

Oggetto: Modifica per errore materiale al comparto posto in via Delle Colline per Legoli- Scheda norma n° 9 di cui alla Variante al R.U. n° 20 finalizzata alla revisione delle previsioni del Regolamento Urbanistico relative all'UTOE 5 "Val di Cava" (approvata con Deliberazione del C.C. n° 76 del 15.11.2017). Approvazione ai sensi dell'art.21 della L.R. 65/2014

RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

Premesso che

- Nel corso del 2017 questo Comune ha provveduto all'approvazione di una variante al Regolamento Urbanistico che ha interessato l'intero comparto individuato dall'UTOE n. 5 del territorio di Val di Cava.
- la variante al R.U. sopra richiamata, è intervenuta su comparti produttivi già oggetto di specifica Variante di rigenerazione urbana e alla definizione di nuovi comparti con destinazione residenziale/commerciale/direzionale,
- La sig.Pacini Lucia, legale rappresentante della soc.SIMA s.r.l., è proprietaria dell'immobile interessato dalla Scheda n.9 di cui in oggetto.
- con nota del 06.07.2018 prot.n° 18096, la proprietà ha fatto presente alla Amministrazione di aver riscontrato nella scheda approvata incongruenze e imprecisioni che possano essere trattate, in senso migliorativo, mediante l'utilizzo della procedura dettata dall'art.21 della L.R.T. n.65/2014, quale "errore materiale",

Considerazioni:

Va anzitutto sottolineato che la scheda comprende al suo interno un unico immobile e che le variazioni urbanistiche ammesse dalla scheda norma n°9, fanno riferimento allo stesso, questo perché l'immobile, pur facendo parte a tutti gli effetti del patrimonio edilizio esistente nel Comune di Ponsacco a destinazione produttiva, è posto al margine del tessuto insediativo della frazione Val di cava e con questo però non ha continuità territoriale né collegamenti infrastrutturali

Per le stesse motivazioni la scheda non comprende la residenza quale destinazione ammissibile in fase di trasformazione urbanistica.

Nello specifico la proprietà fa presente:

- che nella parte della scheda dove vengono fissati i parametri dimensionali urbanistici, gli edifici "minori" dislocati per la maggior parte sul confine vengono definiti "precarì" e come tali non confermati nei parametri definiti per la trasformazione;
- che la perimetrazione del comparto, ancorchè riferita ad un unico immobile, in realtà, nella rappresentazione grafica, include una modesta porzione di altra proprietà sul lato Ovest del comparto;
- che la scheda, predisponendo gli interventi finalizzati ad una complessiva trasformazione dell'immobile e delle aree libere facenti parte del comparto non fa menzione o rimanda ad apposita normativa generale, in funzione di interventi di modesta entità, di porzioni di edificio, comunque assoggettabili a titolo edilizio di carattere autocertificativo.

In merito alle problematiche sopra elencate, viene chiesto di intervenire nella rettifica della scheda con le prerogative contemplate dall'art.21 della L.R.T. n.65/2014, "aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali".

Valutazioni per correzione errore materiale

Per quanto riguarda il primo punto i presentatori dell'istanza fanno presente che dal punto di vista della legittimità i cosiddetti manufatti "precarì" risultano autorizzati o quantomeno "sanati". Il redattore della variante si ritiene abbia definito "precarì" non tanto quello che riteneva anche presuntivamente illegittimo ma ciò che per dimensioni o caratteristiche costruttive appare di minore rilevanza all'interno del comparto

edificato, prova ne sia che in parte siano stati realizzati ai sensi della circolare ministeriale n° 1918 del 16.11.1977 relativa proprio ad opere a carattere precario.

Si prende atto quindi della legittimità di tali volumetrie e si specifica che la loro presenza è confermata per lo stato attuale e per l'ammissibilità di interventi parziali da attuare mediante titolo autocertificativo rimandando il loro eventuale utilizzo all'interno di un intervento attualmente non contemplato nella scheda quale l'approvazione di un Piano Attuativo.

Per il secondo punto, effettuate con il progettista le opportune verifiche alle basi cartografiche utilizzate per la redazione della variante, si conferma quanto già riscontrato in fase di progettazione, ovvero una discordanza tra la Carta Tecnica Regionale (usata come base per la variante) e la mappa catastale.

I parametri urbanistici sono invece corretti perché riscontrati sul catastale e quindi la rappresentazione grafica della scheda norma n° 9 di variante è solo indicativa ma si conferma che gli interventi sono riferibili unicamente al comparto di proprietà SIMA con i parametri sopra citati.

Infine per il terzo punto, correttamente si evidenzia come la scheda norma n°9 specifica, prevede e organizza interventi di trasformazione urbanistica riguardanti l'intero comparto ma non si esprime rispetto allo stato attuale e alla possibilità di intervenire con azioni minori non comportanti la ristrutturazione urbanistica. Pertanto In questo senso si precisa che ci si potrà riferire alla normativa generale vigente con la possibilità di interventi minori ai parametri dimensionali e operativi di cui all'art.25.1 comma 8.5 lettera A delle NTA vigenti del RU, rimandando, per le destinazioni d'uso ammissibili, a quelle previste invece nella scheda norma.

Si conferma quindi la Valenza della Scheda n. 9 come approvata con variante al R.U. n° 20 finalizzata alla revisione delle previsioni del Regolamento Urbanistico relative all'UTOE 5 "Val di Cava"(approvata con Deliberazione del C.C. n° 76 del 15.11.2017) aggiungendo la presente relazione quale "SUPPORTO APPLICATIVO" e PARTE INTEGRANTE DELLA STESSA.

Ponsacco, li 12 luglio 2018

Il Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Nicola gagliardi