



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

SCHEDA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO

(Adozione R.U. con Deliberazione del C.C.n° 39 del 07.08.2008)

Data 16/10/08	Prot. 15367	Richiedenti: Gonnelli Roberto rappresentante ditta " Gonnelli Costruzioni srl"	N° 29
------------------	----------------	---	--------------

UBICAZIONE

Località Capoluogo Sud	Via Fossa Nuova	U.T.O.E. 4	Tipologia 8
----------------------------------	-----------------	----------------------	-----------------------

OGGETTO

ISTRUTTORIA TECNICO URBANISTICA

Premesse:

-le aree di cui trattasi sono, per il vigente PRG, classificate in zona C3- piani di lottizzazione - normata dall'art.17 delle NTA, urbanisticamente consolidate con variante al PRG n.12 approvata con delibera C.C. n. 90/2002, in virtù della quale ha assunto autonomia insediativa, mentre per una minore estensione è compresa in zona B1- aree di saturazione- normata dall'art.11 delle NTA., er il P.S. approvato, la suddetta area rientra nell'UTOE a prevalente carattere residenziale.

- il R.U. adottata a classificato l'area in parte inserendola nel comparto **PA21**, area di espansione di nuova previsione, normata dall'art.24.2 ambito 2 delle NTA e dalla scheda relativa, per l'altra parte rientra in zona con destinazione a viabilità e parcheggio, sulla quale è apposto il vincolo preordinato all'esproprio.

- la nuova classificazione imposta dal R.U. ha apportato in negativo: una attuazione complessa in rapporto al previsto insediamento di 35 abitanti, una perdita di autonomia insediativi, una diminuzione di area soggetta a pdl, un abnorme carico di standards pari al 60% della S.T, gravazi di urbanizzazione, e un basso indice di fabbricabilità, mentre altre aree hanno avuto indici più elevati, risulta difficile, confrontando i vari comparti, una logica urbanistica di pianificazione coerente alla affermata applicazione dei principi di perequazione urbanistica, anzi le madialità attuative , i parametri urbanistici, i gravami di lottizzazione imposti al comparto **PA12** sembrano scoraggiare i nuovi insediamenti.

-Il R.U. sembra aver commesso un errore nella sua formazione, avendo ignorato l'esigenza di confrontarsi con le reali potenzialità del suo territorio, e quello dei comuni limitrofi, scommettendo su di una pianificazione non partecipata ed unilaterale.

- la previsione di collegamento tra il PEEP e il comparto PA21, con il parcheggio esistente a nord di via Buozzi, ignora l'assetto dei luoghi e l'andamento dell'esistente viabilità pubblica, apportando disfunzioni e maggiori costi nella acquisizione al patrimonio di terreni di fatto non necessari allo scopo.

- relativamente al limite sud-est del comparto **PA21**, a confine con la zona sportiva, occorre precisare se il percorso contiguo, configuri una pubblica previsione alla quale si associ vincolo preordinato all'acquisizione dell'area oggi privata.

- la presenza della fossa nuova auspicherebbe ad una diversa edificazione del comparto PA21.

- rispetto al PRG vigente si ha una perdita di utilizzazione dell'area.

- viene sottolineato il fatto che non si tenga conto che parlare di Speculazione , vuol dire anche parlare di operazione commerciale lecita.

Pertanto, per i motivi di cui sopra, viene chiesto:

che l'area di proprietà all'interno della scheda PA21, riacquisti una propria autonomia insediativa e una sostenibilità economica parificata a quella delle ex C3 del PRG e, se non possibile, che venga almeno parificata a quella della scheda PA11 appartenente allo stesso ambito 2b- aree di espansione di nuova previsione.

L'attuazione dei comparti subordinati alla formazione di P.A. sono sostenibili dal punto di vista economico nella misura in cui la rendita fondiaria non venga considerata come parametro indipendente del valore immobiliare; quest'ultimo per altro non immutabile nel tempo.

L'A.C. ritiene opportuno che, qualora la realizzazione e la cessione delle opere pubbliche previsti nei Piani Attutivi appaiano eccedenti rispetto all'economia della trasformazione, il Piano Particolareggiato possa essere oggetto di un confronto tecnico-urbanistico.

In tal senso, in sede di monitoraggio, il Piano e la valutazione degli interventi infrastrutturali e di standard potranno essere sottoposti ad una specifica valutazione di sostenibilità. In tal senso l'osservazione è parzialmente accoglibile per la suddivisione in corrispondenza del Rio Fossa Nova dei comparti e ripartendo le potenzialità edificatorie in quota proporzionale alle aree di proprietà privata, modificando altresì l'indice fondiario come indicato nella scheda modificata.

ESITO ISTRUTTORIA:

Parzialmente Accolta

ESAME GIUNTA COMUNALE – seduta del 05/03/2009

Si conferma la motivazione espressa in sede di istruttoria tecnico-urbanistica

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del 25-30-31/03/2009 e 03-09/04/2009

La Commissione urbanistica: prende atto della proposta della Giunta

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

TIPOLOGIA ADEMPIMENTI

Modifiche cartografiche **Suddivisione comparti "21/a e 21/b**
X Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione Allegato III Scheda n° 21
 Altro

VOTAZIONE:

Allegato n.3 alla Deliberazione del C.C. n....del

