interpretazione della norma riferita agli interventi di ristrutturazione edilizia.

Alla presente relazione sono allegate le Schede istruttorie delle osservazioni presentate, compresa quella di ufficio.

In merito alla coerenza con gli altri strumenti di pianificazione territoriale di riferimento di cui all art. 9 della citata L.R. 1/2005, la relazione tiene conto degli ulteriori piani e programmi di settore degli Enti istituzionalmente competenti ed in particolare di:

L.R. 1/2005

Regolamenti di Attuazione 2/R 3/R 4/R 5/R 26/R approvati dal C.R.

P.I.T. adottato con delibera C.R. n° in data 7/04/2007

P.T.C. adottato con delibera C.P. n° in data 7/04/2007

P.A.I. adottato con delibera Comitato ist. in data 11.11.2004 ed approvato con D.C.P.M.

Piano stralcio rischio idraulico P.A.I. adottato con delibera Comitato ist. in data 11.11.2004 ed approvato con D.P.C.M. del 06.05.2005 (G.U. n.230 del 03.10.2005);

La presente relazione viene allegata agli atti di approvazione come disposto dall art. 16 comma 3° della L.R. 1/2005.

Il procedimento di formazione della variante di manutenzione n° 8 al regolamento urbanistico

art. 16, 1° comma, della L.R. 1/2005

Per la **fase ricognitiva dello stato di attuazione dell'atto di governo del territorio vigente** e la **definizione degli obiettivi generali del monitoraggio** si rimanda alla relazione del Responsabile del Procedimento allegata alla delibera di adozione C.C. 46/2012.

La valutazione ambientale

Sulla base delle considerazioni suesposte, il settore proponente 3° Settore – Urbanistica e Edilizia Privata ha proposto all' Autorità Competente, - Giunta comunale- il provvedimento finale di non assoggettabilità della variante stessa dalla procedura di V.A.S., di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e 22 e successivi della L.R. n. 10/2010 e s.m.i.;

Verifica di coerenza con altri strumenti di pianificazione e di settore

La verifica di coerenza ha lo scopo di rendere chiaro e trasparente il legame operativo tra le azioni e gli obiettivi della proposta di variante e, al tempo stesso, in modo da consentire lo svolgimento del processo decisionale che ne accompagna l'elaborazione.

Nella Relazione del R.P. allegata alla Deliberazione di C.C. n° 46/2012 sono esaminati gli elementi di coerenza con i vari atti di pianificazione esterna

Coerenza esterna:

- è stata verificata la coerenza esterna della variante al Regolamento Urbanistico con altri strumenti della pianificazione;

- è stata verificata la coerenza esterna della variante al Regolamento Urbanistico con altri piani di settore;

Coerenza interna

La proposta di variante riconferma indirizzi ed obiettivi del Regolamento Urbanistico teso alla riqualificazione del territorio ed in particolare del patrimonio edilizio esistente configurandosi quale necessario aggiornamento delle previsioni originarie alla luce di un quadro conoscitivo più dettagliato conseguente ad un processo partecipativo.

Conclusioni

Pertanto, per quanto sopra esposto si attesta ai sensi dell'art. 16 comma 3 della LRT n. 1/2005 quanto segue:

La variante 8 al Regolamento Urbanistico denominata di “manutenzione” risulta coerente 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;

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Alberto Turini

**COMUNE DI PONSACCO****Provincia di Pisa****SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 8 AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 46 del 24.10.2012)

Data 31/10/12	Prot. 18511	Richiedente: Marciano Vincenzo – Falconcini Antonella	<i>N° 1</i>
------------------	----------------	--	-------------

UBICAZIONE

Località Capoluogo Sud	Via: Peschiera	U.T.O.E. 4
----------------------------------	-------------------	----------------------

OGGETTO

ISTRUTTORIA TECNICO URBANISTICA

Premesse:

- i richiedenti sono proprietari di un immobile che ricade in zona agricola, dove il Regolamento Urbanistico non prevede aumenti volumetrici né per fini residenziali né per realizzazione di pertinenze quali garages .

Pertanto, per i motivi di cui sopra

viene chiesto il cambio di destinazione d'uso di una parte di terreno da agricolo a residenziale per poter costruire una sistemazione abitativa per il proprio figlio

|
Il parere è negativo in quanto in contrasto con la Legge Regionale relativa al territorio rurale, ove non sono consentite nuove edificazioni ma solo interventi di ristrutturazione con la possibilità di addizione volumetrica, funzionale all'unità abitativa esistente.

ESITO ISTRUTTORIA:**NEGATIVO**

ESAME GIUNTA COMUNALE – Seduta del 22.01.2013

La Giunta Comunale concorda con il parere espresso dall'istruttoria tecnico – urbanistica.

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**TIPOLOGIA ADEMPIMENTI**

Modifiche cartografiche
Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione
Altro

VOTAZIONE:

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



COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa
SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 8 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 46 del 24.10.2012)

Data 06/12/12	Prot. 20330	Richiedente: Donati Eliano	N° 2
------------------	----------------	-----------------------------------	-------------

UBICAZIONE

Località Le Melorie	Via: delle Melorie	U.T.O.E. 2
-------------------------------	-----------------------	----------------------

OGGETTO

ISTRUTTORIA TECNICO URBANISTICA

Premesse:

- il richiedente è proprietario di un lotto di terreno inserito nel sub sistema dell'edificato di nuova formazione, comparto "x", non saturo disciplinato dall'art. 24.1 delle N.T.A..Per il comparto in oggetto sono previsti n° 4 abitanti teorici.

Pertanto, per i motivi di cui sopra

viene chiesto l'assegnazione di un altro abitante teorico (arrivando quindi a 5) poiché le esigenze abitative della famiglia sono almeno di due abitazioni

La funzione abitativa a carattere residenziale prevista con la variante in oggetto sarà adeguata alle esigenze abitative indicate nell'osservazione nel rispetto del minimo delle unità immobiliari (al massimo 2).

ESITO ISTRUTTORIA:

FAVOREVOLE

ESAME GIUNTA COMUNALE – Seduta del 22.01.2013

La Giunta Comunale concorda con il parere espresso dall'istruttoria tecnico – urbanistica.

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

Modifiche cartografiche
x Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione (inserire 5 abitanti teorici)
Altro

VOTAZIONE:

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

**COMUNE DI PONSACCO**

Provincia di Pisa

SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 8 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 46 del 24.10.2012)

Data 12/12/12	Prot. 20638	Richiedente: Settimio Alessandra	N° 3
------------------	----------------	---	-------------

UBICAZIONE

Località Capoluogo Nord	Via: Meucci, 118	U.T.O.E. 4
-----------------------------------	---------------------	----------------------

OGGETTO**ISTRUTTORIA TECNICO URBANISTICA****Premesse:**

- il richiedente è proprietario di un immobile identificato catastalmente al Fgl. 3 p.lla 1648 sub. 5 ed inserito nel sub sistema dell'edificato di nuova formazione, disciplinato dall'art. 24 ambito 2 delle N.T.A. "Aree di espansione in fase di attuazione" Lottizzazione n° 78. La lottizzazione risulta ormai completata da anni.

Pertanto, per i motivi di cui sopra

viene chiesto di modificare la classificazione urbanistica della lottizzazione per permettere un intervento edilizio con un ampliamento *una tantum*

Quanto osservato non è oggetto di variante e quindi potrà essere preso in esame successivamente in sede di monitoraggio.

ESITO ISTRUTTORIA:**NON PERTINENTE**


ESAME GIUNTA COMUNALE – Seduta del 22.01.2013

La Giunta Comunale concorda con il parere espresso dall'istruttoria tecnico – urbanistica.

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**TIPOLOGIA ADEMPIMENTI**

Modifiche cartografiche
Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione
Altro

VOTAZIONE:

	COMUNE DI PONSACCO Provincia di Pisa SCHEMA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 8 AL REGOLAMENTO URBANISTICO (Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 46 del 24.10.2012)
--	--

Data 18/12/12	Prot. 20848	Richiedente: Poggianti Primo	N° 4
------------------	----------------	-------------------------------------	-------------

UBICAZIONE

Località Val di Cava	Via: Pinocchio, 95	U.T.O.E. 1
--------------------------------	-----------------------	----------------------

OGGETTO

ISTRUTTORIA TECNICO URBANISTICA

<p>Premesse: - il richiedente è proprietario di un immobile a destinazione artigianale ricadente in Ambito 1 – Espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale - ed inserito nel comparto “s”, non saturo disciplinato dall’art. 24.1 delle N.T.A. identificato catastalmente al Fgl. 5, p.lla 148 sub. 1. Pertanto, per i motivi di cui sopra viene chiesto di interpretare la norma Art. 24.1 in analogia di trattamento per unità abitativa con le stesse destinazioni urbanistiche con possibilità di incremento fino al 20% come previste dall’Art. 25.1 e non del 10%</p>	<p>La normativa art. 24.1 delle N.T.A. del R.U. equipara gli edifici artigianali inseriti nell’ambito residenziale a quelli monofunzionali (art. 25.1) per i quali è previsto l’ampliamento fino al 20% della S.U.L..</p>
--	--

ESITO ISTRUTTORIA:

FAVOREVOLE

ESAME GIUNTA COMUNALE – Seduta del 22.01.2013

La Giunta Comunale concorda con il parere espresso dall’istruttoria tecnico – urbanistica.


CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

Modifiche cartografiche <input checked="" type="checkbox"/> Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione (art. 24.1, comma 10) Altro

VOTAZIONE:

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

	<p style="text-align: center;">COMUNE DI PONSACCO Provincia di Pisa SCHEMA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 8 AL REGOLAMENTO URBANISTICO (Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 46 del 24.10.2012)</p>
--	--

Data 18/12/12	Prot. 20849	Richiedente: Baldacci Marcello, legale rappresentante della soc. RAMA IMMOBILIARE	N° 5
------------------	----------------	--	-------------

UBICAZIONE

Località Zona Industriale	Via: Perugia	U.T.O.E. 2
-------------------------------------	-----------------	----------------------

OGGETTO ISTRUTTORIA TECNICO URBANISTICA

<p>Premesse: - la soc. richiedente è proprietaria di un appezzamento di terreno di circa 2.487,00 mq, identificato catastalmente al Fgl. 3 p.lle1497 e 1494. Data la posizione decentrata e marginale rispetto all'edificato di servizio esistente e le mutate condizioni economiche, non è stata possibile l'utilizzazione del terreno né da parte di soggetti privati né da parte di soggetti pubblici . Pertanto, per i motivi di cui sopra viene chiesto il ripristino dei dati urbanistici previsti nel PR.G., zona F con le destinazioni a servizi privati.</p>	<p>Quanto osservato non è oggetto della presente variante al R.U. e quindi potrà essere preso in esame successivamente.</p>
--	--

ESITO ISTRUTTORIA:

NON PERTINENTE

ESAME GIUNTA COMUNALE – Seduta del 22.01.2013

La Giunta Comunale concorda con il parere espresso dall'istruttoria tecnico – urbanistica.

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

Modifiche cartografiche
Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione
Altro

VOTAZIONE:

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

**COMUNE DI PONSACCO**

Provincia di Pisa

SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 8 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C.n° 46 del 24.10.2012)

Data	Prot.	Richiedente: Osservazione d'ufficio	N° 6
------	-------	--	-------------

UBICAZIONE

Località	Via:	U.T.O.E.
----------	------	----------

OGGETTO**ISTRUTTORIA TECNICO URBANISTICA****Premesse:**

In riferimento alla modifica apportata all'art. 33.2 lett. c) del NTA . Intervento di ristrutturazione edilizia per consentire la possibilità di realizzare addizioni funzionali nel limite del 20 % e per adeguamento igienico sanitario è opportuno modificare l'ultimo comma della lett c) per ulteriore specificazione della possibilità di intervento .

Si ritiene di modificare l'ultimo comma dell'art. 33.2 lett C) per evitare incertezze nell'interpretazione della Norma riferita agli interventi di ristrutturazione edilizia come segue :

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al precedente comma , sono ammesse addizioni funzionali nel limite del 20% della volumetria esistente e di adeguamento igienico – sanitario per l'eliminazione delle barriere architettoniche

ESITO ISTRUTTORIA:**FAVOREVOLE**

ESAME GIUNTA COMUNALE – Seduta del 22.01.2013

La Giunta Comunale concorda con il parere espresso dall'istruttoria tecnico – urbanistica.

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**TIPOLOGIA ADEMPIMENTI**

Modifiche cartografiche
Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione
Altro

VOTAZIONE:

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