

COMUNE DI PONSACCO

PROVINCIA DI PISA



VARIANTE N° 6 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

APPROVAZIONE

RELAZIONE FINALE del GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Ufficio di Piano

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

Associazione Temporanea di Professionisti
incaricata della redazione della Variante

Capogruppo ed estensore

Arch. Mauro Ciampa

Valutazione Integrata

Dr. Agr. Elisabetta Norci

Indagini geologiche

Dr. Geol. Tiziana Pugliesi, Dr. Geol. Alessandra
Biserna

Studi idraulici

Dr. Ing. Nicola Crocè

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

Dr. Geol. Elena Baldi

Sindaco

Alessandro Cicarelli

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

Floriano Baldacci

Aprile 2012

OGGETTO: Variante n° 6 al Regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco.
Approvazione e contestuale adozione delle modifiche apportate, ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/2005

RELAZIONE FINALE DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
(Ai sensi del comma 2) dell'art.20 della L.R. n.1 del 03.01.2005 e s.m.i.)

La presente relazione viene redatta ai sensi dell'art. 19 e 20 della L.R.1/2005 quale parte integrante della procedura di approvazione della Variante n° 6 al Regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco.

La Variante al Regolamento Urbanistico, oggetto della presente relazione, costituisce atto di Governo del Territorio che, ai sensi dell'art.55 della L.R.1/2005, disciplina l'attività edilizia ed urbanistica del territorio comunale (gestione degli insediamenti esistenti, trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio);

La Variante n° 6 al Regolamento Urbanistico , in oggetto, è stata adottata con Deliberazione di C.C. n° 73 del 29.12.2011; per le fasi procedurali relative all'adozione si rimanda alla Relazione del Garante della comunicazione allegata alla Deliberazione di C.C. n° 73 del 29.12.2012.

Ai sensi dei commi 1) e 2) dell'art.17 della L.R.n.1/2005 una volta adottato il nuovo atto di governo del territorio, si è provveduto a depositare gli atti presso l'Ufficio Urbanistica ed a comunicare il provvedimento adottato a Regione e Provincia, alla pubblicazione sul B.U.R.T. e all'Albo Pretorio e tramite affissioni con manifesti e comunicazione sul sito Web del Comune, e sulla stampa locale.

- La Deliberazione di C.C. n° 73 del 29.12.2012 è stata pubblicata sul BURT n° 2 del 11.01.2012;
- Sono stati affissi manifesti su tutto il territorio comunale con l'indicazione degli atti adottati e la sede della segreteria;

- Tutti i cittadini hanno potuto presentare osservazioni al sindaco entro il termine della pubblicazione ovvero per la durata di 45 giorni a partire dalla data di pubblicazione sul BURT (11.01.2012); è stata assicurata alla cittadinanza la libera visione del Regolamento Urbanistico Adottato per la durata di 45 giorni dalla data di pubblicazione dell'Avviso dell'Avvenuto deposito, presso gli uffici comunali- Settore Urbanistica- posti nella sede comunale di Piazza Valli, n.8.
- La documentazione degli atti di adozione della Variante n° 2 al Piano Strutturale (relazioni ed elaborati grafici, in formato pdf) è stata pubblicata sul sito web dell'Amministrazione Comunale nelle pagine dell'Urbanistica (Piano Strutturale _Varianti adottate o in corso di approvazione) e nella pagina del Garante della Comunicazione per gli atti di Governo del territorio;
- Con nota prot. 598 del 12.01.2012 sono stati trasmessi gli atti relativi all'adozione della Variante n° 6 al Regolamento Urbanistico alla Regione Toscana e alla Provincia di Pisa

Sulla Nazione del 29.12.2011, il Sindaco ha illustrato i contenuti della Variante che sarebbe approdata al Consiglio Comunale, svoltosi nella sera stessa; successivamente sui quotidiani del 06.01.2012 (La Nazione e Il Tirreno) è stata data notizia dell'avvenuta adozione con brevi interviste al Sindaco, al Vice Sindaco F. Baldacci e all'Assessore all'Ambiente B. Giannini (negli articoli si parla oltre che della Variante al Regolamento Urbanistico, della contestuale Variante al Piano Strutturale, del Regolamento della Bioedilizia e del monitoraggio al Regolamento Urbanistico). Nel mensile "Ponte di Sacco" di febbraio 2012 è riportato un ampio articolo che sintetizza bene gli elementi della Variante adottata.

Per poter illustrare i contenuti della Variante appena adottata è stato indetto un forum pubblico. Al forum sopra indicato sono stati invitati i cittadini, le categorie economiche e sociali, i tecnici locali operanti nel territorio della Valdera, imprese edili, agenzie in campo immobiliare, le associazioni ambientaliste, le associazioni di volontariato, sindacali e altre varie associazioni. Dello stesso forum convocato per il 17.01.2012, è stato provveduto preliminarmente, a darne immediata comunicazione alla cittadinanza, tramite pubblicazione all'Albo Pretorio, Affissione di manifesti, pubblicazione di Avvisi sul sito internet del Comune, pubblicazione su quotidiani locali, tramite l'invio di e-mail ai tecnici operanti nel territorio della Valdera.

Il **Forum**, convocato per il giorno **Mercoledì 17 Gennaio 2012 alle ore 16.00**, presso l'Auditorium della Mostra del Mobilio, si è incentrato su ulteriori approfondimenti dei temi già trattati nei

precedenti incontri, svoltesi prima dell'adozione della Variante n° 6 al Regolamento Urbanistico e su una disamina degli atti di adozione della Variante in oggetto.

Nell'occasione, il Sindaco ha illustrato anche il procedimento di monitoraggio del Regolamento Urbanistico, avviato con Deliberazione di G.C. n° 144 del 30.12.2011, invitando a presentare contributi .

Dal forum sono scaturiti alcuni quesiti prettamente tecnici (i tecnici professionisti non avendo avuto tempo materiale di studiarsi gli atti di adozione auspicavano maggiori delucidazioni) ai quali hanno risposto sinteticamente il Sindaco e il Responsabile del 3° Settore, invitando comunque i presenti a concretizzarli in osservazioni.

Nel mensile "Ponte di Sacco" di marzo 2012 è apparsa un'ampia intervista all'Arch. B. Bellucci che illustra la storia dell'urbanistica a Ponsacco e riporta i contenuti dell'osservazione presentata dallo stesso architetto per la Variante in oggetto.

La Regione Toscana con nota ns. prot. 4986 del 20.03.2012 ha inviato un parere contenente rilievi generali e di dettaglio in merito al dimensionamento degli interventi operati in fase di adozione, alla quale è stato controdedotto in modo analitico, recependo sostanzialmente i rilievi formulati, come meglio evidenziato nella Relazione del Responsabile del Procedimento, allegata alla presente Delibera di approvazione.

Con nota pervenuta in data 28.03.2012 prot. 5574, l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Livorno – Lucca - Pisa, ha comunicato l'esito del controllo delle indagini geologico-tecniche a supporto della Variante al Piano Strutturale del Comune di Ponsacco, subordinandolo al recepimento di alcune condizioni. Con nota del 05.04.2012 prot. 6042 l'Ufficio Urbanistica, sentiti i geologi facenti parte dell'A.T.P. progettista della Variante in oggetto, ha comunicato al Genio Civile di Area Vasta Livorno – Lucca – Pisa il recepimento delle condizioni sopra elencate; in data 18.04.2012 prot. 6744 sono state inviate all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Livorno – Lucca – Pisa le nuove indagini geologico – tecniche a supporto dei nuovi comparti introdotti a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

L'accoglimento delle prescrizioni dei sopra elencati Enti ha comportato modifiche sostanziali relativamente alle nuove indagini geologico – tecniche da effettuarsi con conseguente nuovo deposito all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Livorno – Lucca – Pisa, per le parti nuovamente da adottare.

Nel periodo di 45 giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T., compreso tra 11.01.2012 e 25.02.2012 (prorogato al 27.02.2012, di cui si è data comunicazione attraverso il sito web dell'Amministrazione Comunale, nella sezione news, in quanto il 25.02.2012 cadeva di sabato, giorno di chiusura dell'ufficio protocollo) sono pervenute **n° 52** osservazioni di cui una dell'Ufficio di Piano e 3 pervenute fuori termine, alle quali è stato controdedotto con apposita scheda, allegata all'atto di approvazione della variante in oggetto, a formarne parte integrante e sostanziale contenente il parere dell'ufficio di Piano congiunto con quello del tecnico progettista, il parere della Giunta Comunale, il parere della Commissione Consiliare Urbanistica ai quali si aggiungerà la controdeduzione del Consiglio Comunale.

Qui di seguito si riporta l'elenco delle osservazioni:

DATA	RICHIEDENTE	UBICAZIONE	SUBSISTEMA	RICHIESTA
31.01.2012 P.1935	Pacifico Salvatore Batoli Adriana	Via Di Gello	Sub-sistema della Pianura agricola art.30 e seg. e corridoio ambientale art. 46	Richiesta di potenzialità edificatoria di parte dei terreni per la realizzazione di unità abitative esigenze di famiglia
02.02.2012 P.1989	Geom.Guerrazzi Stefano	normativa	Sub-Sistema Insediamenti produttivi Art. 25	Proposta di modifica agli scaglioni di intervento.
02.02.2012 P.1990	Geom.Guerrazzi Stefano	normativa	Sub-Sistema Insediamenti produttivi Art. 25	Applicazione S.U. o S.U.L.
09.02.2012 P.2338	Donati Eliano	Via Le Melorie	Sub-Sistema dell'edificato di recente formazione Art. 24 ambito 1 comparto "x"	Viene richiesto di prevedere all'inserimento di un congruo numero di abitanti insediabili per edificare due alloggi per esigenze di famiglia.
13.02.2012 P.2542	Favilli Cristina Favilli Giulio Favilli Luisa	Via vanni	Comparto n.83	Istanza per eliminazione della scheda di comparto sul fabbricato, n°83, in quanto a destinazione residenziale.
13.02.2012 P.2565	Brogi Santina	Via Trav.Livornese	Comparto n.41	Istanza per esclusione dal comparto di una porzione di fabbricato.
13.02.2012 P.2566	Mattolini carlo	Via Trav.Livornese	Comparto n.41	Istanza per esclusione dal comparto di una

				porzione di fabbricato.
15.02.2012 P.2708	Falchi Cesare Carli Monica Terreni Ottavio De Nitto Alessandra	Via delle Colline per Legoli	Sub-Sistema Insediamenti produttivi Art. 25 ambito 1e in parte Sub-Sistema dell'edificato di recente formazione Art. 24 ambito 1 comparto "i"	Istanza per modifica della classificazione dell'area da inserire interamente nel Sistema dell'edificato di recente formazione Art.24 ambito 1 comparto "i"
16.02.2012 P.2833	Pieraccioni Lapo	Via Della Mandriola	Comparto PA8 e in parte Sub-Sistema dell'edificato di recente formazione Art. 24 ambito 2° Lottiz.n."47"	Istanza per la creazione di un lotto edificabile per la costruzione di tre alloggi per esigenze familiari
20.02.2012 P.2972	Signorini Paolo	Via Valdera P	Sub-Sistema Insediamenti produttivi Art. 25 ambito 1	Istanza per l'esclusione del resede privato di mq. 45, dalla destinazione di pubblica viabilità
20.02.2012 P.3000	Geom.Guerrazzi Stefano	normativa	Sub-Sistema Insediamenti produttivi Art. 25	Proposta di modifica sulla terminologia - SUL.
21.02.2012 P.3086	Carlo Pellegrini	Via Chiavaccini	Sub-Sistema dell'edificato di recente formazione Art. 24 ambito 1comp."IJ"	Istanza per rendere edificabile l'area di proprietà
22.02.2012 P.3195	Renato Bagagli	Via Valdera P	Sistema dell'edificato di recente formazione Art. 24 ambito 1 comparto "aa"	Proposta di modifica dei parametri urbanistici
23.02.2012 P.3230	Macchi Marta	Via Pietro Gori	In parte Area di rispetto e vincolo Art.46 "Aree interne ed esterne alle UTOE" e "aree agricole interne utoe" e in parte nel Sistema dell'edificato di recente formazione Art. 24 ambito 1 comparto "dv"	Richiesta per edificare un piccolo fabbricato per esigenze familiari
23.02.2012 P.3329	Silvano Granchi	normativa		Richiesta di modifica del

				parametro minimo di 55 mq netti per abitazione
23.02.2012 P.3339	Unicoop Firenze	Via Rospicciano	Sub-Sistema Insedimenti produttivi Art. 25 ambito 1 comparto "art-aj"	Istanza per ampliamento comparto e possibilità di ampliamento del fabbricato coop
23.02.2012 P.3346	Lombardi Giorgio Macchioni Nina	Via Marconi	Sub-Sistema edificato storico Art.23 ambito 2 comparto "in"	Modifica della normativa che consenta una ristrutturazione dei locali con altra destinazione d'uso
23.02.2012 P.3347	Grassini Pneumatici	Viale Europa	Normativa art. 25 insediamenti produttivi	Istanza per ampliamento zona artigianale e riduzione del corridoio ambientale
23.02.2012 P.3364	Bellucci Bellarmino	normativa	Normativa art. 25 insediamenti produttivi	Proposta generale di modifica
24.02.2012 P.3442	Scuffi Stefano Franconi Martina	Via Colline per legoli	Normativa art. 25 insediamenti produttivi schedatura n56	Istanza per destinazione residenziale
24.02.2012 P.3443	Biagetti Nedo Carrozzeria Quattro Stelle	Via Da Verrazzano	PA27 scheda 1 insediamenti produttivi	Istanza per adeguamento della scheda norma 1
24.02.2012 P.3448	Ufficio di piano	normativa		
27.02.2012 P.3488	Pucci Romano	Via Colombo	Normativa art. 25 insediamenti produttivi schedatura n57	Istanza per modifica alla scheda per destinazione residenziale con cessione area a strada
27.02.2012 P.3496	Nino Caroti	normativa		varie
27.02.2012 P.3498	Salutini Lando Salutini Giancarlo	Via N.Sauro	Normativa art. 25 insediamenti produttivi schedatura n 64	Istanza per intervento a scopo residenziale con concessione diretta
27.02.2012 P.3514	Giacomo Brogi	normativa		Istanza per modifica alla norma di cui art. 47 del RU
27.02.2012 P.3517	Vita Franco	Via Delle Melorie	Polo fieristico e In parte Area di rispetto e vincolo Art.46 "aree agricole interne utoe"	Richiesta per modifica di zona in residenziale

27.02.2012 P.3519	Giancarlo Vita	Via Le Melorie	In parte art.25 insediamenti produttivi comparto “ art-j ein parte area polo fieristico	Istanza per modifica perimetrazione area produttiva
27.02.2012 P.3524	Angela Falaschi Giuseppe Martinelli	Via Di Gello	Edificato storico ambito 3 comparto “db”	Richiesta per possibilità di ampliamento ai sensi della L.R. 1/2005 art.74
27.02.2012 P.3542	Volpi Roberto Soc.”Linea B.srl”	Via Di Vittorio	Normativa art. 25 insediamenti produttivi schedatura n47	Istanza di ampliamento per consentire uno sviluppo dell’azienda
27.02.2012 P.3545	Gambicorti Corrado soc. GSL Ferro	Via Vecchia di Pontedera	Normativa art. 25 insediamenti produttivi schedatura n 94 e in parte area agricola	Istanza per ampliamento del fabbricato per una superf. Di circa 500/600 mq.
27.02.2012 P.3548	Bernacchi Flavio Barnacchi Carlo	Viale 1° maggio	Normativa art. 25 insediamenti produttivi schedatura n48	Istanza per ampliare la possibilità di destinazione residenziale
27.02.2012 P.3550	Vani Silvano Vani Adriano	Via Valdera P.	Normativa art. 25 insediamenti produttivi schedatura n 26b	Istanza per incremento volumetrico alle residenze poste all’interno del comparto
27.02.2012 P.3553	Mugnaioni Gemmina	Via Marconi	Edificato storico ambito 3 comparto “in” e “hy” schede patrimonio storico n. 41 e 43	Istanza per modifica schedatura e la totale destinazione residenziale
27.02.2012 P.3559	Lio Pacini Soc.Palmas Immobiliare	Via Puntale	Scheda norma ZDR2	Istanza di modifiche alla scheda per un recupero sostenibile
27.02.2012 P.3561	Poggianti Cinzia Poggianti Monica Poggianti Marco	Via Valdera C	Normativa art. 25 insediamenti produttivi comparto “art-ag”	Istanza per il recupero della volumetria artigianale, completamente a residenziale
27.02.2012 P.3562	Alberto Arrighini	normativa	normativa	varie
27.02.2012 P.3564	Fabrizio Bracci	Via Valdera P./Via Borsellino	Normativa art. 25 insediamenti produttivi schedatura n 19	Istanza per Adeguamento della scheda norma
27.02.2012 P.3565	Chiarugi Marcella	Via Valdera P	Normativa art. 25 insediamenti produttivi	Istanza per Adeguamento della scheda norma

			schedatura n 20	
27.02.2012 P.3566	Macelloni Mario	Via Valdera P	Normativa art. 25 insediamenti produttivi schedatura n 22	Istanza per Adeguamento della scheda norma
27.02.2012 P.3567	Ducci Luciano Ducci Roberto	Via Valdera P	Normativa art. 25 insediamenti produttivi schedatura n 108	Istanza per Adeguamento della scheda norma
27.02.2012 P.3568	Beccani Ccarlo	Via S.Pellico	Normativa art. 25 insediamenti produttivi schedatura n 106	Istanza per Adeguamento della scheda norma
27.02.2012 P.3569	Pratelli Luciano	Via Valdera P	Normativa art. 25 insediamenti produttivi schedatura n 18	Istanza per Adeguamento della scheda norma
27.02.2012 P.3575	Malacarne Giraldo	Via Menotti	Normativa art. 25 insediamenti produttivi schedatura n 15	Istanza per modifica zona urbanistica
27.02.2012 P.3576	Pinelli Giovanna Soc.Propriedades Europeas	Viale Europa	Area di rispetto e vincolo Art.46 Aree interne ed esterne alle UTOE schedato come comparto al n.95	Istanza per modifica al perimetro del comparto e la possibilità di destinazione di tipo commerciale
27.02.2012 P.3577	Arch.Di Sandro sauro	Via la Pieve	Normativa art. 25 insediamenti produttivi ambito 1 "art_e" schedatura n 25	Istanza per modificare il parametro degli standard urbanistici ad un massimo del 20% e che sia definita una altezza max.
27.02.2012 P.3578	Malacarne Giraldo Malacarne Franca Malacarne Alba Malacarne Federico	Via Ravera	Normativa art. 25 insediamenti produttivi ambito 1 "art_q" schedatura n 14	Istanza per modifica perimetro comparto e azzeramento di standard pubblici in caso di cambio destin.d'uso con recupero SUL
27.02.2012 P.3582	Brunetti Marco Monti Doriano	Via Di Gello	Normativa art. 23 edificato storico ambito 3 comparto "di" schedatura comparto n 97	Istanza per adeguamento e correzione della scheda norma
01.03.2012 P.3869 Pervenuta con raccomandata	Arch.Rossana Sordi	normativa	Normativa	Osservazioni in merito alla normativa art.23 e art.25
DATA	RICHIEDENTE	UBICAZIONE	SUBSISTEMA	RICHIESTA
01.03.2012	Decorarte di Osrnini	Via Traversa	Art.24 ambito 1	Istanza per cambio

P.3925	David & C snc	Livornese	NTA Comparto scheda n.63	destinazione d'uso in residenziale
02.03.2012 P. 4008	Cini Osanna	Via Di Vittorio	Art.28 delle NTA verde privato	Istanza per rendere l'area edificabile
05.03.2012 P. 4043	Valentino Tolomei Franca Citi	Via Vecchia di Pontedera	Normativa art. 24 edificato di recente formazione ambito 1 comparto "cc"	Istanza per maggior potenzialità edificatoria per costruire una abitazione

L'accoglimento delle sopra elencate osservazioni ha comportato modifiche anche sostanziali alla Variante in oggetto e pertanto si procede all'approvazione delle parti non modificate o modificate non sostanzialmente mentre si procede ad una nuova adozione della parti che presentano modifiche sostanziali (vedi artt. N.T.A. ed elaborati cartografici allegati alla Delibera di approvazione).

Una volta approvata, la Variante n° 6 al Regolamento Urbanistico sarà trasmessa alla Regione Toscana e alla Provincia di Pisa e sarà pubblicata sul B.U.R.T. trascorsi 15 giorni dalla data di ricevimento da parte degli Enti sopra indicati e comunque non prima di 30 giorni dalla data di approvazione.

Si provvederà a dare notizia dell'avvenuta approvazione sui quotidiani a diffusione locale, sul sito web dell'Amministrazione Comunale e all'Albo Pretorio.

Si provvederà altresì a pubblicare sul sito web dell'Amministrazione Comunale la documentazione relativa agli atti di approvazione della Variante n° 6 al Regolamento Urbanistico.

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Dr. Geol. Elena Baldi