

COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa



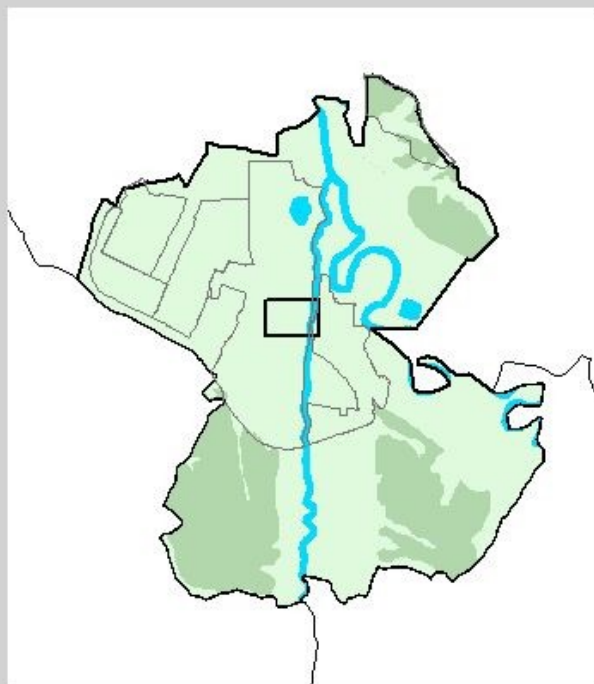
REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione: Dott. Arch. Mauro Ciampa

Studi Geologici: TECNOGEO - Pontedera

Studi Idraulici: Dott. Ing. Nicola Croce

Valutazione Integrata: Dott. Agr. Elisabetta Norci



VARIANTE N°14

**CONTESTUALE
ALL' APPROVAZIONE
DEL COMPARTO PA10**

UFFICIO DI PIANO: Arch. Elisabetta Ulivi,
Geom. Renzo Manetti, Luca Neri

Responsabile del Procedimento: Arch. Antonio D'Auria

Garante della Comunicazione: Dott. Geol. Elena Baldi

Alessandro Cicarelli
Sindaco - Assessore Pianificazione Urbanistica

Floriano Baldacci
Assessore Lavori Pubblici - Manutenzione -
Opere di urbanizzazione

Relazione Finale del Responsabile del Procedimento

Aprile 2014

Relazione Finale del Responsabile del Procedimento
(ai sensi dell'art. 16 della L.R. 1/2005)

A seguito dell'istruttoria e delle verifiche della coerenza esterna dell'atto in oggetto nei confronti del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) e del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) e le verifiche di coerenza interna fra obiettivi e azioni della variante al piano attuativo e contestuale variante al RU, si è proceduto:

- alla verifica di assoggettabilità alla VAS, in quanto anche se pur lievi, sono state apportate modifiche alla Scheda Norma del comparto PA10 e che l'Arch. Alessandro Zaccagnini, in qualità di Autorità Competente in materia di VAS, con Determinazione del n° 487 del 19.12.2013 ha dato avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS e successivamente, a seguito dei contributi pervenuti, con determinazione n° 19 del 21.01.2014 il ha escluso in Piano in oggetto con contestuale Variante al R.U. dalla procedura di VAS .

L'adozione della variante è avvenuta nella seduta del consiglio Comunale del 24.01.2014 con Deliberazione n° 11 e successivamente si è provveduto al deposito della pratica per 60 giorni per la visione libera a alla cittadinanza, dopo averla pubblicata sul BURT n° 5 del 05.02.2014.

L'iter istruttorio della pratica si è concluso con la preparazione degli atti per l'approvazione della Variante n° 14 al R.U. con contestuale approvazione del Piano attuativo del Comparto PA10 di cui alla scheda norma dell'allegato I delle NTA del R.U.- Adiacenze via Rospicciano/Caduti di Nassirya (P.E. 310/2013).

Relativamente alle indagini geologico tecniche depositate:

1) con nota pervenuta in data 24.03.2014 prot. 4832, l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Livorno – Lucca - Pisa, ha comunicato l'esito del controllo delle indagini depositate a corredo della variante al R.U. n° 14 e del piano attuativo PA10, constatando la necessità di documentazione integrativa per la conclusione del procedimento per l'esito finale.

A seguito della suddetta richiesta, sono stati depositati ulteriori elaborati e conseguentemente, con successiva nota protocollata in data 02.04.2014 al n° 5234, L'ufficio Regionale del Genio Civile ha comunicato :

“Per quanto attiene la Variante al R.U. si prende atto che codesto comune ha certificato la esenzione della effettuazione di nuove indagini utilizzando il modulo 4 e facendo riferimento alle indagini di supporto di Regolamento Urbanistico depositate presso il nostro ufficio.

In relazione alle indagini redatte a corredo del Piano attuativo, si riscontra che sono emerse valutazioni di sostanziale coerenza con quanto previsto dalle direttive di cui al DPGR 53/R, con le seguenti prescrizioni e raccomandazioni:

1. prima dell'attuazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere ulteriormente sviluppata, approfondita e verificata da codesto Comune la progettazione esecutiva delle opere finalizzate ad impedire, durante le piene del reticolo ricettore, lo scarico delle acque provenienti dalla lottizzazione, al fine dell'efficace raggiungimento delle finalità e degli obiettivi dichiarati. In tale ottica dovrà essere previsto analogo sistema antiriflusso anche sul lato Est prima dello scarico sul Rio Pozzale, in analogia a quanto già previsto sul lato Ovest;

2. nell'area perimetrata a pericolosità idraulica P.I.2, nei successivi sviluppi progettuali dovranno essere

previste ulteriori opere finalizzate a garantire la sicurezza in casi di eventi Tr 200 anni anche per la viabilità interna, la cui attuale quota di progetto non contempera a pieno tale finalità;

In relazione alla classificazione di pericolosità sismica elevata dei territori di interesse, le condizioni di fattibilità del piano sono da ricondursi a quelle individuate nelle indagini a supporto del Regolamento Urbanistico vigente nel rispetto del D.P.G.R. 26/R/2007. Pertanto, dovranno essere effettuate adeguate indagini geotecniche e sismiche coerenti con quanto prescritto dagli studi di supporto al Regolamento Urbanistico per la classe elevata S3. Si fa presente inoltre la necessità di approfondimenti, nelle successive fasi, finalizzati alla verifica della suscettibilità alla liquefazione dei terreni”;

Tali condizioni sono riportate all'interno dell'atto di approvazione del Piano, e dovranno essere recepite e valutate in fase di preparazione degli atti esecutivi dello stesso.

A seguito di avvenuta adozione con Deliberazione del C.C. N° 11 del 24.01.2014 della variante al RU n° 14 con contestuale adozione del Piano relativo alla attuazione del comparto PA10 di cui alla scheda Norma dell'allegato I delle NTA del RU e successiva pubblicazione sul BURT n°5 del 05.02.2014 sono pervenute altri contributi da parte degli enti, che sommariamente riassumiamo:

- Con nota del 04.03.2014 prot. 3729 , la Provincia di Pisa, *viene rilevata una carenza documentale relativamente ai sistemi di depurazione delle acque reflue (i trattamenti indipendenti di depurazione devono ritenersi transitori in quanto la realizzazione del Piano dovrà prevedere, fin da ora, l'invio degli scarichi al nuovo sistema fognario di depurazione) e si ritiene opportuno, visto il considerevole carico urbanistico, un approfondimento della valutazione ambientale che giustifichi l'intervento in rapporto al dimensionamento previsto nonché che l'Amministrazione Comunale valuti, in previsione della realizzazione del Piano in oggetto, l'aggiornamento della perimetrazione del centro abitato di Ponsacco;*

Premesso che il contributo è pervenuto con ritardo rispetto alle fasi di verifica e decisionali che hanno escluso il piano dalla procedura di VAS, si ritiene opportuno comunque che nella successiva fase di attuazione del piano siano attivate le analisi e le valutazioni di approfondimento suggerite.

- Con nota del 01.04.2014 prot. 5200 che si allega, la Regione Toscana, si esprime ritenendo che debbano essere effettuati approfondimenti ed ulteriori valutazioni di sostenibilità ambientale e paesaggistica, tenendo conto di alcuni obiettivi di qualità di cui alle Schede di Paesaggio n. 13 (Area Pisana) e n. 30 (Valdera);

Preso atto di quanto evidenziato si fanno le seguenti considerazioni:

Premesso che trattasi di area già pianificata dal Piano strutturale, nell'UTOE a prevalente carattere residenziale e dal Regolamento Urbanistico quale area di previsione di attuazione di un comparto edificatorio, con specifica scheda Norma, di cui all'allegato I delle NTA, e che l'oggetto di variante riguarda lievi modifiche non sostanziali all'assetto generale, senza incidere sul carico insediativo previsto, si ritiene pertanto, che gli elementi di tutela evidenziati sono già stati oggetto di approfondite valutazioni nella fase preliminare di adozione. A tal proposito si evidenzia che a tutela del carattere di ruralità dell'area marginale, è stata prevista,

con funzione di filtro e di continuità ambientale tra i diversi ambiti, un'ampia fascia di area a verde, che costituisce nel contempo anche un elemento di qualità del tessuto insediativo di nuova previsione.

In merito alla tutela dei caratteri di ruralità delle strutture insediative e della fruizione visiva del paesaggio che dovrà essere garantita, si ritiene opportuno che nella successiva fase di attuazione del piano siano attivate le analisi e le valutazioni di approfondimento necessarie, anche relativamente agli spazi di connettività e di verde attrezzato.

Relativamente alla Variante in oggetto sono pervenute le seguenti osservazioni da parte dei privati, alle quali si controdeduce puntualmente alle osservazioni sopra elencate, con le apposite schede allegate :

- 1) nota del 05.03.2014 prot. n° 3799 – (Architetti Bracci, Sordi, Chiarugi e Geometri Caroti e Bendinelli)
- 2) nota del 11.03.2014 prot. n° 4149 – (Baldacci Giuliano)
- 3) nota del 19.03.2014 prot. n° 4634 – (Sig.ri Dolfi Brunero e Dolfi Rosetta)
- 4) nota del 27.03.2014 prot. n° 5034 – (Sig.ri Doni Moreno, Brattoli Matteo, Andrea Ferretti, casini Patrizia, Cecchini Giancarlo, Montalboddi Umberto, De Lucia Filomena, Masini Sirio, Fiorentini Liviana)
- 5) nota del 02.04.2014 prot. n° 5246 – (Architetti Bracci, Sordi, Chiarugi e Geometri Caroti e Bendinelli)
- 6) nota del 04.04.2014 prot. n° 5408 – (Architetti Bracci, Sordi, Chiarugi e Geometri Caroti e Bendinelli con allegato parere dell'Avvocato Toscano)
- 7) nota del 07.04.2014 prot. n° 5569 – (Architetti Bracci, Sordi, Chiarugi e Geometri Caroti e Bendinelli con allegato parere dell'Avvocato Toscano)
- 8) nota del 08.04.2014 prot. n° 5663 – (Architetti Bracci, Sordi, Chiarugi e Geometri Caroti e Bendinelli)

Il Responsabile del Procedimento
Arch. D'Auria Antonio

Allegato:

- Schede delle osservazioni presentate



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 14 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C. n° 11 del 24.01.2014)

Data 05/03/14	Prot. 3799	Richiedente: Gruppo Tecnico Di Lavoro PA10 (Arch. Fabrizio Bracci, Arch. Rossana Sordi, Arch. Marcello Chiarugi, Geom. Nino Caroti e Geom. Stefano Bendinelli)	N° 1
------------------	---------------	---	------

UBICAZIONE

Località Capoluogo Nord	Via: Rospicciano (PA10)	U.T.O.E. 4
-----------------------------------	----------------------------	----------------------

OGGETTO

Premesse:

- il richiedenti sono i tecnici progettisti del piano adottato e, dopo diverse valutazioni tecniche e normative, formulano quanto segue:

- **l'adozione del PA10 con contestuale Variante al Ru comporta: a) diverso impegno economico; b) differente soluzione della viabilità; c) diversa funzione degli standard; d) diversa altezza dell'edificato e dei parametri urbanistici; e pertanto la variante al RU assume una valenza tale da riconfermare il piano attuativo per altri cinque anni (risulterebbe poco proponibile la sottoscrizione della convenzione entro maggio 2014 anche per le forti convergenze pubblico - private che il piano comporta).**

Viene chiesto:

- **la proroga della validità del Regolamento Urbanistico per altri 5 anni**

ISTRUTTORIA TECNICO URBANISTICA

Scopo dell'osservazione è pertanto dimostrare l'esistenza dei presupposti per la riconferma della previsione urbanistica con un richiamo di apprensione, come chiaramente esposto a pag. 7, verso la proposta di L.R. 282/2013 che potrà incidere sulla stesura del RU limitando il consumo di suolo e le priorità strategiche a suo tempo delineate dall'Amministrazione comunale.

A tal proposito occorre ribadire che le previsioni urbanistiche sono espressione di scelte demandate al CC su proposta della Giunta nel rispetto delle norme di legge e dei principi espressi nei piani di indirizzo (PIT PTC e PS).

Dal punto di vista tecnico non convince l'interpretazione della norma art. 55 commi 5 e 6 della L.R. 1/2005 per cui ogni modifica anche marginale dei parametri o di assetto faccia automaticamente riattivare il quinquennio di efficacia.

Del fatto che non tutte le varianti ai PdL contestuali al RU siano inquadrabili in tali ipotesi, sono consci anche gli osservanti quando escludono quelle ininfluenti per carico urbanistico per effetti sulle risorse o per effetti ambientali.

A tali condivisibili esclusioni appare opportuno aggiungere quelle varianti che non producono un risultato diverso rispetto alle originarie volontà e alle scelte urbanistiche a suo tempo programmate dall'Amministrazione comunale, quelle cioè che non rivestono carattere di nuova previsione ma solo modifiche non sostanziali dell'esistente. Risulta chiaro che per nuova previsione debba intendersi una trasformazione dell'assetto insediativo, infrastrutturale ed edilizio, accompagnata da una nuova o sostanziale scelta localizzativa che di fatto conduce ad una riorganizzazione del tessuto urbanistico.

Tale principio appare applicabile al PdL in questione perché, analizzando le cosiddette modifiche, non possiamo che ritenerle di minima rilevanza e comunque ininfluenti rispetto alle originarie previsioni.

Non è da sottacere inoltre il fatto che tali richieste di modifica sono state direttamente avanzate dalla ditta lottizzante che per esigenze tecniche ha richiesto di razionalizzare le superfici fondiari e la localizzazione degli standard nel rispetto del disegno originario che comunque non ha natura vincolante ma solo di indirizzo per una corretta progettazione urbanistica.

L'amministrazione prendendone atto e ritenendole di limitata entità, rispetto ai principi delineati originariamente, le ha recepite procedendo alla relativa adozione in C.C.

Infatti le modifiche, puntualmente elencate a pag. 6 e 7, sono in sostanza modeste variazioni che rispettano in linea di massima l'impostazione planimetrica riportata nella scheda norma vigente ritenute necessarie al solo scopo di risolvere alcune criticità rilevate in corso di definizione del piano.

La prima proposta di modifica riguarda un adeguamento della viabilità principale di scorrimento (il prolungamento di via Nassirya) che viene solo leggermente deviato per evitare d'intercettare costruzioni già esistenti e per garantire alle medesime le dovute fasce di rispetto stradale. Si propone inoltre l'inserimento di una rotatoria in prossimità dell'accesso principale al comparto e di due brevi corsie di decelerazione e accelerazione negli altri due innesti, per rendere più sicura la circolazione veicolare. I suddetti adeguamenti e altre rettifiche dei limiti del comparto, finalizzate ad inglobare spazi residuali che altrimenti rimarrebbero marginali e interclusi, hanno comportato un trascurabile aumento della sup. territoriale senza tuttavia modificare il carico urbanistico Volume max e superficie utile.

Nel contempo viene proposta una più ampia libertà progettuale relativamente alla dislocazione degli standard che pur rispettando la funzione di filtro a protezione della viabilità primaria dell'attuale fascia di previsione, ne possa modificare la profondità prevedendo parcheggi e verde anche all'interno del comparto secondo una distribuzione più funzionale. La proposta infatti, ripropone sempre una fascia di verde con alberature a margine del prolungamento di via Nassirya a protezione dei nuovi insediamenti ma con una profondità ridotta garantendo comunque le quantità di standard pubblici.

Il lieve aumento della sup. territoriale e la parziale ricomposizione del comparto hanno determinato lievi modifiche ad alcuni parametri urbanistici.

Le modifiche riguardano in particolare la sup. fondiaria che assume maggior consistenza di una percentuale tollerabile rispetto alla sup. territoriale. E' da notare che l'aumento della sup. fondiaria non ha comportato nessuna modifica al carico urbanistico (Vmax e sup. utile) che rimane invariato rispetto alla precedente previsione. E' da evidenziare inoltre che la sup. destinata a standard e viabilità pur riducendosi in termini di percentuale resta pressoché immutata in termini assoluti.

La modifica riguarda anche l'aumento della sup. coperta massima dal 30% al 35% sempre nel rispetto del carico urbanistico originario. Questa scelta deriva dall'esigenza di mantenere una tipologia edilizia non eccessivamente sviluppata in altezza, nel rispetto dello skyline esistente, che prevede altezze massime pari a 10 mt. per i sub compartimenti a destinazione residenziale.

Scelta diversa invece per il sub comparto a destinazione mista dislocato a nord per il quale considerata la diversa destinazione di interesse generale si prevede un'altezza nella misura massima di 13,50 mt.

Il carico urbanistico, come già più volte evidenziato, rimane invariato rispetto ai valori massimi della previsione originaria con le percentuali massime rispetto alla Vol. max dell' 80% per la residenza e del 20% per le altre destinazioni.

Da questa analisi risulta che le modifiche elencate non sono da ritenersi innovative e straordinarie ma normali operazioni di adeguamento connaturate con la fase di più specifica definizione del piano, condivise dall'Amministrazione con il preciso intento di far convergere l'iniziativa privata dei lottizzanti con l'interesse pubblico perseguito.

Pertanto oltre a tali considerazioni (che appaiono già oggettivamente decisive per confermare la modesta rilevanza della variante), gli elementi che riteniamo decisamente risolutivi per classificare la variante al RU in oggetto, finalizzata ad una obbiettiva valutazione tecnica – giuridica, sono il parametro “carico urbanistico” individuato in termine di volume e superficie realizzabile e il “disegno urbanistico complessivo” che rimangono entrambi sostanzialmente invariati rispetto alla scheda norma originaria. Non risulta sostanziale il numero delle modifiche apportate ma il loro valore e peso innovativo rispetto alla precedente previsione .

A conferma di ciò appare decisivo inoltre il risultato della verifica di assoggettabilità alla VAS a cui la variante al piano è stata sottoposta. L'Autorità Competente in materia di VAS, a seguito del procedimento di verifica e dei contributi pervenuti, ha ritenuto di escludere dalla procedura di VAS la medesima per gli irrilevanti effetti sulle risorse e sull' ambiente apportati.

Pertanto per le suddette considerazioni si esclude l'ipotesi la valenza quinquennale ultrattiva della variante ritenendo che in tal caso vada applicata la disposizione del comma 6 dell'art. 55 della L.R. 1/2005 che dispone che entro il quinquennio successivo all'approvazione del RU debba avvenire non solo l'approvazione ma anche la stipula della relativa convenzione.

Occorre infine rilevare che interpretazioni estensive della norma possono eludere il dettato normativo (comma 6 dell'art. 55 della L.R. 1/2005) come esaurientemente disposto dalla recente sentenza del C.S. n. 44 /2014 per cui eventuali decisioni non conformi espongono l'atto ad eventuali declaratoria di illegittimità oltre a rappresentare elemento di disparità di valutazione con altri PdL consimili.

ESITO ISTRUTTORIA:

NON ACCOLTA

ESAME GIUNTA COMUNALE – Seduta del 08.04.2014

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

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – Seduta del 03.04.2014

La Commissione Comunale prende atto del parere espresso dall'istruttoria tecnico – urbanistica; il Consigliere Giobbi esprime parere contrario.

**COMUNE DI PONSACCO**

Provincia di Pisa

SCHEMA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 14 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C. n° 11 del 24.01.2014)

Data 11/03/14	Prot. 4149	Richiedente: Baldacci Giuliano	N° 2
------------------	---------------	---------------------------------------	-------------

UBICAZIONE

Località Capoluogo Nord	Via: Rospicciano (PA10)	U.T.O.E. 4
-----------------------------------	----------------------------	----------------------

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

- il richiedente è proprietario di una porzione di terreno ricadente erroneamente nel PA10 (Fgl. 11 p.la 206), che è stata verificata anche dall'ufficio Urbanistica .

Pertanto, per i motivi di cui sopra

- viene chiesta la rettifica del comparto, escludendo la particella in oggetto

Si prende atto di quanto richiesto**ESITO ISTRUTTORIA:****PRESA D'ATTO**

ESAME GIUNTA COMUNALE – Seduta del 08.04.2014

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

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – Seduta del 03.04.2014

La Commissione Comunale prende atto del 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

SCHEMA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 14 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C. n° 11 del 24.01.2014)

Data 19/03/14	Prot. 4634	Richiedente: Dolfi Brunero – Dolfi Rosetta	N° 3
------------------	---------------	---	-------------

UBICAZIONE

Località Capoluogo Nord	Via: Rospicciano (PA10)	U.T.O.E. 4
-----------------------------------	----------------------------	----------------------

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

- i richiedenti sono proprietari di un'area pari a mq 8.870 inserita nel comparto PA10 adottato. Dichiarano che non sono mai stati portati a conoscenza del progetto adottato e quindi non sono in grado di valutare cosa ciò implica per i beni di proprietà.

Pertanto, per i motivi di cui sopra

- viene chiesta di tenere conto che eventuali mancanze che possano pregiudicare o alienare il bene di proprietà saranno valutate successivamente all'approvazione e i richiedenti agiranno in conseguenza.

Si richiama la lettera che l'Ufficio Urbanistica ha trasmesso ai Sig.ri Dolfi Brunero e Dolfi Rosetta (comunicazione protocollata in uscita in data 23.01.2014 al n°1449 e successiva nota integrativa protocollata in data 04.02.2013 al n° 2087) con la quale ai sensi dell'art. 66 della L.R. 1/2005 si avvisavano i non aderenti al Piano (in quanto la pratica è stata presentata dai lottizzanti rappresentanti la maggioranza) a voler confermare l'adesione e che in caso contrario le aree sarebbero ricadute in quelle da considerare beni soggetti ad espropriazione. Altresì nella stessa nota si comunicava, la possibilità di visionare gli atti depositati, presso gli uffici comunali.

ESITO ISTRUTTORIA:**PRESA D'ATTO**

ESAME GIUNTA COMUNALE – Seduta del 08.04.2014

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

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – Seduta del 03.04.2014

La Commissione Comunale prende atto del 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

SCHEMA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 14 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C. n° 11 del 24.01.2014)

Data 27/03/14	Prot. 5034	Richiedente: Dolfi Moreno – Brattoli Matteo – Andrea Ferretti – Casini Patrizia – Cecchini Giancarlo – Montalboddi Umberto – De Lucia Filomena – Masini Sirio – Fiorentini Liviana	N° 4
------------------	---------------	---	------

UBICAZIONE

Località Capoluogo Nord	Via: Rospicciano (PA10)	U.T.O.E. 4
-----------------------------------	----------------------------	----------------------

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

- i richiedenti sono proprietari di abitazioni poste ad ovest rispetto al PA10 adottato e, dopo avere valutato il progetto, hanno verificato che è stata eliminata la viabilità prevista dal Piano Regolatore, che è invece in aderenza alle loro proprietà, e che quindi impedisce l'accesso diretto alla case di proprietà ed aliena la possibilità di nuove edificazioni o comunque di poter accedere alle abitazioni in altro modo. Dichiarano inoltre che hanno sempre pagato sui terreni di proprietà l'ICI come terreno edificabile, proprio per poter avere al possibilità in futuro di costruire.

Pertanto, per i motivi di cui sopra

- viene chiesta di poter mantenere la viabilità così come era stata proposta dall'Amministrazione Comunale in sede di formazione del Piano Regolatore .

Controdeduzioni:

a) l'impostazione planimetrica riportata nella specifica Scheda Norma di cui all'Allegato I delle NTA del R.U. ha solo carattere indicativo e non prescrittivo, pertanto le previsioni in essa inserite a livello di disegno urbanistico, vanno considerate solo quali supporto alla progettazione, come riportato esplicitamente al comma 7 dell'art. 24.2 delle NTA del R.U. "*Gli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico indicano i perimetri dei singoli comparti all'interno dei quali devono essere predisposti i Piani Attuativi*" .

b) le aree richiamate dagli osservanti rientrano tra quelle inserite in comparti saturi di cui all'Allegato III delle NTA del R.U. disciplinate dall'art. 24 ambito 1 e nello specifico i comparti "gx" e "gw", pertanto alla luce della vigente normativa, non vi è per le suddette alcuna possibilità edificatoria per la formazione di nuove unità abitative, ma solo ed esclusivamente l'opportunità di eventuali ampliamenti alle unità esistenti per una percentuale stabilita dalla norma suddetta. Quindi se pur è indiscutibile che i comparti ad oggi esistenti avrebbero beneficiato di un ulteriore accesso retrostante, il fatto della mancata realizzazione della nuova viabilità, non va ad incidere negativamente su di un tessuto urbano nato sull'asse principale di via Rospicciano.

Si evidenzia inoltre come la progettazione proposta preveda comunque come valida alternativa, la realizzazione di un percorso pedonale a servizio del tessuto presente.

Inoltre da non sottovalutare, che in generale le scelte urbanistiche e pianificatorie devono essere volte ad una razionalizzazione , sollevando da inutili aggravii economici.


ESITO ISTRUTTORIA:

NON ACCOLTA

ESAME GIUNTA COMUNALE – Seduta del 08.04.2014

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

La Commissione Comunale prende atto del parere espresso dall'istruttoria tecnico – urbanistica.

	COMUNE DI PONSACCO
	Provincia di Pisa SCHEMA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 14 AL REGOLAMENTO URBANISTICO (Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C. n° 11 del 24.01.2014)

Data 02/04/14	Prot. 5246	Richiedente: Gruppo Tecnico Di Lavoro PA10 (Arch. Fabrizio Bracci, Arch. Rossana Sordi, Arch. Moren Chiarugi, Geom. Nino Caroti e Geom. Stefano Bendinelli)	N° 5
------------------	---------------	--	------

UBICAZIONE

Località Capoluogo Nord	Via: Rospicciano (PA10)	U.T.O.E. 4
-----------------------------------	----------------------------	----------------------

OGGETTO

ISTRUTTORIA TECNICO URBANISTICA

<p>Premesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il richiedenti sono i tecnici progettisti del piano adottato e formulano quanto segue: - <u>sui tempi stabiliti nella bozza di convenzione:</u> si chiede che il termine per l'attuazione del Piano sia individuato in 10 anni, coerentemente con quello massimo stabilito dalla legge; - <u>sul segno e sulla visibilità della linea riferita alla centuriazione:</u> è richiesto di eliminare la prescrizione del percorso pubblico, sostituendola con una soluzione, da delineare in dettaglio nella fase attuativa, in conformità a quanto prescritto al punto 5 della Relazione Storica allegata alla Var. n° 5 al R.U.; - <u>sullo scomputo percentuale della urbanizzazione secondaria:</u> è richiesto uno scomputo da operare sul totale della voce tabellare degli oneri di urbanizzazione secondaria, con una formula coerente con i principi legislativi vigenti e le costanti sentenze giurisprudenziali; - <u>sui tempi di realizzazione dell'asse di scorrimento ovest:</u> è richiesta la realizzazione di detta strada almeno nelle sue parti strutturali essenziali, rimanendo le finiture all'ultima fase 	<p>In aggiunta alla precedente osservazione del 05.03.2014, si controdeduce:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Lo schema di Convenzione adottato, come già stabilito al punto 10 del dispositivo della delibera, costituisce indirizzo per l'Ufficio Rogante e per l'Ufficio Tecnico Comunale competente, i quali sono autorizzati ad apportare alla Convenzione sopradetta, tutte quelle modifiche di ordine tecnico, ritenute necessarie al fine del buon conseguimento e realizzazione delle opere riferite al Piano attuativo in oggetto. Pertanto tale disposizione, che riguarda esclusivamente il termine di validità del piano, potrà essere presumibilmente corretta in sede di stipula, in accordo tra le parti. b) Il rispetto del tracciato della centuriazione romana è un vincolo disciplinato dall'art.45 delle NTA, che prevede espressamente che per i tracciati della centuriazione romana il mantenimento dei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato e la giacitura e, ove non ostino particolari esigenze non altrimenti soddisfacibili, le caratteristiche dimensionali essenziali. Pertanto si ritiene che nel rispetto delle disposizioni sopra indicate possa essere previsto un percorso pubblico o altra soluzione alternativa che garantisca la salvaguardia del vincolo. c) In merito alla richiesta di scomputo si rimanda alla nota dell'ufficio del 15.10.2013 inviata ai lottizzanti nella fase istruttoria del piano. In linea generale la richiesta di scomputo della secondaria contrasta con quanto disposto dall'art. 127 della L.R. 1/2005 che al comma 5 dispone che nelle zone di espansione ed in quelle soggette alla formazione di piani attuativi di iniziativa privata a carattere residenziale, direzionale, commerciale, turistico
--	---

	<p>industriale e artigianale, le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite a totale carico dei privati proponenti e in tal caso la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria non è più dovuta. Nel caso specifico è da evidenziare inoltre che al piano attuativo in questione è stata assegnata una potenzialità edificatoria maggiore rispetto agli altri piani proprio per bilanciare l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse e che inoltre, ai proponenti del Piano di Lottizzazione sono stati ceduti i diritti edificatori dell'area di proprietà comunale individuata al Catasto terreni al Fg. 11 p.la 1262 di mq 2.520,00 ricadente all'interno del comparto a fronte della compartecipazione (per circa il 50% delle spese) alla realizzazione della strada direttrice, valutati in base al quadro economico e al valore attribuito ai fini tributari delle aree consimili in conformità a quanto stabilito dalla Giunta Comunale.</p> <p>d) Le disposizioni sui tempi di realizzazione della strada direttrice derivano dall'esigenza dell'amministrazione di vedere compiuto in termini relativamente brevi e certi un asse viario di rilevanza strategica. L'amministrazione ha concesso tuttavia su richiesta dei lottizzanti la possibilità di attuazione in sub comparti della parte privata senza che questa appunto possa condizionare i tempi di realizzazione delle dotazione infrastrutturali di rilievo come la direttrice. Maggior dettagli sulle modalità per l'esecuzione delle opere e sui tempi di esecuzione dovranno comunque essere indicati nel cronoprogramma da allegare al progetto definitivo – esecutivo;</p>
--	--

ESITO ISTRUTTORIA:

PARZIALMENTE ACCOLTA

ESAME GIUNTA COMUNALE – Seduta del 08.04.2014

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

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – Seduta del 03.04.2014

La Commissione Comunale prende atto del parere espresso dall'istruttoria tecnico – urbanistica; il Consigliere Giobbi esprime parere contrario.

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

Modifiche cartografiche
 Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione
 Altro

**COMUNE DI PONSACCO**

Provincia di Pisa

SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 14 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C. n° 11 del 24.01.2014)

Data 04/04/14	Prot. 5408	Richiedente: Gruppo Tecnico Di Lavoro PA10 (Arch. Fabrizio Bracci, Arch. Rossana Sordi, Arch. Moren Chiarugi, Geom. Nino Caroti e Geom. Stefano Bendinelli)	N° 6
------------------	---------------	--	------

UBICAZIONE

Località Capoluogo Nord	Via: Rospicciano (PA10)	U.T.O.E. 4
-----------------------------------	----------------------------	----------------------

OGGETTO**Premesse:**

- il richiedenti, tecnici progettisti del piano adottato, ad integrazione dell'osservazione presentata e elencata alla scheda n°1, integrano con un parere legale dell'Avvocato Toscano di Pisa in merito alla valenza quinquennale delle previsioni urbanistiche.

ISTRUTTORIA TECNICO URBANISTICA

Si conferma quanto già controdedotto nella scheda n° 1, sopra menzionata, sottolineando che il parere espresso, non apporta sostanziali contributi interpretativi per una diversa valutazione della norma applicativa.

ESITO ISTRUTTORIA:**NON ACCOLTA**

ESAME GIUNTA COMUNALE – Seduta del 08.04.2014

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

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – Seduta del 03.04.2014

La Commissione Comunale prende atto del parere espresso dall'istruttoria tecnico – urbanistica; il Consigliere Giobbi esprime parere contrario..

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**TIPOLOGIA ADEMPIMENTI**

Modifiche cartografiche
Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione
Altro

**COMUNE DI PONSACCO**

Provincia di Pisa

SCHEDA OSSERVAZIONE VARIANTE N° 14 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C. n° 11 del 24.01.2014)

Data 07/04/14	Prot. 5569	Richiedente: Gruppo Tecnico Di Lavoro PA10 (Arch. Fabrizio Bracci, Arch. Rossana Sordi, Arch. Moreno Chiarugi, Geom. Nino Caroti e Geom. Stefano Bendinelli)	N° 7
------------------	---------------	---	------

UBICAZIONE

Località Capoluogo Nord	Via: Rospicciano (PA10)	U.T.O.E. 4
-----------------------------------	----------------------------	----------------------

OGGETTO**Premesse:**

- i richiedenti, tecnici progettisti del piano adottato, ad integrazione delle osservazioni già presentate (scheda n°1 e n° 6), integrano con una ulteriore osservazione chiedendo di modificare nell'atto di approvazione il punto 9 del dispositivo della delibera di adozione che a parer loro non deve riportare l'indicazione della data esatta della scadenza quinquennale del Reg. Urb. ma richiamare unicamente la disposizione normativa del 5° e 6° comma, dell'art. 55 della L.R. 1/2005 .

ISTRUTTORIA TECNICO URBANISTICA

Si conferma quanto già controdedotto nelle precedenti schede n°1 e n° 6, sopra menzionate, sottolineando che la suddetta nota non apporta sostanziali ulteriori contributi interpretativi per una diversa valutazione della norma applicativa, in quanto rimane confermata la data della perdita di efficacia del piano alla scadenza del quinquennio dalla approvazione del Regolamento Urbanistico, se non viene stipulata la relativa convenzione.

ESITO ISTRUTTORIA:**NON ACCOLTA**

ESAME GIUNTA COMUNALE – Seduta del 08.04.2014

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

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – Seduta del 08.04.2014

La Commissione Comunale prende atto del parere espresso dall'istruttoria tecnico – urbanistica; il Consigliere Giobbi esprime parere contrario.

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° 14 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
(Adozione Var. R.U. con Deliberazione del C.C. n° 11 del 24.01.2014)

Data 08/04/14	Prot. 5663	Richiedente: Gruppo Tecnico Di Lavoro PA10 (Arch. Fabrizio Bracci, Arch. Rossana Sordi, Arch. Moreno Chiarugi, Geom. Nino Caroti e Geom. Stefano Bendinelli)	N° 8
------------------	---------------	---	------

UBICAZIONE

Località Capoluogo Nord	Via: Rospicciano (PA10)	U.T.O.E. 4
-----------------------------------	----------------------------	----------------------

OGGETTO**Premesse:**

- i richiedenti, tecnici progettisti del piano adottato, con questa osservazione, pervenuta tardivamente ai tempi effettivi di recepimento delle osservazioni, finalizzata alla richiesta di eliminazione della data indicata di decadenza della valenza quinquennale dei piani, mettono altresì in evidenza che vi è stato un errore nelle delibere di adozione di alcuni Piani attuativi di cui all'allegato I delle NTA in quanto la decadenza quinquennale sarebbe alla data del 27 gennaio 2015 e non 27 maggio 2014 in considerazione che tali piani sono stati approvati con la Delibera del consiglio n° 68 del 30 novembre 2009 successivamente pubblicata sul Burt del 27 gennaio 2010.

ISTRUTTORIA TECNICO URBANISTICA

Premesso che l'osservazione pervenuta tardivamente, viene comunque recepita, si formulano le seguenti controdeduzioni:

-si ritiene di NON ACCOGLIERE l'osservazione relativamente alla richiesta di eliminazione della data specifica di decadenza del quinquennio di efficacia del regolamento urbanistico , in quanto la stessa pone chiarezza negli adempimenti successivi alla approvazione.

- si ritiene di ACCOGLIERE l'osservazione individuando esattamente la data del 27 gennaio 2015, come decadenza della efficacia quinquennale dei piani in questione (riferita alla pubblicazione sul BURT della delibera n° 68 del 30 novembre 2009 di approvazione con contestuale adozione del Regolamento Urbanistico.)

I piani interessati dalle osservazioni di cui sopra sono i seguenti:

- comparto PA9 adottato con delibera del C.C. n° 10 del 24.01.2014**
- comparto PA16 adottato con delibera del C.C. n° 14 del 24.01.2014**

ESITO ISTRUTTORIA:**PARZIALMENTE ACCOLTA**

ESAME GIUNTA COMUNALE – Seduta del 08.04.2014

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

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – Seduta del 08.04.2014

La Commissione Comunale prende atto del parere espresso dall'istruttoria tecnico – urbanistica; il Consigliere Giobbi esprime parere contrario.

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**TIPOLOGIA ADEMPIMENTI**

- Modifiche cartografiche
- Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione
- Altro

VOTAZIONE:

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

