



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3° SETTORE

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Parte 2

**Raccolta dei contributi degli Enti ed osservazioni
pervenute e relativa proposta di controdeduzione**

Il Responsabile del Procedimento
arch. Andrea Tognoni

PROPONENTE: Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno

Contenuto del contributo

Il contributo della Soprintendenza prende atto della completezza della documentazione contenuta nel P.O. adottato, nell'ambito degli approfondimenti del quadro conoscitivo, circa la redazione di uno specifico studio di aggiornamento delle conoscenze dei beni di potenziale interesse archeologico presenti sul territorio comunale, da poter utilizzare in fase di progettazione e attuazione degli interventi di trasformazione del territorio al fine di garantire le necessarie misure di salvaguardia.

Al contempo la Soprintendenza entrando nel merito delle misure di salvaguardia previste dal P.O., a titolo prescrittivo chiede l'inserimento di nuove misure di salvaguardia più restrittive in sostituzione di quelle già previste al comma 3 dell'art. 117 delle N.T.A.

Esiti della proposta di controdeduzione

Nel prendere atto di quanto richiesto dalla Soprintendenza, si provvede alla sostituzione del comma 3 dell'art. 117, con l'articolato normativo prescritto dalla stessa Soprintendenza come di seguito specificato:

3. Il Piano Operativo stabilisce le seguenti misure di salvaguardia:

3.1) Le opere pubbliche che a qualsiasi titolo interessino il sottosuolo devono essere sempre sottoposte al procedimento di archeologia preventiva ai sensi dell'art. 28 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 41 c. 4 del D.lgs. 36/2023 (all. 1.8) e s.m.i;

3.2) Nel caso di opere e/o progetti di privati che ricadono nelle "aree di potenziale archeologico" come a tal fine individuate negli elaborati di Quadro conoscitivo dello stesso P.S e del P.O.C. (QC.3):

- Entro un raggio i 500 m. dalle evidenze note con il grado di precisione della georeferenziazione n. 1
- Entro un raggio i 250 m. dalle evidenze note con il grado di precisione della georeferenziazione n. 2
- Entro un raggio i 50 m. dalle evidenze note con il grado di precisione della georeferenziazione n. 3

Tali opere e progetti dovranno essere inviati alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e paesaggio competente per territorio che potrà impartire le opportune eventuali prescrizioni ed effettuare le attività istituzionali di controllo.

3.3) Si ricorda comunque, che qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. Del D.lgs. 42/2004 e s.m.i), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza o il Sindaco, o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni sopravvenuti.

PROPONENTE: Regione Toscana - Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Contenuto del contributo

Il contributo del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio della Regione Toscana evidenzia alcuni elementi da approfondire nel rispetto degli atti di programmazione e pianificazione territoriale regionale, è stato formulato ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014, al fine del miglioramento della qualità tecnica degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, nonché dell'efficacia dell'azione amministrativa.

Il Settore proponente il contributo, in riferimento alla documentazione di adozione del P.O. chiede in particolare:

- 1) Dimensionamento
Di integrare le tabelle di sintesi del dimensionamento di cui all'appendice 1 delle N.T.A., con il raffronto con il P.S., esplicitando quindi il prelievo di dimensionamento quinquennale del P.O. rispetto al P.S.;
- 2) Territorio urbanizzato – Schede norma
In merito all'individuazione del territorio urbanizzato con particolare riferimento alle Schede Norma di cui all'elaborato DOC. 2A, viene fatto presente l'opportunità di approfondire maggiormente gli indirizzi progettuali delle schede per quanto concerne le modalità costruttive di realizzazione dei parcheggi, con l'obiettivo di ridurre l'impermeabilizzazione dei suoli, prescrivendo l'utilizzo di idonee tecniche costruttive permeabili nella realizzazione dei parcheggi e/o delle aree pavimentate esterne, nonché implementare l'indirizzo di messa a dimora di piantumazioni sul perimetro delle aree a contatto con la viabilità, preferibilmente con essenze autoctone ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici, non limitandolo al solo perimetro dell'area, ma estendendolo anche ai parcheggi e le altre aree pertinenti.
- 3) In merito agli interventi nella zona industriale Curigliana CTP. 3, 4, 5 e ATP. 1, visto il rilevante dimensionamento della ATP 1 (16.000 mq.) e le destinazioni d'uso previste, tra le quali esercizi commerciali del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, chiede di precisare all'interno della scheda che, qualora sia prevista la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita o Media Struttura di Vendita, è necessario il ricorso alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 26 della L.R. 65/2014, per la valutazione degli impatti sulle altre strutture esistenti e sulla viabilità, soprattutto in relazione anche ai comparti CTP. 2, 3, 4 e 5.

Esiti della proposta di controdeduzione

Nel prendere atto di quanto richiesto dal Settore Pianificazione del territorio della Regione Toscana, si provvede a fornire i seguenti chiarimenti e/o integrazioni.

Per quanto concerne il punto 1) del contributo, si procede ad integrare le tabelle del dimensionamento di cui all'appendice 1 delle N.T.A., con la tabella di confronto del dimensionamento tra il P.S. ed il P.O. distinte per categorie funzionali, facente parte dei dati già conferiti nel Sistema Informativo di cui all'art. 54 della L.R. 65/2014. **I dati relativi al PO, sia della nuova edificazione NE che del riuso R, fanno riferimento ai dati del Piano adottato come modificati con le proposte di controdeduzioni approvate dal C.C.**

Per quanto altresì il punto 2) del contributo, in accoglimento dello stesso, si ritiene sufficiente integrare la parte finale "Introduzione- Criteri di redazione delle tabelle e delle schede degli interventi nelle zone di trasformazione" di cui al Doc. 2A, con specifiche indicazioni di cui tener conto in sede di progettazione e attuazione degli interventi, circa le modalità costruttive dei parcheggi, con le seguenti precisazioni:

“Al fine di ridurre e promuovere l'impermeabilizzazione dei suoli, per la realizzazione dei parcheggi previsti nelle presenti schede si prescrive l'utilizzo di idonee tecniche costruttive atte a garantire la permeabilità dei suoli, a titolo esemplificativo del tipo “prati armati” ovvero “pavimentazioni prefabbricate “posate su massicciate di sabbia o terra nonché altre pavimentazioni che garantiscano la permeabilità all'acqua. Inoltre per quanto concerne la messa a dimora di piantumazioni come previste nelle presenti schede, dovranno essere utilizzate essenze arboree autoctone e per quelle prospicienti viabilità pubbliche, dovrà essere dato riscontro della coerenza con le linee guida regionali per la messa a dimora di specifiche specie ad alta capacità di assorbimento di inquinanti atmosferici.”

Per quanto riguarda infine il punto 3) del contributo, si fa presente che “gli esercizi commerciali del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie” sono una specifica fattispecie di esercizi commerciali destinati alla vendita dei seguenti prodotti come recita il comma 1 dell'art.27 del Codice regionale del Commercio LR 62/2018 (vedi anche il richiamo contenuto nell' art. 29 delle NTA comma 2 lett. c.4):

- a) auto-moto-cicli, natanti e relativi accessori e parti di ricambio;
- b) legnami;
- c) combustibili;
- d) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, il giardinaggio, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- e) materiali per l'edilizia e ferramenta;
- f) materiali termoidraulici;
- g) mobili.

Al comma 2 dell'art. 27 della LR 65/2018 sono indicate le specifiche modalità di calcolo della superficie di vendita di questi esercizi sia per l'individuazione del regime abilitativo a cui sottoporre le attività sia per l'applicazione degli standard urbanistici e di viabilità. Da tali elementi si evince che è molto difficile che si raggiunga la dimensione di una grande o di una media struttura di vendita.

A scanso di equivoci ed in accoglimento della richiesta del contributo si procede comunque ad integrare le schede norma CTP.2, 3, 4, 5 e ATP.1 di cui il Doc. 2A del P.O., nella parte “Destinazioni d'uso ammesse”, con le presenti precisazioni:

“In adempimento all'art. 26 comma b) della L.R. 65/2014, qualora sia prevista la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita ovvero aggregazioni di Medie Strutture di Vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, si rende necessario il ricorso alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della stessa legge regionale, al fine di valutare gli impatti sulle altre strutture esistenti e sulla viabilità.”

PROPONENTE: Regione Toscana -Settore Logistica e Cave

Contenuto del contributo

Il Settore scrivente, segnala che il Piano Cave regionale non ha individuato previsioni nell'ambito del Comune di Ponsacco, pertanto non emergono rilievi nei confronti del P.O. adottato.

Esiti della proposta di controdeduzione

Sulla base del contributo pervenuto, non sussistono precisazioni e tanto meno controdeduzioni da esplicitare.

PROPONENTE: Regione Toscana -Settore Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico

Contenuto del contributo

Il Settore scrivente, comunica che in base agli elementi in possesso ed alle competenze dello stesso, non ha osservazioni da presentare in merito al P.O. adottato.

Esiti della proposta di controdeduzione

Sulla base del contributo pervenuto, non sussistono precisazioni e tanto meno controdeduzioni da esplicitare.

PROPONENTE: Regione Toscana – Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale - Settore Autorità di gestione FEASR

Contenuto del contributo

Il Settore scrivente, comunica che sulla base della documentazione resa disponibile e fermo restando l'obbligo all'osservanza delle norme vigenti in materia di territorio rurale, non rileva elementi da segnalare per quanto riguarda le materie agricole di competenza.

Esiti della proposta di controdeduzione

Sulla base del contributo pervenuto, non sussistono precisazioni e tanto meno controdeduzioni da esplicitare.

PROPONENTE: Regione Toscana - Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio

Contenuto del contributo

Il contributo del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, prende atto che nel P.O. non è stato proposto, per le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del Codice dei Culturali e del Paesaggio, un quadro conoscitivo di maggior dettaglio ai sensi dell'art. 5, c. 4 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR, dando atto che nella procedura di conformazione al PIT/PPR del P.S., è stato prodotto un quadro conoscitivo di maggior dettaglio per le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 comma 1 lett. g) del Codice.

Rammenta altresì che qualora il Comune intenda proporre una ulteriore revisione del quadro vincolistico, il Settore Paesaggio, si rende disponibile all'attivazione di un confronto istruttorio anche con il coinvolgimento degli organi ministeriali, per la predisposizione della documentazione necessaria ai fini di procedere alla validazione congiunta Ministero- Regione ai sensi dell'art. 5, c. 4 dell'elaborato 8B del PIT/PPR.

Infine ricorda, l'utilità di effettuare la ricognizione delle aree escluse dalla tutela *ex lege*, ai sensi dell'art. 142 c. 2 del Codice.

Esiti della proposta di controdeduzione

Nel prendere atto del contributo pervenuto, si rappresenta che il P.O. non intende proporre per le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio, un quadro conoscitivo di maggior dettaglio ai sensi dell'art. 5 c. 4 dell' Elaborato 8B del PIT-PPR, oltre a quanto già prodotto nella procedura di conformazione al PIT/PPR del P.S. per le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 c. 1 lett. g) del Codice e che pertanto, non si rende necessario effettuare la ricognizione delle aree escluse dalla tutela *ex lege* ai sensi dell'art. 142 c. 2 dello stesso Codice.

PROPONENTE: Regione Toscana - Direzione Tutela dell'Ambiente ed Energia -Settore Transazione Ecologica

Contenuto del contributo

Il contributo del Settore scrivente, prende atto che il P.O. in più articoli delle N.T.A., promuove il rinnovo edilizio e architettonico dell'edificato secondo principi di sostenibilità energetica e ambientale ai sensi della vigente disciplina nazionale e regionale e raccomanda che nel nuovo Regolamento Edilizio che il Comune dovrà redigere in conformità al regolamento edilizio tipo di cui la normativa nazionale e regionale, garantisca il conseguimento degli obiettivi comunitari in tema di energie rinnovabili e case green.

Esiti della proposta di controdeduzione

Nel prendere atto del contributo pervenuto, si rappresenta, come per altro specificato all'art. 25 c. 2 delle N.T.A. del P.O., che il Comune risulta già dotato di apposito regolamento in materia "Regolamento e linee guida per il confort, contenimento dei consumi energetici e qualità edilizia" a cui deve esser fatto riferimento anche per l'applicazione degli incentivi per l'edilizia sostenibili di cui all'art. 220 della L.R. 65/2014.

Sarà cura dell'ufficio verificare l'adeguatezza di detto regolamento con le direttive europee perviste in materia ed eventualmente apporvi i necessari adeguamenti.

PROPONENTE: Regione Toscana – Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale - Settore Forestazione

Contenuto del contributo

Il Settore scrivente, comunica di non riscontrare nella documentazione del P.O. adottato particolari problematiche. Al contempo ricorda che per qualsiasi indicazione inerente le aree boscate, in particolare quando se ne prevedesse la trasformazione, o fossero interessate da vincolo idrogeologico, venga verificata la rispondenza ai dettami della L.R. 39/2000 e del relativo Regolamento di attuazione DPGR 48/r del 2003.

Inoltre segnala la presenza di un refuso nelle N.T.A., relativamente all'errata indicazione dell'articolo disciplinante le zone E2 "Aree agricole del parco fluviale del fiume Era", che nell'art. 114 comma 7 "Territori coperti da foreste e boschi", al comma 7.1 ultima alinea, viene erroneamente indicato come art. 74, quando invero il corretto riferimento risulta essere l'art. 75.

Esiti della proposta di controdeduzione

Sulla base del contributo pervenuto, non sussistono precisazioni e tanto meno controdeduzioni da esplicitare. Al contempo si prende atto del refuso segnalato, dovuto ad un mero errore di trascrizione e si procede alla **correzione dell'art. 114 comma 7 delle N.T.A. sostituendo l'errato riferimento dell'art. 74 con il corretto art. 75.**

PROPONENTE: Regione Toscana – U.O. Sistema Informativo Regionale

Contenuto del contributo

Il contributo, richiamati gli artt. 19 c. 8 e 56 c. 4 della L.R. 64/2014, ricorda che i Comuni sono chiamati al conferimento dei dati sulle conoscenze in ambito di governo del territorio, nel Sistema Informativo regionale, con particolare riferimento agli strati informativi relativi alla cartografia dei seguenti tematismi: perimetro del Territorio Urbanizzato, previsioni di piani attuativi, di interventi di rigenerazione, di progetti unitari convenzionati e di interventi edilizi diretti.

Esiti della proposta di controdeduzione

Con riferimento al contributo pervenuto, si precisa che l'Ufficio ha provveduto al trasferimento dei dati richiesti, sia del P.S. approvato che del P.O. adottato, sul Portale Informativo regionale. Sarà compito dell'Ufficio implementare lo stesso portale con i dati definitivi a seguito dell'approvazione del P.O.

Richiedenti **Sig. Tozzi Liberato**

Ubicazione **via Pinocchio - Loc. Val di Cava**

UTOE 2

Rif. catastali **F 5 mapp.480**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area localizzata ad ovest di via Pinocchio e posta tra il perimetro del territorio urbanizzato ed il tessuto edificato – Elaborato Tav.2.3 - Val di Cava.

Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina delle zone "VR - Aree non interessate da previsioni insediative" di cui all'art. 59 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante, facendo erroneo riferimento alla previsione del previgente RU – Scheda norma 4, chiede impropriamente, che l'area di sua proprietà, individuata come area di atterraggio, venga svincolata dall'intervento unitario previsto dalla stessa scheda e ricondotta alle aree edificabili di completamento residenziale.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche, si rileva che la previsione urbanistica adottata dell'area, oggetto di osservazione, non risulta interessata da nuove previsioni insediative in quanto soggetta alla disciplina dell'art.59 delle NTA adottate.

Pertanto visto che l'osservazione riguarda previsioni urbanistiche superate dal POC adottato, si ritiene la richiesta **NON PERTINENTE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Tolomei Roberto**

Ubicazione **via La Pieve - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 1 mapp.1176-1233**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata in via La Pieve, nel Capoluogo Nord, inserita in un contesto misto residenziale-artigianale. Elaborato Tav. 2.2 – Capoluogo Nord.

Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina delle "Aree per parcheggi pubblici esistenti-Pe", standard n.66, di cui all'art.103 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede di individuare l'area di proprietà, antistante la propria attività, quale parcheggio privato o di pertinenza escludendolo da ogni previsione di area pubblica o di utilizzo pubblico.

Esiti della proposta di controdeduzione

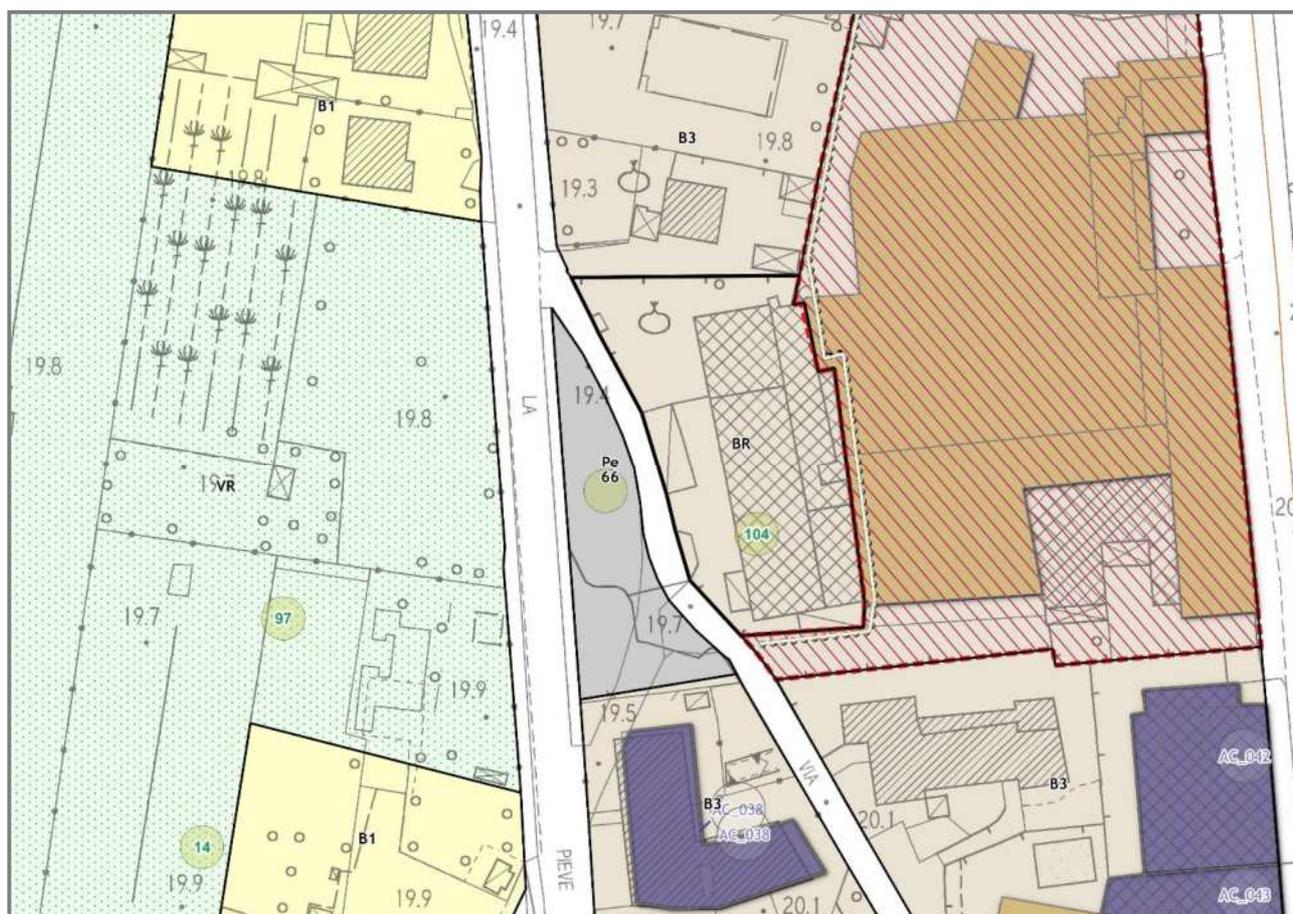
Valutata la richiesta dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche si rileva che per un mero errore di rappresentazione la previsione urbanistica del POC non rispetta l'effettiva situazione catastale e lo stato dei luoghi dell'area; considerato, pertanto, che l'area di proprietà non è individuata come "parcheggio pubblico di progetto", non risulta inserita tra i beni soggetti a vincolo espropriativo e non può essere individuata come richiesto dall'osservante, l'ufficio ritiene perseguibile la modifica della destinazione urbanistica da area a parcheggio pubblico esistente (Pe) ad area a verde privato (Vpriv) disciplinata dall'art.60 delle NTA adottate.

Riscontrato altresì che le particelle catastali poste a sud della succitata area, anch'esse individuate erroneamente come "parcheggio pubblico esistente", non risultano di proprietà comunale ma bensì intestate a privati cittadini e valutata la necessità di prevedere, tra via La Pieve e via Gambucci, delle aree a parcheggio di cui la zona risulta carente si ritiene necessario attribuire, a tali particelle, la destinazione di "parcheggio pubblico di progetto" inserendole tra i beni vincolati ai fini espropriativi.

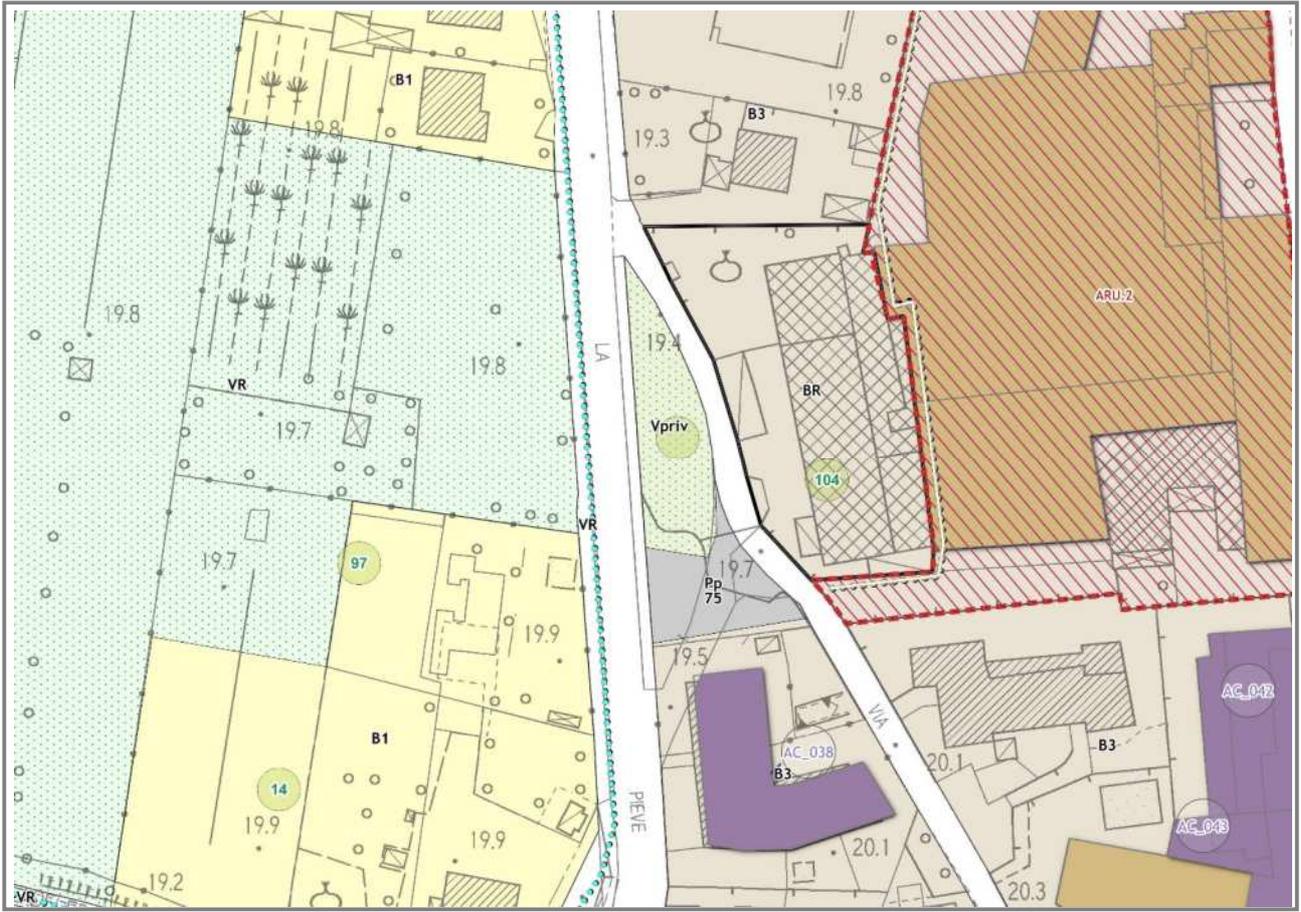
Alla luce di quanto sopra espresso, pertanto, si ritiene la richiesta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.2- Capoluogo Nord	<ul style="list-style-type: none"> • Modifica della destinazione urbanistica delle particelle F 1 mapp.1176-1233 da Pe a Vpriv ; • Modifica della destinazione urbanistica delle particelle F 1 mapp.1229-1336-1337 e F 3 mapp.1309 e 1312 da Pe a Pp.
Appendice 2 -NTA	Verifica Standard Urbanistici	<ul style="list-style-type: none"> • Eliminazione del Pe 66; • Inserimento del Pp 75 per una superficie pari a mq 305
Elaborato grafico	Tav. 4.1 "Individuazione dei beni sottoposti a vincoli ai fini espropriativi – nord"	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento cartografico con inserimento del parcheggio pubblico di progetto.
Doc.4	Beni sottoposti a vincoli ai fini espropriativi	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento tabella UTOE 1 con inserimento delle particelle F 1 mapp.1229-1336-1337 e F 3 mapp.1309 e 1312 .



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig. Cioni Fabio**

Ubicazione **via Mascagni - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 13 mapp.293-1082**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area inserita nel tessuto residenziale del Capoluogo Est tra via Mascagni, Via della Robbia e via Bellini. Elaborato Tav.2.4 – Capoluogo Sud.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione "ATR.3 Capoluogo Est, via della Robbia (UTOE 1)" disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA.

Richiesta

L'osservante chiede di escludere il terreno di proprietà da qualsiasi intervento di trasformazione del POC in quanto trattasi di piccolo appezzamento di terreno adibito a verde privato e resede dell'adiacente abitazione.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio, ritenendo la stessa perseguibile, propone la rettifica della perimetrazione dell'area di trasformazione ATR.3 escludendo da essa l'area in questione e riconducendola alle "Aree con edifici a prevalente tipologia monobifamiliare B1" disciplinati dall'art. 45 delle NTA che contraddistingue la zona urbanistica attigua.

La proposta di rettifica della perimetrazione dell'area di trasformazione ATR.3 viene valutata in maniera più ampia in funzione:

- dell'accoglimento delle osservazioni n. 15, 20 e 28 della stessa portata della presente osservazione;
- di una revisione d'ufficio del perimetro lato ovest della stessa area di trasformazione finalizzata alla regolarizzazione del confine edificabile in corrispondenza della perimetrazione del previgente RU; tale modifica comporta, rispetto al POC adottato, l'esclusione di limitate porzioni di terreni identificabili come pertinenze di edifici esistenti;
- dell'accoglimento del punto 19) dell'Osservazione n. 88, formulata dal Settore 3 del Comune di Ponsacco, finalizzata alla verifica di un equilibrato rapporto economico tra capacità edificatorie, realizzazione di standard ed opere di urbanizzazione nell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti nel POC.

Si propone la rettifica della perimetrazione lato est del comparto di trasformazione ATR.3 escludendo dal medesimo comparto, anche per ragioni giuridico-economiche, il tratto di viabilità comunale di via della Robbia e, con esso, il suo potenziamento previsto ad est, andando perciò ad attestare il nuovo perimetro in corrispondenza del limite est della ridetta viabilità comunale con la prescrizione, da prevedere nell'ambito della scheda del comparto di trasformazione ATR.3, relativa alla sistemazione del medesimo fronte strada.

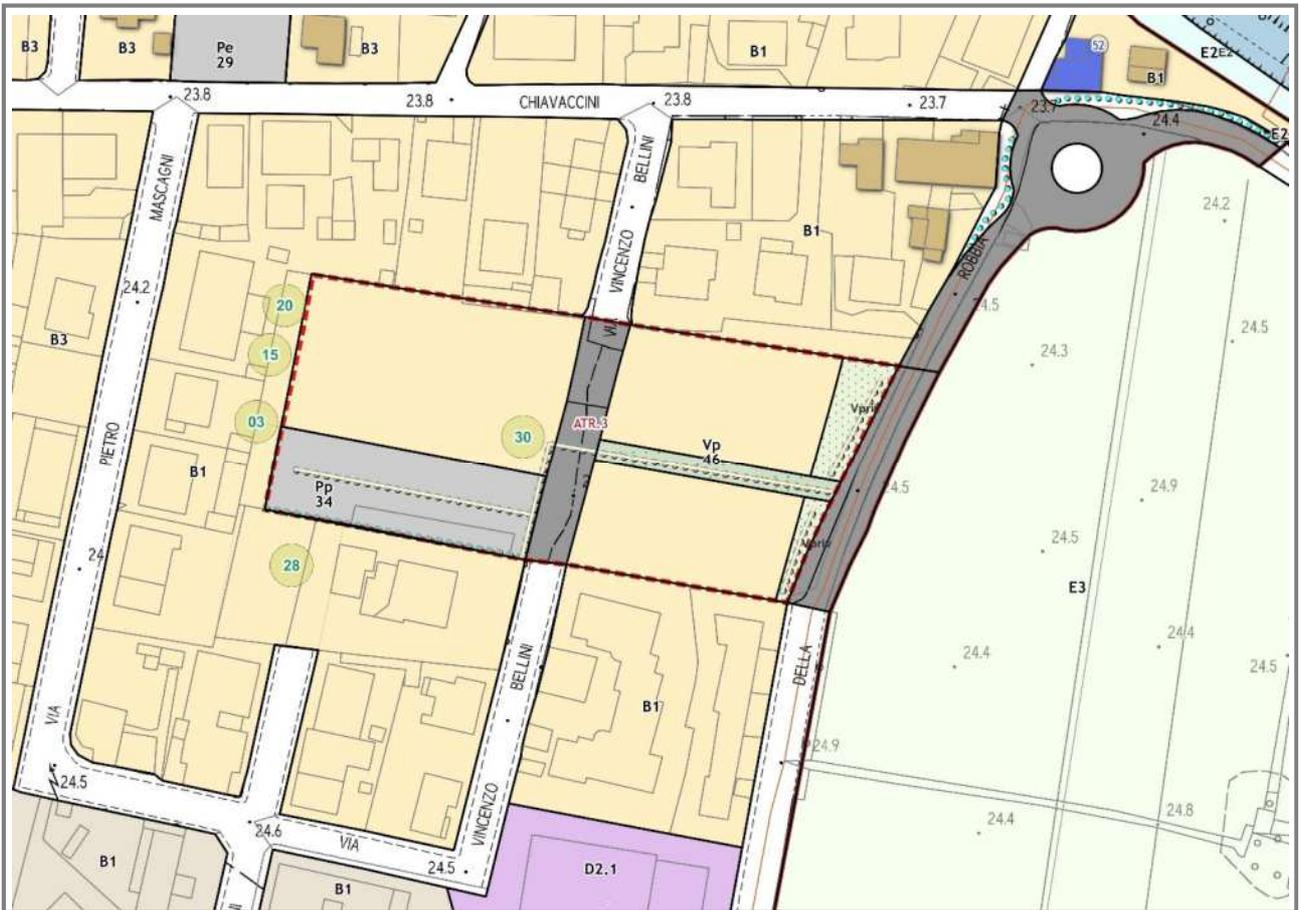
Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta **ACCOGLIBILE**.

L'accogliabilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.4- Capoluogo Sud	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento della perimetrazione dell'area ATR.3 con esclusione della viabilità di progetto di via della Robbia e di porzione del tessuto B1-TC posto ad ovest ed a sud; • Modifica della superficie del Pp34.
Doc.2A	ATR.3	<ul style="list-style-type: none"> • Modifica degli estratti cartografici; • Modifica dei Parametri Urbanistici relativi a St (da mq 9.242 a mq 7.540) e Pp34 (da mq 1.362 a mq 1.238); • Implementazione, nella tabella "parametri urbanistici", del Vp46 pari a mq 282 in quanto per mero errore materiale non è stato riportato in tabella.
Appendice 2 -NTA	Verifica Standard Urbanistici	<ul style="list-style-type: none"> • Modifica della superficie del Pp 34 (da mq 1.362 a mq 1.238)
Elaborato grafico	Tav. 4.1 "Individuazione dei beni sottoposti a vincoli ai fini espropriativi – nord"	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento cartografico con inserimento del tratto di viabilità di progetto stralciata dal comparto ATR.3
Doc.4	Beni sottoposti a vincoli ai fini espropriativi	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento tabella UTOE 1 con inserimento delle particelle stralciate dal comparto ATR.3 ed inserite nel vincolo ai fini espropriativi.



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig. Magozzi Massimo ed altri**

Ubicazione **via Flavio Gioia - Loc. Le Melorie**

UTOE 1

Rif. catastali **F 1 mapp.18**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata in via Flavio Gioia, posta a nord della frazione Le Melorie tra il tessuto edificato (storico e di recente formazione) ed un'area attualmente non edificata ma interessata da previsioni insediative disciplinate dalla scheda di trasformazione ATR.1 il cui perimetro lambisce ad est il terreno di proprietà. Elaborato Tav.2.1 – Le Melorie e Zona Industriale Curigliana.

Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina delle zone "Vp - verde pubblico di progetto" di cui all'art. 102 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede di modificare la destinazione urbanistica, prevista dal POC adottato, dell'area di proprietà in "Aree a Verde Privato" in quanto essa costituisce pertinenza dell'edificio residenziale attestante su di essa; con CILA 2022/456 è stata comunicata la realizzazione della recinzione, necessaria a dividere la proprietà dal terreno adiacente posto ad est, e del cancello per l'accesso carrabile al resede per il quale è stata altresì richiesta, al Servizio LL.PP, regolare autorizzazione per la manomissione del suolo pubblico necessaria alla realizzazione dello scivolo carrabile antistante l'accesso.

Esiti della proposta di controdeduzione

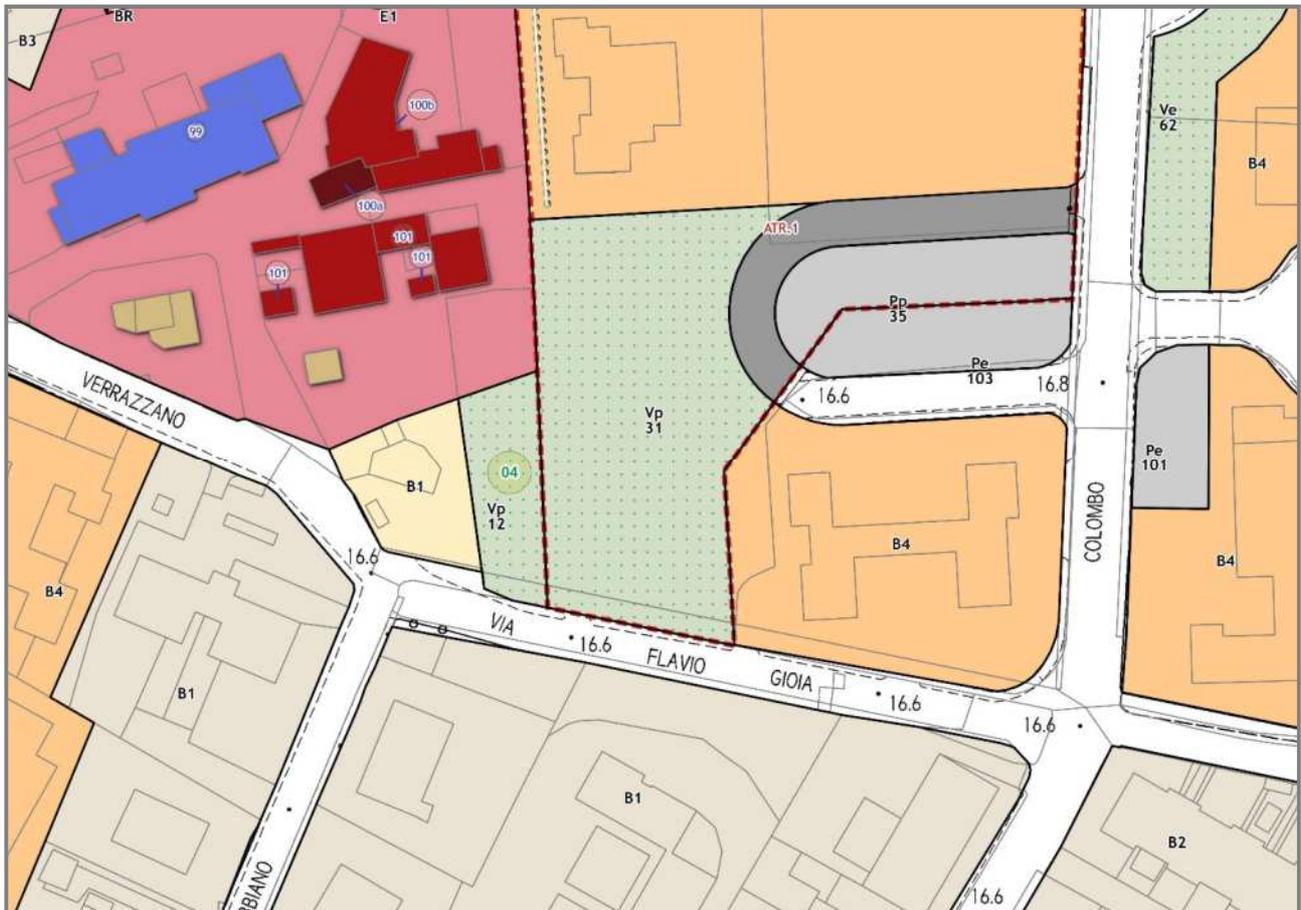
Valutata la richiesta degli osservanti ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio ha potuto constatare, attraverso le foto aeree, i titoli abilitativi sopracitati e la cartografia, l'effettivo stato dei luoghi dell'area quale pertinenza del fabbricato residenziale, pertanto in accoglimento della richiesta, si propone di ricondurre l'area a Verde Privato di cui all'art. 60 delle NTA.

Alla luce di tali considerazioni si ritiene, pertanto, la richiesta **ACCOGLIBILE**.

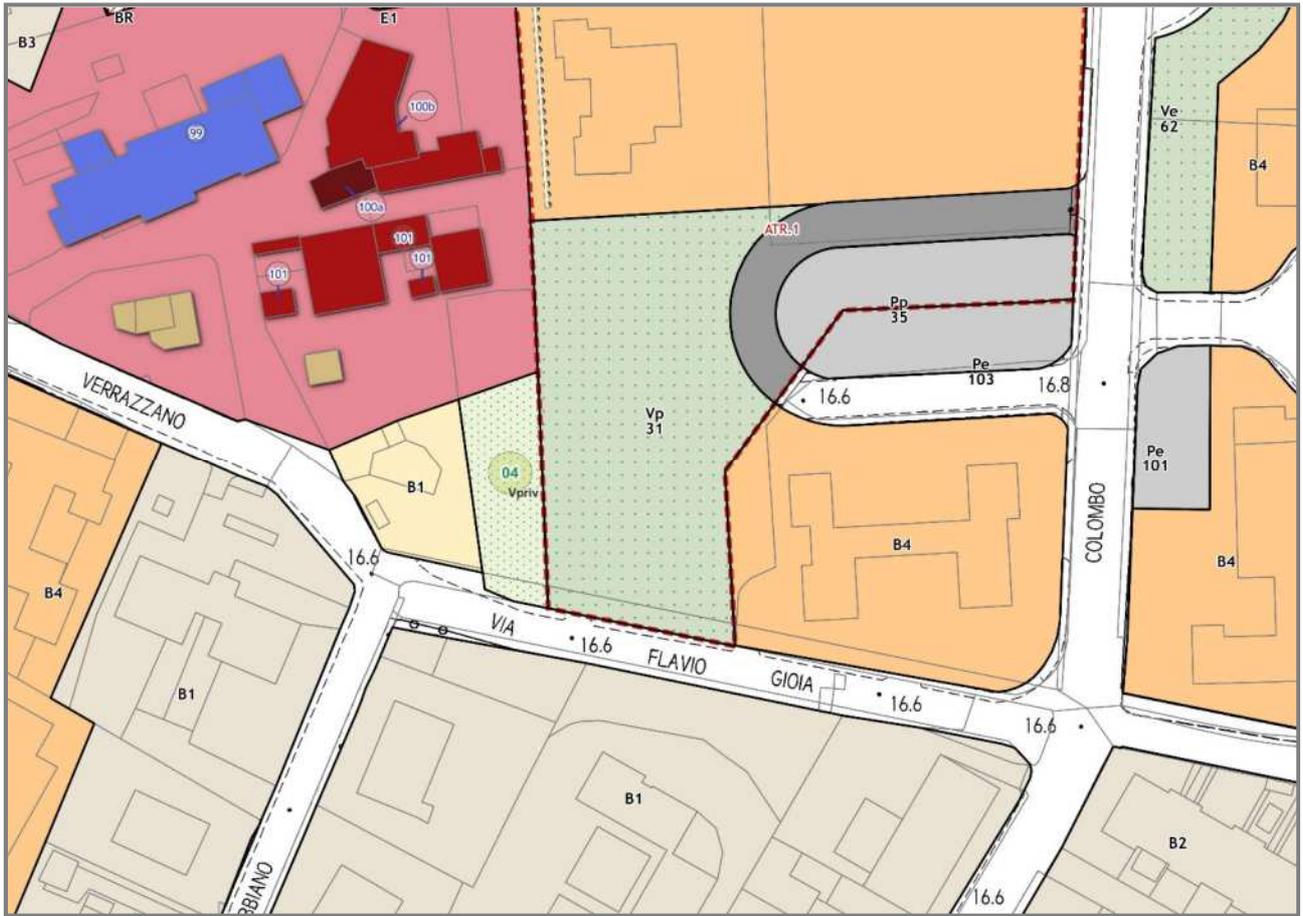
L' accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.1- Le Melorie e Zona Industriale Curigliana	• Modifica della destinazione urbanistica dell'area da Vp ad Vpriv.
Appendice 2 -NTA	Verifica Standard Urbanistici	• Eliminazione dell'area a verde pubblico di progetto Vp 12.

Elaborato grafico	Tav. 4.1 "Individuazione dei beni sottoposti a vincoli ai fini espropriativi – nord"	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento cartografico con eliminazione del verde pubblico Vp12
Doc.4	Beni sottoposti a vincoli ai fini espropriativi	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento tabella UTOE 1 con eliminazione della particella stralciata



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC – MODIFICATO

Richiedenti **Sig. Gargani Fabio ed altri**

Ubicazione **via G. Gronchi - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 3 mapp.384 sub 1-2-3-4-5-6-7**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata in via Gronchi, nel Capoluogo Nord, inserita all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale dove presente un fabbricato ad uso produttivo dismesso. Elaborato Tav.2.2 – Capoluogo Nord.

Il POC adottato la inserisce all'interno delle "Zone BR" di cui all'art.58 comma 2) delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede alcune modifiche normative sostanziali relative alle altezze massime degli edifici proponendo, per la stessa area, un'altezza massima di ml 10,00 per il 50% dell'edificabilità possibile e mantenendo l'altezza di 7,50 ml per il restante 50% in modo da liberare maggiore spazio per le aree verdi.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche si ritiene non perseguibile la proposta di modifica, relativa al parametro dell'altezza massima di 10,00 ml per parte dell'edificato, in quanto l'area non è disciplinata da una scheda-norma specifica ma soggetta alla disciplina generale dell'art.58 comma 2) che riguarda tutte le aree BR individuate sul territorio comunale.

A tal proposito si fa presente che il succitato articolo, al comma 4.2), prevede che all'interno delle zone BR, nel caso di riqualificazione edilizia o riqualificazione insediativa con contestuale cambio d'uso industriale/artigianale verso le destinazioni delle zone B1-B2-B3, sia consentito demolire e ricostruire la SE esistente fino al raggiungimento dei seguenti parametri:

- IF: 0,45
- IC: 0,35
- Altezza Massima: 7,50 o superiore, se esistente, nel limite comunque di ml 10,00.

Alla luce delle suddette considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig.ra Bufalini Paola ed altri**

Ubicazione **via di Gello - Loc. Ponsacco**

ESTERNO TU

Rif. catastali **F 9 mapp.64**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area, localizzata a sud di via di Gello, posta tra due aree di completamento a carattere residenziale B1 ma all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. Elaborato Tav.1.1 – Il territorio rurale nord.

Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina delle "Aree agricole della pianura urbanizzata-E1" di cui all'art. 74 delle NTA adottate.

Richiesta

Gli osservanti, facendo riferimento al fatto di essere proprietari del fabbricato destinato a bar e civile abitazione posto nell'adiacente area individuata come tessuto "B1", chiedono di modificare, per l'area di proprietà ricadente in ambito agricolo, la destinazione urbanistica prevista dal POC adottato in "Tessuto prevalentemente residenziale e misto - Zona B1 Tessuti Sfrangiati TF" uniformandola, in tal modo, al tessuto urbanizzato adiacente anche al fine di soddisfare le esigenze abitative degli osservanti.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio rileva che l'area oggetto di osservazione è posta esternamente al perimetro del territorio urbanizzato come disciplinato dall'art.4 della L.R. 65/2014.

Considerato che:

- Lo stesso articolo, al comma 2), stabilisce che "le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi od infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal Piano Strutturale (...)" e che non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato (...);

l'ufficio ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.

Richiedenti **Sig.ra Ferretti Sandra ed altri**

Ubicazione **via Donizetti-via Rossini - Loc. Ponsacco** **UTOE 1**

Rif. catastali **F 13 mapp.355-1190**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata tra via Valdera C, via Donizetti e via Rossini, nella parte est del Capoluogo, attualmente non edificata ma inserita all'interno di un contesto prettamente residenziale. Elaborato Tav.2.4 – Capoluogo Sud.

Il POC adottato la individua come soggetta alla disciplina dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale "Zona B1 – Tessuti Consolidati" di cui agli artt. 44-45 delle NTA adottate.

Richiesta

Gli osservanti chiedono di modificare la destinazione urbanistica dell'area di proprietà, prevista dal POC adottato, in "Aree a Verde Privato" in quanto essa, costituendo pertinenza dell'edificio, è funzionale sia alla residenza, posta a piano primo, che all'attività di ristorazione posta a piano terra; la proprietà sarebbe interessata eventualmente alla sola possibilità di prevedere un ampliamento una-tantum dell'edificio esistente.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta degli osservanti ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio ha potuto constatare, anche attraverso le foto aeree, l'effettivo stato dei luoghi ritendendo perseguibile la modifica richiesta mantenendo il tessuto urbano B1 nella porzione nord dell'area in modo da permettere eventuali ampliamenti una-tantum dell'edificio esistente e modificando la restante porzione dell'area in "Area a Verde Privato".

Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta **ACCOGLIBILE**.

L' accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali:

Elaborato grafico	Tav. 2.4- Capoluogo Sud	<ul style="list-style-type: none"> • Modifica della destinazione urbanistica da Zona B1-TC a Vpriv nella porzione sud dell'area.
-------------------	-------------------------	---



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig.ra Reali Vera ed altri**

Ubicazione **via della Costituzione - Loc. Val di Cava** **UTOE 2**

Rif. catastali **F 5 mapp.53-99**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area localizzata in via della Costituzione, a sud della frazione di Val di Cava, posta tra il tessuto edificato ed un'area non interessata da previsioni insediative – Elaborato Tav. 2.3 - Val di Cava.

Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina delle "Prime espansioni di Ponsacco e nuclei originari delle frazioni" di cui all'art. 43 delle NTA adottate.

Richiesta

Gli osservanti chiedono di modificare la destinazione urbanistica dell'area di proprietà, prevista dal POC adottato, in "Tessuto prevalentemente residenziale - Zona B1 Tessuti Consolidati" (uniformandolo al tessuto adiacente) in quanto l'edificio insistente sull'area è stato realizzato in forza del PdC 2008/87 e, pertanto, lo stesso non può essere ricompreso all'interno di un tessuto storico. Inoltre viene fatto riferimento anche alla istanza, presentata in data 29.10.2021 prot.gen.27581, nell'ambito del processo di partecipazione alla formazione del POC promosso dall'Amministrazione Comunale.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta degli osservanti ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio ha potuto constatare che pur essendo l'edificio individuato nella cartografia adottata come "non classificato esistente al 1954" dall'analisi delle foto storiche della Cartoteca Regionale al 1954 risultano presenti solamente alcuni edifici e manufatti posti a nord dell'area e che, a partire dal 1978, la stessa area inizia ad avere la connotazione attuale definita con la realizzazione del fabbricato di cui al PdC 2008/87.

Considerato che il limite di proprietà, risultante dal PdC 2008/87, corrisponde alla perimetrazione della zona urbanistica come richiesta dall'osservante si ritiene di poter procedere alla modifica della zonizzazione di porzione dell'area (individuata al F 5 mapp.53-99) da "zona A2" a "zona B1 – TC".

Risulta altresì necessario escludere il fabbricato, realizzato in forza del PdC 2008/87, dagli "Edifici classificati esistenti al 1954" e correggere l'errata indicazione del fabbricato adiacente posto ad est e non più esistente.

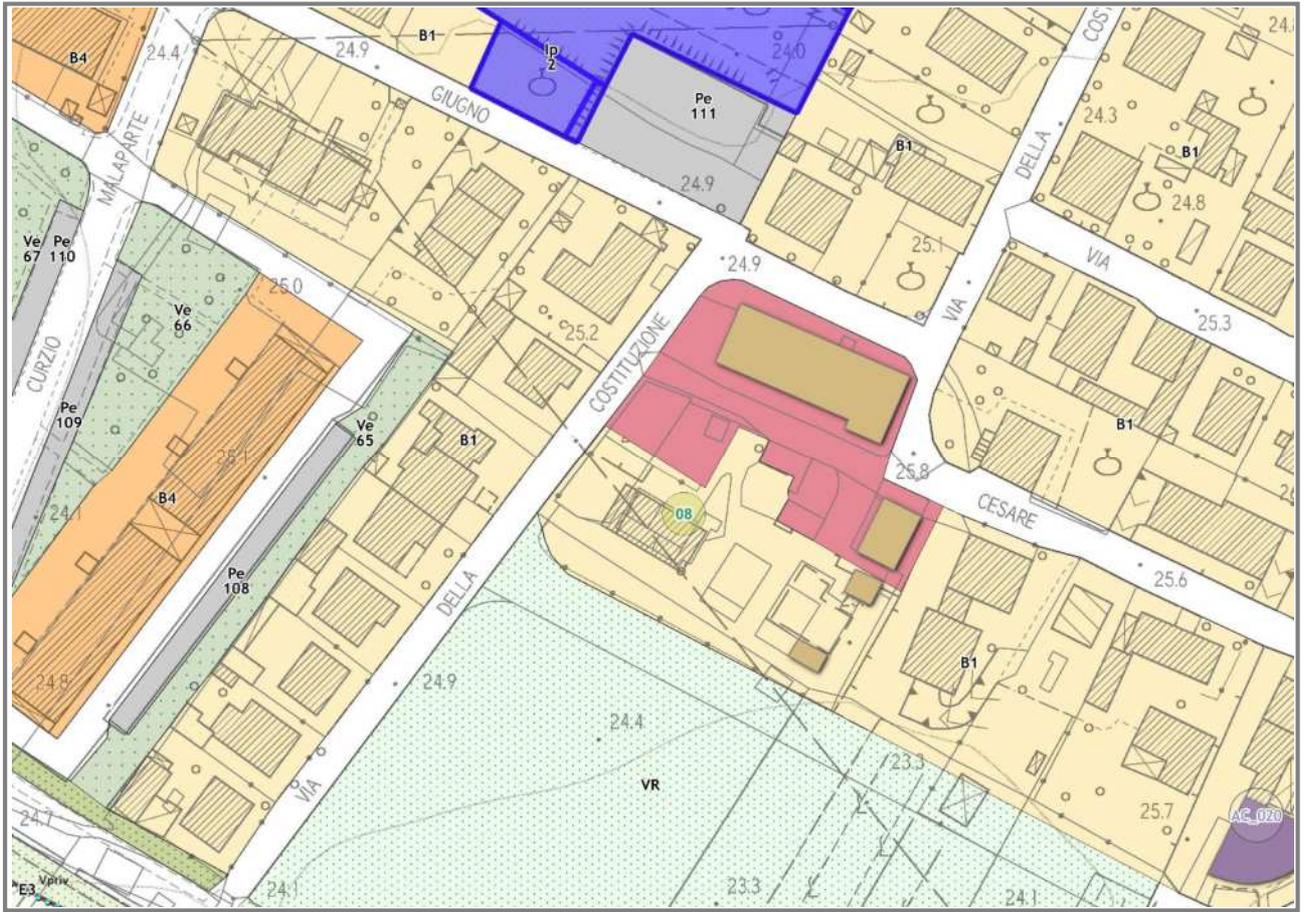
Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta **ACCOGLIBILE**.

L'accogliabilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	<ul style="list-style-type: none">• Tav. 2.3- Val di Cava;• Tav.3.1 – Classificazione patrimonio edilizio valore-Nord	<ul style="list-style-type: none">• Modifica della destinazione urbanistica di porzione dell'area (F 5 mapp.53-99) da A2 ad B1-TC;• Eliminazione classe 4 edificio;• Eliminazione fabbricato adiacente (posto ad est del nuovo edificio) dalla CTR
-------------------	--	--



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig. Salutini Giancarlo**

Ubicazione **via Nazario Sauro n. 185 - Loc. Ponsacco** **UTOE 1**

Rif. catastali **F 12 mapp.268 sub 14 e 25**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area localizzata in via N. Sauro, nel Capoluogo Sud, posta all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale e l'edificio su di essa insistente. Elaborato Tav.2.4-Capoluogo Sud.

Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale "Zona B3-Tessuti misti" di cui agli artt. 44-45 delle NTA adottate mentre l'edificio come "Edifici e complessi non classificati esistenti al 1954" soggetto alla disciplina di cui all'art. 36 delle succitate NTA.

Richiesta

L'osservante rileva alcune inesatte rappresentazioni grafiche e classificazioni del POC adottato e nello specifico:

1. Sedime davanti al corpo scala lato via N. Sauro indicato come "A2 - tessuto storico prime espansioni di Ponsacco e nuclei originari delle frazioni", ma in realtà da ascrivere al tessuto misto dell'edificio adiacente "B3".
2. Viabilità lato est, di accesso alla corte interna a servizio dei capannoni oggetto di osservazione, inglobata nella campitura del tessuto misto B3, anziché evidenziata in bianco come viabilità in quanto traversa di via Venagli.
3. Inesatta classificazione dei tre capannoni osservati, come "Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954" (art.36 delle NTA) come testimoniato da stralcio di atto di scrittura privata ed estratto cartografico fotogrammetria aerea del 1954;
4. Richiesta di inserimento dei tre capannoni e pertinenze nel tessuto misto TM (art.44) e zona B3 (art.45).
5. Richiesta di modifica della disciplina, con integrazione del punto 4.4 dell'art.44 delle NTA, facendo riferimento all'art.57 e art.58.

Esiti della proposta di controdeduzione

Il POC adottato nei *tessuti misti*, art.44 comma 4.4 delle NTA, persegue il fine di una complessiva riqualificazione insediativa dei tessuti esistenti e, pur ammettendo la permanenza delle strutture produttive ancora attive e compatibili con il contesto, "incentiva la trasformazione verso destinazioni residenziali, terziarie e per servizi" delle strutture produttive dismesse o sottoutilizzate.

Si fa, inoltre, presente che la zonizzazione rappresentata dai documenti del POC adottato costituisce una ricognizione prescrittiva strategica e operativa, passibile di implementazione rispetto al quadro conoscitivo.

Valutate le considerazioni e le richieste dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio formula le seguenti controdeduzioni in merito ai punti sopra descritti:

1. Si accoglie l'implementazione del quadro conoscitivo proposta e si ritiene di ascrivere il resede indicato, al tessuto misto TM dell'edificio adiacente, zona "B3" normata dagli art. 44 e 45 delle NTA.
2. Si accoglie l'implementazione del quadro conoscitivo proposta e si ritiene di dover correggere la rappresentazione della viabilità comunale osservata, togliendo la campitura del tessuto misto B3, dal sedime stradale della traversa di via Venagli, individuata catastalmente al Foglio 12 part.1561.
3. Ad una ulteriore analisi degli strumenti cartografici e fotogrammetrici regionali, appare evidente l'esistenza al 1954 di un fabbricato, nel sedime degli immobili attualmente osservati. La presenza del fabbricato si evincerebbe anche dalla foto aerea allegata dagli osservanti alla presente istanza. Appare quindi congrua una miglior ridefinizione dell'area indicata in merito agli edifici presenti al 1954, ma non la sua totale eliminazione.
4. Alla luce del punto precedente, si ritiene di poter accogliere l'inserimento dei volumi osservati, nel tessuto misto TM, zona B3, normato dagli art. 44 e 45 delle NTA, ma unicamente per le aree ed edifici **non** presenti al 1954, per le quali rimane pertinente la catalogazione attuale del POC e il riferimento all'art. 36 delle NTA.
5. Per le aree inserite nel tessuto misto TM e zona B3, si conferma la rispondenza con le prescrizioni e i dettami degli art. 44 e 45 delle NTA.

Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta nel suo complesso **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	<ul style="list-style-type: none"> • Tav. 2.4- Capoluogo Sud • Tav.3.2-Classificazione patrimonio edilizio di valore-Sud 	<ul style="list-style-type: none"> • Modifica del resede posto a nord dell'edificio da zona A2, a B3-TM; • Modifica della viabilità attestante su via Venagli (F 12 mapp.1561) da zona B3, a viabilità esistente; • Modifica delle due aree attestanti sulla viabilità esistente da zona B3 a Pe; • Modifica della porzione ovest dell'edificio da classe 4, a "non classificato";
Appendice 2 -NTA	<ul style="list-style-type: none"> • Verifica Standard Urbanistici 	<ul style="list-style-type: none"> • Inserimento nella tabella del dimensionamento dei parcheggi pubblici esistenti, dei nuovi Pe122 (pari a mq 46) e Pe123 (pari a mq 34)



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig. Salvadori Fiorenzo in qualità di legale rappr.te della Soc. Euroimmobiliare s.r.l.**

Ubicazione **via di Gello - Loc. Le Melorie** **UTOE 1**

Rif. catastali **F 9 mapp.269**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un immobile esistente, ad uso prevalentemente direzionale, posto all'intero del perimetro del territorio urbanizzato a sud di via di Gello, nella frazione Le Melorie, di lato alla Farmacia Comunale. Elaborato Tav.2.1-Le Melorie-Zona Industriale Curigliana.

Il POC adottato identifica l'immobile e l'area di pertinenza su cui insiste come zona D2.3 "Insediamenti a destinazione direzionale e di servizio costituiti da edifici singoli" (UTOE 1) di cui all'art. 52 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante al fine del superamento della causa legale in corso, legata ad una variante al previgente R.U. approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 30/12/2020 finalizzata al potenziamento del sistema della viabilità funzionale alla RSA in loc. Le Melorie su aree di proprietà del medesimo osservante, chiede l'ampliamento dell'immobile esistente con adeguati indici urbanistici sino all'allineamento con il fronte principale della Farmacia Comunale, con sviluppo su due piani fuori terra per un'altezza utile di 8,00 ml. da destinare a commerciale, direzionale, artigianale alla persona e una quota a residenziale per il guardiano per una superficie non superiore a mq. 110. L'osservante inoltre propone quale dotazione a standard l'uso pubblico della viabilità ricadente su terreni di sua proprietà e per quanto concerne la dotazione di parcheggi di relazione, in parte da ritrovare nella pertinenza dell'immobile rimasta inedificata e la quota rimanente da monetizzare.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante, chiarito che il ricorso ancora pendente citato nella richiesta è relativo alla Variante al previgente RU pari oggetto adottata dal Consiglio Comunale n. 72 del 29/11/2022 e non, come erroneamente indicato, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/12/2020 e che comunque la medesima Variante non ha mai acquisito efficacia in quanto mancante sia dell'atto di approvazione che di pubblicazione al BURT e le previsioni ivi contenute sono comunque da intendersi superate dalle previsioni del POC adottato, dove tra l'altro la viabilità oggetto del contenzioso è stata individuata come viabilità di cui all'art. 107 della NTA assoggettata a vincolo preordinato all'esproprio di cui la Tav. 4.1 "Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi – nord" e del relativo elenco di cui il Doc. 4.

Considerato altresì che le zone D2.3, dove ricompreso l'immobile oggetto di osservazione, risultano disciplinate dall'art. 52 delle NTA del POC adottato, dove sono previsti gli interventi ammessi e gli ampliamenti consentiti in coerenza con l'impianto urbanistico generale del POC, e che la richiesta formulata prevede ampliamenti non contemplati nella richiamata norma, per cui l'eventuale accoglimento della stessa

comporterebbe la predisposizione di una nuova previsione di trasformazione (scheda norma), orientata al perseguimento dell'obiettivo di riqualificazione insediativa e territoriale nonché al potenziamento e/o adeguamento dei servizi e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico.

Non ravvedendo nel caso specifico il perseguimento di detti obiettivi a fronte di una saturazione del tessuto edificato, si ritiene la presente richiesta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig.ra Barsotti Annamaria**

Ubicazione **via Donizetti - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 13 mapp.104-1176**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area localizzata tra via G. Rossini e via G. Donizetti, nel Capoluogo Est, attualmente non edificata e posta all'interno di un tessuto consolidato prevalentemente residenziale. Elaborato Tav.2.4-Capoluogo Sud.

Il POC adottato individua l'area come soggetta in parte alla disciplina dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale "Zona B1-Tessuti Consolidati" di cui agli artt. 44-45 delle NTA adottate ed in parte come soggetta alla disciplina delle "Aree a verde privato" di cui all'art. 60 delle stesse NTA.

Richiesta

L'osservante chiede:

1. Al fine di utilizzare la zona B1 a scopi edificatori, secondo le modalità degli interventi di cui all'art. 45 delle N.T.A., di apportare una lieve estensione del margine est della zona B1, prevedendo altresì a nord, l'adiacenza del lotto urbanistico con la viabilità pubblica di via Donizetti.
2. Di implementare la disciplina delle zone B con una specifica norma che consenta l'utilizzazione verso usi pertinenziali delle zone a verde privato confinanti.

Esiti della proposta di controdeduzione

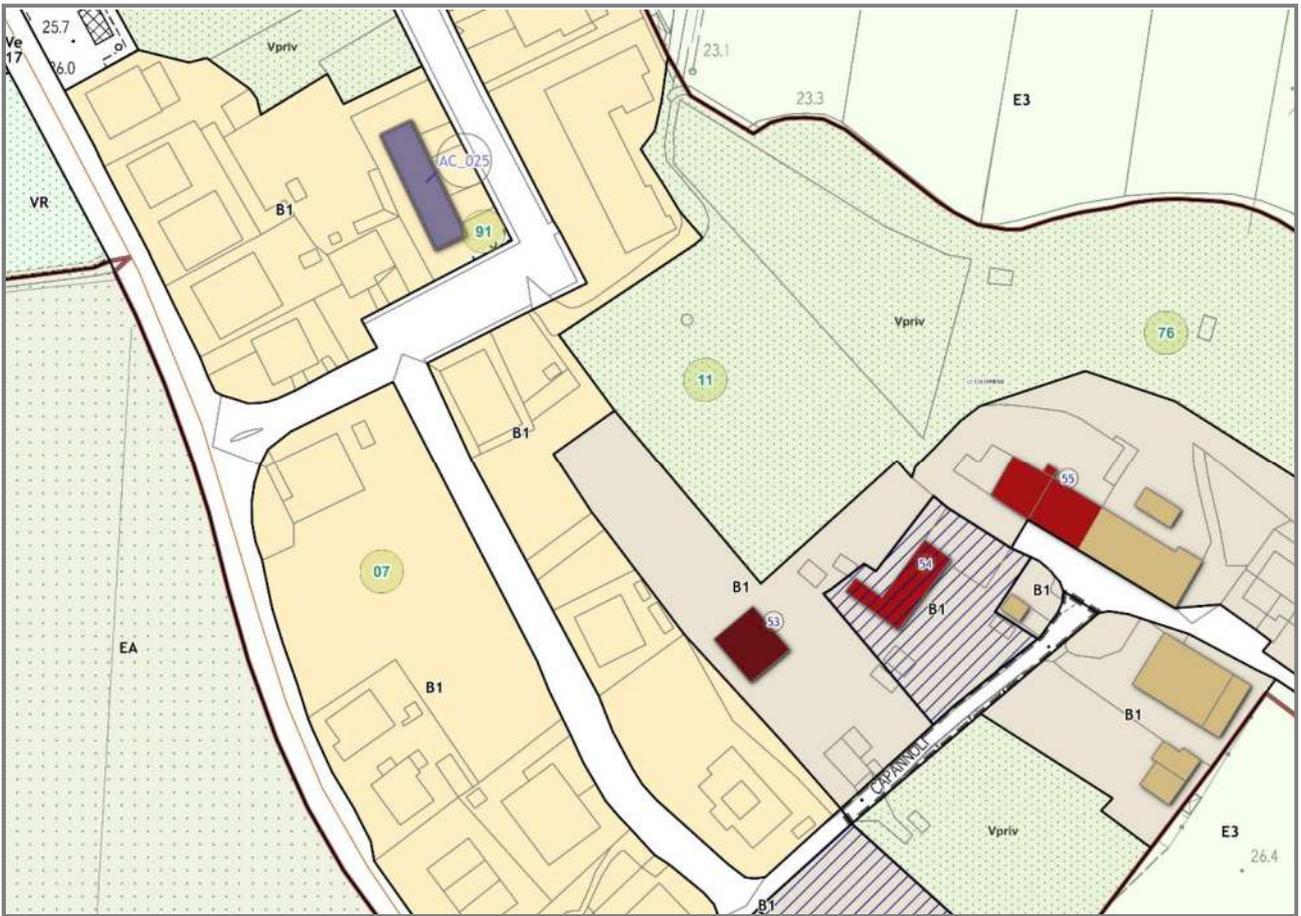
Valutata la richiesta dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche, l'ufficio formula le seguenti controdeduzioni in merito ai punti sopra descritti:

1. L'area oggetto di osservazione possiede caratteristiche morfo-tipologiche coerenti con il tessuto urbano a prevalente funzione residenziale e, di conseguenza, può accogliere l'edificazione prevista per le zone B di cui all'art. 45 delle NTA; pertanto si ritiene il punto 1) **ACCOGLIBILE**.
2. Considerato che l'utilizzazione ad usi pertinenziali delle aree destinate a verde privato, tra cui quelle confinanti con le previsioni di zona B, sia già insita nella disciplina generale delle aree Vpriv. di cui all'art. 60 delle NTA; pertanto si ritiene il punto 2) **NON ACCOGLIBILE**.

L'osservazione, pertanto, nel suo complesso risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	• Tav. 2.4- Capoluogo Sud	• Modifica di porzione della particella 104 da Vpriv a zona B1.
-------------------	---------------------------	---



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig. Barbato Paolo ed altri**

Ubicazione **Via Melorie - Loc. Le Melorie**

UTOE 1

Rif. catastali **F 9 mapp.88-912**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area localizzata in Loc. Le Melorie ed attestante su via Melorie e via delle Rose–Elaborato Tav. 2.1 – Le Melorie e Zona Industriale Curigliana.

Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina delle zone "B1" di cui agli artt. 44-45 delle NTA adottate.

Richiesta

Gli osservanti, dopo aver ripercorso tutta la storia urbanistica legata all'area di proprietà, propongono la ridefinizione di un comparto a destinazione residenziale, da attuarsi mediante presentazione di un permesso di costruire convenzionato, recuperando i parametri edificatori così come venivano descritti nella scheda relativa all'ex comparto CC1 del RU previgente.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le considerazioni degli osservanti ed effettuate le opportune valutazioni tecniche, considerato che l'area in oggetto è stata individuata come tessuto urbano di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale-zona B1, ed accertato il forte interesse pubblico legato all'approvazione, con DGC n.54 del 10.04.2018, del "Progetto Unitario Convenzionato loc. Le Melorie-Ponsacco". Attuazione delle previsioni urbanistiche di cui alla variante n° 22 al RU approvata con DCC n° 60 del 28.09.2017. Approvazione progetto e schema di convenzione. PE 77/2018" ed alla conseguente cessione bonaria, con atto del 16.04.2019, dell'area di proprietà degli osservanti, individuata catastalmente al F 9 mapp.913, necessaria alla realizzazione della nuova Scuola d'Infanzia, l'ufficio ritiene opportuno individuare graficamente l'area con la campitura degli "interventi di trasformazione previsti dai previgenti strumenti urbanistici in corso di attuazione", disciplinati dall'art.92 delle NTA, confermando i parametri urbanistici previsti nel succitato PUC approvato e ritiene altresì di integrare il comma 1 del sopracitato articolo delle NTA, come sotto evidenziato.

Alla luce di tali considerazioni, pertanto, la richiesta è da ritenersi **ACCOGLIBILE**.

L' accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.1- Le Melorie e Zona Industriale Curigliana	Individuazione dell'area di proprietà con la campitura delle aree soggette ad <u>interventi in corso di attuazione</u>
-------------------	--	--

Documento	Doc.2 NTA	Integrazione del comma 1 dell'art.92 con la seguente dicitura: "Sono altresì stati considerati tra gli interventi di trasformazione previsti o confermati dal previgente RU in corso di attuazione, gli interventi assoggettati a PUC approvati, relativamente ai quali, ancorché non sia stata possibile la stipula della convenzione urbanistica, si è concretizzato un rilevante interesse pubblico a seguito dell'avvenuta cessione all'Amministrazione comunale delle aree interessate dalla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, da intendersi a tutti gli effetti come un obbligo a favore del Comune, corrispondente ai contenuti e agli obblighi previsti dai PUC approvati."
-----------	-----------	--



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Soc. Nuovo Habitat 2001 srl**

Ubicazione **via Vecchia Pontedera - Loc. Ponsacco** **UTOE 1**

Rif. catastali -

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda la richiesta di rettifica all'apparato normativo degli artt. 91-92-93-94-95-96-97 delle NTA adottate sostanzialmente inerenti la disciplina della perequazione urbanistica.

Richiesta

L'osservante, al fine di risolvere alcune criticità riscontrate per l'attuazione del "Piano Attuativo di interesse pubblico per la riqualificazione dell'area ex Fornace con trasferimento della potenzialità edificatoria" in corso di validità, compreso nel POC adottato tra gli "Interventi di trasformazione previsti dai previgenti strumenti urbanistici in corso di attuazione" di cui all'art. 92 delle NTA, chiede una serie di correttivi agli articoli sopra citati per favorire:

1. La realizzazione di tipologie abitative indipendenti come richiesto dal mercato di zona ed interventi edilizi in più fasi evitando gravosi investimenti iniziali di capitale.
2. Lo scomputo degli oneri concessori esteso anche alle opere di urbanizzazione secondaria al fine di incentivare l'interesse degli investitori.
3. Chiare modalità d'intervento espropriativo nel caso che i proprietari delle aree di atterraggio intendano unilateralmente non rispettare le quote indicate all'art. 92 del POC.
4. Ricollocazione/estensione delle aree AA (Aree di atterraggio) di cui all'art. 91 delle NTA, richieste dall'attuazione del Piano Attuativo, ove queste ne evidenzino la necessità/utilità finalizzata alla riqualificazione, in altre posizioni del territorio comunale.
5. Inserimento di un limite massimo di servizi senza suddividere il totale della SUL tra residenziale e questi ultimi.
6. Prevedere premialità collegate alla qualità dell'edificato che porti anche ad un ritorno pubblico d'immagine urbana.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio, considerato che:

- il POC costituisce lo strumento di pianificazione urbanistica comunale, conforme ai piani sovraordinati, che ha il compito di disciplinare a livello generale l'attività urbanistico/edilizia dell'intero territorio comunale demandando ai piani attuativi, nei casi previsti dal medesimo strumento urbanistico, la progettazione di dettaglio;
- il caso in specie, riguarda un piano attuativo di interesse pubblico approvato.

Ritiene opportuno formulare le seguenti controdeduzioni in merito ai punti sopra descritti:

Richiedenti **Sig. Ghelli Luciano**

Ubicazione **via La Pieve - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 1 mapp.773-1621-1626-1641**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area localizzata in via la Pieve, nel Capoluogo nord, e all'interno del perimetro del territorio urbanizzato tra un tessuto urbano prevalentemente residenziale ed un'ampia zona non interessata da previsioni insediative- Elaborato Tav.2.2-Capoluogo Nord.

Il POC adottato individua l'area come soggetta in parte alla disciplina dei tessuti urbani a prevalente carattere residenziale "Zona B1-Tessuti sfrangiati TF" di cui agli artt.44-45 delle NTA adottate ed in parte come soggetta alla disciplina delle "Aree non interessate da previsioni insediative VR" di cui all'art.59 delle succitate NTA.

Richiesta

L'osservante chiede di estendere la destinazione urbanistica della zona B1, dove sorge la sua abitazione, anche alle particelle catastali adiacenti, di sua proprietà, al fine di poter realizzare un edificio per permettere al figlio di abitare vicino ai genitori.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio, considerato che l'area, oggetto di osservazione, possiede caratteristiche morfo-tipologiche coerenti con il tessuto urbano a prevalente funzione residenziale B1-TF, ritiene possibile ampliare verso ovest, al limite della proprietà catastale dell'osservante l'area B1 sia in funzione delle limitate capacità edificatorie previste per tali aree dal POC, sia in previsione di una futura possibile saldatura del tessuto B1, posto a nord dell'isolato ed attestante su via Filzi e parte di via La Pieve, e il tessuto B1 posto a sud dell'isolato ed attestante in parte su via La Pieve ed in parte su via San Piero e Casato.

Alla luce delle succitate considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta **ACCOGLIBILE**.

L'accogliibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.2- Capoluogo Nord	<ul style="list-style-type: none">• Modifica della destinazione dell'area (F 1 mapp.1641) da zona VR a zona B1-TF
-------------------	--------------------------	---



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig. Lazzerini Alberto**

Ubicazione **Via Mascagni - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 13 mapp.944**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area inserita nel tessuto residenziale del Capoluogo Est tra via Mascagni, via della Robbia e via Bellini. Elaborato Tav.2.4 – Capoluogo Sud.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione "ATR.3 Capoluogo Est, via della Robbia (UTOE 1)" disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA.

Richiesta

L'osservante chiede di escludere il terreno di proprietà (F 13 mapp.944) oggetto dell'osservazione, da qualsiasi intervento di trasformazione del POC in quanto trattasi di piccolo appezzamento di terreno adibito a verde privato e resede dell'adiacente abitazione.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio, ritenendo la stessa perseguibile, propone la rettifica della perimetrazione dell'area di trasformazione ATR.3 escludendo da essa l'area in questione e riconducendola alle "Aree con edifici a prevalente tipologia mono-bifamiliare B1" disciplinati dall'art. 45 delle NTA che contraddistingue la zona urbanistica attigua.

La proposta di rettifica della perimetrazione dell'area di trasformazione ATR.3 viene valutata in maniera più ampia in funzione:

- dell'accoglimento delle osservazioni n. 3, 20 e 28 della stessa portata della presente osservazione;
- di una revisione d'ufficio del perimetro lato ovest della stessa area di trasformazione finalizzata alla regolarizzazione del confine edificabile in corrispondenza della perimetrazione del previgente RU; tale modifica comporta, rispetto al POC adottato, l'esclusione di limitate porzioni di terreni identificabili come pertinenze di edifici esistenti;
- dell'accoglimento del punto 19) dell'Osservazione n. 88, formulata dal Settore 3 del Comune di Ponsacco, finalizzata alla verifica di un equilibrato rapporto economico tra capacità edificatorie, realizzazione di standards ed opere di urbanizzazione nell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti nel POC.

Si propone la rettifica della perimetrazione lato est del comparto di trasformazione ATR.3 escludendo dal medesimo comparto, anche per ragioni giuridico-economiche, il tratto di viabilità comunale di via della Robbia e, con esso, il suo potenziamento previsto ad est, andando perciò ad attestare il nuovo perimetro in corrispondenza del limite est della ridetta viabilità comunale con la prescrizione, da prevedere nell'ambito della scheda del comparto di trasformazione ATR.3, relativa alla sistemazione del medesimo fronte strada.

Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta **ACCOGLIBILE**.

L'accogliabilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.4- Capoluogo Sud	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento della perimetrazione dell'area ATR.3 con esclusione della viabilità di progetto di via della Robbia e di porzione del tessuto B1-TC posto ad ovest ed a sud; • Modifica della superficie del Pp34.
Doc.2A	ATR.3	<ul style="list-style-type: none"> • Modifica degli estratti cartografici; • Modifica dei Parametri Urbanistici relativi a St (da mq 9.242 a mq 7.540) e Pp34 (da mq 1.362 a mq 1.238); • Implementazione, nella tabella "parametri urbanistici", del Vp46 pari a mq 282 in quanto per mero errore materiale non è stato riportato in tabella.
Appendice 2 -NTA	Verifica Standard Urbanistici	<ul style="list-style-type: none"> • Modifica della superficie del Pp 34 (da mq 1.362 a mq 1.238)
Elaborato grafico	Tav. 4.1 "Individuazione dei beni sottoposti a vincoli ai fini espropriativi – nord"	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento cartografico con inserimento del tratto di viabilità di progetto stralciata dal comparto ATR.3
Doc.4	Beni sottoposti a vincoli ai fini espropriativi	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento tabella UTOE 1 con inserimento delle particelle stralciate dal comparto ATR.3 ed inserite nel vincolo ai fini espropriativi.

Richiedenti **Sig.ra Masi Beatrice ed altri**

Ubicazione **Via Buozzi angolo via Nenni - Loc. Ponsacco** **UTOE 1**

Rif. catastali **F 12 mapp.1430-1433**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata tra via Buozzi, via Nenni e via Gramsci, nel Capoluogo Sud, e posta all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale. Elaborato Tav.2.4-Capoluogo Sud.

Il POC inserisce l'area all'interno dell'area di trasformazione "CTR.8-Capoluogo Sud, via Nenni (UTOE 1) disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA adottate.

L'area CTR.8 è divisa in due sub-comparti, 8a) ed 8b); gli osservanti hanno la proprietà di due particelle catastali che formano il sotto-comparto 8b) insieme ad un'altra particella di altra proprietà.

Richiesta

Gli osservanti chiedono:

- la possibilità di attuazione, in maniera separata, dei due "sub-comparti", con una riduzione del perimetro del comparto 8b) al fine di escludere la particella non di loro proprietà;
- la modifica dei parametri urbanistici legati al ridisegnato "comparto" 8b) con la possibilità di una maggior edificazione (da 250 a 500 mq di SE) e la contestuale modifica degli spazi pubblici richiesti dalla scheda;
- la possibilità di avere l'accesso al sotto-comparto 8b) da via Buozzi viste le modifiche di perimetrazione della zona 8b).

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dagli osservanti ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio rileva che la previsione del POC adottato, sull'area in oggetto, ha mirato ad un nuovo disegno urbanistico complessivo dell'intera area prevedendo un unico comparto, denominato CTR.8 disciplinato dall'art.87 delle NTA e dalla relativa scheda-norma, da attuare tramite una pianificazione complessiva attraverso la presentazione di un Progetto Unitario Convenzionato. La distinzione tra "8a" e "8b", pertanto, non è riferita alla coesistenza di due comparti distinti e autonomi, come rappresentato dagli osservanti nella loro narrazione, bensì una semplice dicitura tecnica per distinguere l'area situata ad est della strada pubblica via Nenni dall'area posta a ovest rispetto alla stessa strada esistente che di fatto attraversa il comparto.

Considerato che le scelte progettuali ed i relativi obblighi convenzionali saranno definiti, nel rispetto dei parametri urbanistici e degli elementi vincolanti inseriti nella scheda-norma nella fase di attuazione del POC, si ritiene che le richieste degli osservanti non siano perseguibili in questa fase di formazione dello strumento urbanistico.

Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig.ra Pratelli Silvia, legale rappr.te della Libra s.r.l.**

Ubicazione **via Silvio Pellico - Loc. Ponsacco** **UTOE 1**

Rif. catastali **F 3 mapp.1035**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area non edificata ubicata in via S. Pellico, nel Capoluogo Nord, ed inserita all'interno di un contesto prettamente residenziale. Elaborato Tav.2.2 – Capoluogo Nord.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione "ACR.1" disciplinata dall'art.86 "Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale" e dai parametri edilizi ed urbanistici di cui al Doc.2A allegato alle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante, attraverso un excursus che ripercorre la storia urbanistico-edilizia dell'area, chiede il miglioramento della sua potenzialità edificatoria dagli attuali 250 mq di SE ad almeno 500 mq ritenendoli più idonei rispetto alla superficie del lotto pari a 1.400 mq anche se sempre in difetto rispetto alle previsioni del vecchio RU.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le considerazioni e la richiesta dell'osservante l'ufficio preso atto:

- del contributo della "Regione Toscana –Direzione Urbanistica e Sostenibilità Settore VAS e VInCA" con il quale viene sottolineato come la riduzione del consumo di suolo costituisca l'obiettivo cardine della LR 65/2014 e del PIT/PPR da perseguire attraverso alternative di riutilizzazione o riuso, recupero e riqualificazione sostenibile del patrimonio edilizio esistente mentre il nuovo POC prevede una percentuale molto alta di nuova edificazione riferita alle diverse categorie funzionali con particolare riferimento a quella residenziale;
- del dimensionamento insediativo del POC, effettuato applicando gli indirizzi del PS e organizzato secondo le indicazioni della LR 65/2014, del Regolamento 32/R/2017 e delle tabelle di cui alla DGR n.682/2017, e riportato nell'Appendice 1 alle NTA adottate;

ritiene non poter procedere con l'aumento della quantità di SUE prevista dal POC in quanto lo stesso strumento urbanistico assume e persegue l'insieme degli obiettivi statutari e strategici del Piano Strutturale sviluppando e dando coerente attuazione al "*contenimento del consumo di suolo*" che si traduce nella messa in opera di convergenti strategie di riduzione delle previsioni di nuovi insediamenti limitando gli interventi di nuova costruzione ed orientandoli verso insediamenti di limitate dimensioni.

Considerato altresì che la nuova previsione urbanistica, non recependo la prescrizione del vecchio RU (derivata dalla controdeduzione alla osservazione citata dall'osservante) relativa alla realizzazione e cessione al Comune dell'area a verde pubblico posto a nord del comparto ed attestante su via Falcone, ha favorito il Soggetto Attuatore nella realizzazione della trasformazione dell'area attraverso il semplice intervento diretto

che non prevede obblighi convenzionali e che con la nuova previsione di trasformazione non si ravvisa una valenza sotto il profilo degli interessi pubblici e generali conseguenti al potenziamento e/o adeguamento di servizi ed attrezzature pubbliche.

Alla luce delle succitate considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig.ra Nencioni Paolo ed altri**

Ubicazione **via Valdera C. - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 13 mapp.252**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata tra via Valdera per Capannoli e via Lucanero, nel Capoluogo Est, posta all'interno del tessuto dell'edificato a carattere prevalentemente residenziale. Elaborato Tav.2.4-Capoluogo Sud.

Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina dei tessuti urbani di recente formazione a carattere residenziale "Zona B3-tessuto misto TM" di cui agli artt.44-45 delle NTA adottate.

Richiesta

Gli osservanti chiedono di poter individuare, nell'area tergaie di pertinenza del complesso principale, una area soggetta ad intervento parametrato come definito al punto 5.3 dell'art. 45 delle NTA adottate, ma in deroga al disposto del punto 5.1, primo paragrafo, dello stesso articolo, che sancisce che "il lotto urbanistico di riferimento, come definito nel DPGR 39/R/2018, abbia una superficie continua minima di 500 mq ...*omissis*".

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta degli osservanti ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio ritiene non perseguibile la proposta di deroga della superficie minima di 500mq per il lotto urbanistico necessario all'osservante per poter realizzare un nuovo edificio sull'area inserita nel tessuto B3 in quanto la norma generale, valida per i tessuti urbani di recente formazione B1-B2-B3, prevede che la stessa superficie minima costituisca una delle condizioni *sine qua non* per la nuova edificazione di autonomi corpi di fabbrica sui lotti inedificati ricadenti in tali tessuti urbani.

Alla luce delle suddette valutazioni e, comunque, considerato che l'osservazione riguarda la deroga di una norma generale da applicare a tutte le aree B del territorio comunale si ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Buzzoni Fabrizio**

Ubicazione **via di Gello, traversa via dei Girasoli - Loc. Le Melorie** **UTOE 1**

Rif. catastali **F 9 mapp. 169-841-698(porzione)**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata ad ovest di via di Gello angolo via dei Girasoli, nella frazione di Le Melorie, e posta sul confine della frazione in prossimità al raccordo con la variante ss439 verso lo svincolo della superstrada FI-PI-LI. Elaborato Tav.2.1-Le Melorie e Zona Industriale Curigliana.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione, a carattere prevalentemente terziario, "CTT.1-Le Melorie via di Gello (UTOE 1)" disciplinata dall'art.87 delle NTA adottate e dalla scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA succitate.

Richiesta

L'osservante chiede alcune modifiche sostanziali alla scheda "CTT.1-Le Melorie" e, nello specifico:

1. Destinazioni d'uso ammesse: aggiungere la destinazione d'uso media struttura di vendita, aggiungere la destinazione d'uso servizi turistico-ricettivi.
2. Parametri urbanistici: mantenendo il valore di SE massima ammessa mq.1500, si richiede di non indicare vincoli di metratura di SE per singola destinazione d'uso (attualmente 500 mq per commerciale e 1000 mq per direzionale).
3. Indirizzi progettuali: aggiungere i paragrafi "possibilità di estendere aree di sosta verso il fronte ovest" e "La soluzione architettonica complessiva e la particolare qualificazione degli spazi pubblici si relaziona allo scomputo di oneri concessori estesi anche alle opere di urbanizzazione secondaria".
4. Scomputo oneri concessori: minor peso urbanizzatorio e di convenzione tale da incentivare l'interesse degli attuatori con scomputo degli oneri concessori estesi anche alle opere di urbanizzazione secondaria.

Esiti della proposta di controdeduzione

La norma del comparto "CTT.1-Le Melorie", del Piano Operativo, persegue l'obiettivo di realizzare una ordinata progettazione del margine urbano ed un qualificato polo di attività terziarie e di servizio, con la contestuale realizzazione di una piazza pubblica attestante sulla viabilità principale via di Gello, parcheggi e verde pubblico nelle quantità indicati nella scheda urbanistica del comparto.

Valutata la richiesta formulata dall'osservante, vista l'area di particolare interesse strategico per la riqualificazione generale della zona di via di Gello della frazione Le Melorie perseguita, con forza nel Piano Strutturale e nel Piano Operativo, attraverso l'attivazione di progetti di rigenerazione urbana capaci di

incidere sulla forma degli insediamenti, nello specifico finalizzato alla creazione di una qualificata porta di ingresso alla città, si formulano le seguenti controdeduzioni:

1. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione d'uso "media struttura di vendita" proposta dall'osservante, appare allo stato attuale di eccessivo impatto sulle dotazioni pubbliche e sul sistema viario afferente al comparto di trasformazione in oggetto, nonché su quello delle zone limitrofe ancorché non interessate in questa fase da alcun potenziamento viario infrastrutturale e a destinazione prevalentemente residenziale. Le dimensioni probabili per la tipologia di struttura di vendita proposta, inoltre, non consentirebbero la creazione di un polo articolato di attività terziarie e di servizio, ma risulterebbero pressoché totalizzanti per l'intero lotto urbanistico.

Appare più pertinente la richiesta di inserire come ammissibile la destinazione d'uso servizi turistico-ricettivi, per cui si propone una integrazione del testo con la dicitura in grassetto, come di seguito:

*"...omissis; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le attività produttive; **servizi turistico-ricettivi**. ...omissis*

e la modifica della tabella dei Parametri Urbanistici, con la redistribuzione dei valori di SE delle singole destinazioni, secondo lo schema seguente: commerciale 500 mq , direzionale 500 mq , servizi turistico-ricettivi 500 mq.

Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene il punto 1) **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

2. **Parametri urbanistici:** l'ufficio, nel confermare il valore di SE massima ammessa pari a mq.1500, ritiene di mantenere l'indicazione della suddivisione della SE per singola destinazione d'uso, come indicato nella tabella dei parametri urbanistici della scheda-norma CTT.1; purtuttavia si ritiene di dover aggiungere, in calce alla tabella, la seguente nota:

"la quantificazione della SE imputabile ad ogni singola destinazione d'uso, come espressa nella tabella sopra, costituisce un valore di riferimento prescrittivo, solo in assenza di una proposta progettuale urbanistica di particolare qualità, avente finalità e modalità realizzative di riqualificazione dell'area, migliorative in materia di interesse pubblico; in tal caso, gli uffici comunali competenti, potranno autorizzare una diversa ripartizione dei limiti di SE per ogni singola destinazione d'uso".

Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene il punto 2) **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

In merito ai punti 3) e 4) l'ufficio ritiene che in questa fase istruttoria del POC non è possibile stabilire preordinatamente, sia questioni progettuali sia tantomeno questioni legate allo scomputo degli oneri di urbanizzazione. Relativamente a quest'ultimi la proposta potrà essere presa in considerazione qualora nel Piano Attutivo si riscontri la necessità e l'esigenza di realizzare opere di rilevante utilità pubblica; pertanto si ritengono tali punti **NON PERTINENTI**.

L'osservazione, nel suo complesso, risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Doc.2A	CTT.1	• Destinazioni uso ammesse: implementazione di <i>"...omissis; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le attività produttive, servizi turistico-ricettivi"</i> ;
--------	-------	---

		<ul style="list-style-type: none"> • Parametri Urbanistici: modifica della SE direzionale da mq 1.000 a mq 500 ed inserimento di servizi turistico ricettivi mq 500; • Implementazione, in calce alla tabella parametri urbanistici della nota <i>"la quantificazione della SE imputabile ad ogni singola destinazione d'uso, come espressa nella tabella sopra, costituisce un valore di riferimento prescrittivo, solo in assenza di una proposta progettuale urbanistica di particolare qualità, avente finalità e modalità realizzative di riqualificazione dell'area, migliorative in materia di interesse pubblico; in tal caso, gli uffici comunali competenti, potranno autorizzare una diversa ripartizione dei limiti di SE per ogni singola destinazione d'uso"</i>.
Appendice 1 -NTA	Dimensionamento degli Insedimenti	<ul style="list-style-type: none"> • Introduzione della tabella Destinazione prevalentemente Turistico-Ricettiva: CCT.1 Nuova Edificazione (UTOE 1) pari a mq 500 • Implementazione Tab.All.2B Utoe 1 Sintesi (Nuova edificazione da 4.000 mq a 4.500) e Dettaglio (con PA e PUC mq 500)



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Melai Piero ed altri**

Ubicazione **via Mascagni - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 13 mapp.945**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area inserita nel tessuto residenziale del Capoluogo Est tra via Mascagni, via della Robbia e via Bellini. Elaborato Tav.2.4 – Capoluogo Sud.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione "ATR.3 Capoluogo Est, via della Robbia (UTOE 1)" disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA.

Richiesta

L'osservante chiede di escludere il terreno di proprietà (F 13 mapp.945) oggetto dell'osservazione, da qualsiasi intervento di trasformazione del POC in quanto trattasi di piccolo appezzamento di terreno adibito a verde privato e resede dell'adiacente abitazione.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio, ritenendo la stessa perseguibile, propone la rettifica della perimetrazione dell'area di trasformazione ATR.3 escludendo da essa l'area in questione e riconducendola alle "Aree con edifici a prevalente tipologia mono-bifamiliare B1" disciplinati dall'art. 45 delle NTA che contraddistingue la zona urbanistica attigua.

La proposta di rettifica della perimetrazione dell'area di trasformazione ATR.3 viene valutata in maniera più ampia in funzione:

- dell'accoglimento delle osservazioni n. 15, 20 e 28 della stessa portata della presente osservazione;
- di una revisione d'ufficio del perimetro lato ovest della stessa area di trasformazione finalizzata alla regolarizzazione del confine edificabile in corrispondenza della perimetrazione del previgente RU; tale modifica comporta, rispetto al POC adottato, l'esclusione di limitate porzioni di terreni identificabili come pertinenze di edifici esistenti;
- dell'accoglimento del punto 19) dell'Osservazione n. 88, formulata dal Settore 3 del Comune di Ponsacco, finalizzata alla verifica di un equilibrato rapporto economico tra capacità edificatorie, realizzazione di standard ed opere di urbanizzazione nell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti nel POC.

Si propone la rettifica della perimetrazione lato est del comparto di trasformazione ATR.3 escludendo dal medesimo comparto, anche per ragioni giuridico-economiche, il tratto di viabilità comunale di via della Robbia e, con esso, il suo potenziamento previsto ad est, andando perciò ad attestare il nuovo perimetro in

corrispondenza del limite est della ridetta viabilità comunale con la prescrizione, da prevedere nell'ambito della scheda del comparto di trasformazione ATR.3, relativa alla sistemazione del medesimo fronte strada.

Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta **ACCOGLIBILE**.

L'accogliabilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.4- Capoluogo Sud	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento della perimetrazione dell'area ATR.3 con esclusione della viabilità di progetto di via della Robbia e di porzione del tessuto B1-TC posto ad ovest ed a sud; • Modifica della superficie del Pp34.
Doc.2A	ATR.3	<ul style="list-style-type: none"> • Modifica degli estratti cartografici; • Modifica dei Parametri Urbanistici relativi a St (da mq 9.242 a mq 7.540) e Pp34 (da mq 1.362 a mq 1.238); • Implementazione, nella tabella "parametri urbanistici", del Vp46 pari a mq 282 in quanto per mero errore materiale non è stato riportato in tabella.
Appendice 2 -NTA	Verifica Standard Urbanistici	<ul style="list-style-type: none"> • Modifica della superficie del Pp 34 (da mq 1.362 a mq 1.238)
Elaborato grafico	Tav. 4.1 "Individuazione dei beni sottoposti a vincoli ai fini espropriativi – nord"	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento cartografico con inserimento del tratto di viabilità di progetto stralciata dal comparto ATR.3
Doc.4	Beni sottoposti a vincoli ai fini espropriativi	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento tabella UTOE 1 con inserimento delle particelle stralciate dal comparto ATR.3 ed inserite nel vincolo ai fini espropriativi.



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig.ra Simoncini Federica**

Ubicazione **via U. Terracini - Loc. Val di Cava**

UTOE 2

Rif. catastali **F 5 mapp.591**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area inedificata ubicata su via Terracini, nella frazione di Val di Cava, inserita all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale. Elaborato Tav.2.3-Val di Cava.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione, a carattere prevalentemente residenziale, "AA.1-Val di Cava, via Spadolini (UTOE 2)" disciplinata dall'art.91 delle NTA adottate e dalla scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA succitate.

Richiesta

L'osservante chiede, per esigenze del nucleo familiare, la possibilità di edificare, sul terreno di proprietà, un edificio residenziale con intervento diretto e non come proposto dal P.O.C. adottato che prevede un intervento con piano attuativo con decollo e atterraggio, in quanto il lotto in questione risulta posizionato fronte strada già urbanizzata.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche si ritiene, la stessa, in contrasto con gli indirizzi progettuali del POC che qualifica le aree AA come zone destinate, in via prioritaria, all'atterraggio di volumi trasferiti da altre zone urbanistiche al fine di consentire la realizzazione di opere pubbliche e favorire interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana nonché progetti di recupero e riqualificazione paesaggistico-ambientale.

Considerato che tali presupposti, ben esemplificati nell'assetto dell'area di cui alla scheda norma AA.1, andrebbero a perdere efficacia, soprattutto in termini di riqualificazione complessiva dell'area con l'accoglimento dell'osservazione, si ritiene la stessa **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Faratro Santo**

Ubicazione **via Lucanero - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 13 mapp.219**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un immobile ubicato in via Lucanero, nel Capoluogo Est, facente parte di un complesso di edifici in linea, sviluppatosi lungo la direttrice della strada medesima. Elaborato Tav.2.4-Capoluogo Sud.

Il POC adottato inserisce l'immobile, di proprietà dell'osservante, all'interno dell'area soggetta alla disciplina delle "Prime espansioni di Ponsacco e nuclei originari delle frazioni-zona A2" di cui all'art.43 delle NTA adottate e lo individua come "edificio non classificato".

Richiesta

L'osservante ritiene che una porzione tergale del proprio edificio sia stato erroneamente campito nella tavola del POC "Tav.3.2-Classificazione patrimonio edilizio di valore sud" come edificio di classe 3 ed interessato dalla scheda n.50 del Doc.3.2 in cui compare anche una fotografia del proprio edificio. Viene formulata inoltre la richiesta di togliere la foto del fabbricato dalla suddetta scheda, in quanto l'edificio oggetto di osservazione risulterebbe estraneo alla schedatura che riguarderebbe unicamente l'edificio limitrofo.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta e le considerazioni dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio conferma che l'immobile in oggetto è compreso nell'ambito del tessuto storico denominato "A2" ma che non è interessato, nemmeno per la parte tergale, dalla attribuzione di classe 3 - "Edifici e complessi edilizi di valore testimoniale" in quanto non risulta campito.

Considerato che l'edificio non ha riferimento alcuno nella schedatura n.50 del "Doc.3.2 - Schedatura degli edifici posti nel territorio urbanizzato all'esterno del centro storico di Ponsacco" attribuita unicamente all'edificio limitrofo si ritiene perseguibile la modifica dell'immagine fotografica inserita nella scheda n.50 succitata al fine di non generare equivoci nella consultazione.

Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta **ACCOGLIBILE**.

L'accogliibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Doc.3.2	<i>Schedatura degli edifici posti nel territorio urbanizzato all'esterno del centro storico di Ponsacco</i>	<ul style="list-style-type: none">• Modifica della scheda n.50 con eliminazione della attuale rappresentazione fotografica ed inserimento della nuova immagine relativa al solo edificio classificato.
---------	---	--

--	--	--



ESTRATTO POC - ADOTTATO

COMUNE DI PONSACCO	Scheda del patrimonio edilizio esistente di interesse storico nel T. U. N° 50
---------------------------	--

Ubicazione: Via Lucanero n.9-12-16



Destinazione d'uso attuale: residenziale
Utilizzo: occupato
Numero di alloggi: 3
Datazione dell'edificio: nucleo originario esistente al 1940, ampliamento esistente al 1982-93
Edificio vincolato ai sensi d. lgs 42/2004 (art. 10): no
Edificio vincolato ai sensi d. lgs 42/2004 (art. 136-142): no
Valore degli edifici e complessi edilizi
Edifici e complessi edilizi di valore testimoniale: si

Descrizione dell'edificio
Numero massimo dei piani edificati fuori terra fino alla gronda n°: 2
Presenza di seminterrato e/o interrato: no
Presenza di volumi oltre la gronda: no
Presenza di balconi: si
Presenza di loggiati o porticati: no

Descrizione pertinenziale dell'edificio
Viabilità d'accesso: sterrata
Tipologia dello spazio pertinenziale: giardino
Elementi di valore nelle pertinenze dell'edificio: nessuno
Presenza e tipologia dell'annesso: garage

Elementi e/o finiture di pregio: nessuno
Sottogronda: in muratura
Superfici murarie: intonacate
Scale esterne: no
Alberi di pregio: no
Altro:

Descrizione dello stato di conservazione dell'edificio e dell'eventuale pertinenza

82

Presenza di elementi di degrado: condizionatori d'aria; rivestimento scalini d'accesso; elementi impropri (n.9)
Stato di conservazione: buono

Analisi tipologica
Descrizione: edilizia di intasamento
Alterazioni tipologiche: aggiunta di corpo all'estremità dell'edificio di altezza di gronda superiore
Stadio del processo tipologico: concluso

Documentazione fotografica



83

COMUNE DI PONSACCO	Scheda del patrimonio edilizio esistente di interesse storico nel T.U. N° 50
--------------------	---

Ubicazione: Via Lucanero n.9-12-16



Destinazione d'uso attuale: residenziale
 Utilizzo: occupato
 Numero di alloggi: 3
 Datazione dell'edificio: nucleo originario esistente al 1940, ampliamento esistente al 1982-93
 Edificio vincolato ai sensi d. lgs. 42/2004 (art. 10): no
 Edificio vincolato ai sensi d. lgs. 42/2004 (art. 136-142): no
 Valore degli edifici e complessi edilizi
 Edifici e complessi edilizi di valore testimoniale: si
 Descrizione dell'edificio
 Numero massimo dei piani edificati fuori terra fino alla gronda n°: 2
 Presenza di seminterrato e/o interrato: no
 Presenza di volumi oltre la gronda: no
 Presenza di balconi: si
 Presenza di loggiati o porticati: no
 Descrizione pertinenziale dell'edificio
 Viabilità d'accesso: sterrata
 Tipologia dello spazio pertinenziale: giardino
 Elementi di valore nelle pertinenze dell'edificio: nessuno
 Presenza e tipologia dell'annesso: garage
 Elementi e/o finiture di pregio: nessuno
 Sottogrande: in muratura
 Superfici murarie: intonacate
 Scale esterne: no
 Alberi di pregio: no
 Altri:
 Descrizione dello stato di conservazione dell'edificio e dell'eventuale pertinenza

82

1366

Presenza di elementi di degrado: condizionatori d'aria; rivestimento scalini d'accesso; elementi impropri (n.3)
 Stato di conservazione: buono

Analisi tipologica

Descrizione: edificio di intasamento
 Alterazioni tipologiche: aggiunta di corpo all'estremità dell'edificio di altezza di gronda superiore
 Stato del processo tipologico: concluso

Documentazione fotografica

83

1367

SCHEDA N.50 - MODIFICATO

Richiedenti **Don Armando Zappolini – Parrocchia S. Giovanni Evangelista**

Ubicazione **via Papa Giovanni XXIII°- Loc. Ponsacco** **UTOE 1**

Rif. catastali **F 12 mapp.74-253-950-951-1336-2061-2066**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata poco più a sud del centro storico di Ponsacco, nelle adiacenze dei campi sportivi, tra via N. Sauro, via Venagli e via Papa Giovanni XXIII°, caratterizzata da aree libere, da un deposito e vendita di materiali per l'edilizia, principale elemento di degrado dell'area, da un area già destinata alla costruzione (in corso) di un centro pastorale polifunzionale di interesse pubblico, generato dalla Variante RU approvata con DCC n.90 del 28.12.2021. Elaborato Tav.2.4-Capoluogo Sud.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'intervento di rigenerazione urbana, ai sensi degli artt.125-126 delle LR 65/2014, "ARU.1-Capoluogo Via Venagli, via Sauro (UTOE 1)" disciplinata dall'art.89 delle NTA adottate e dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA.

Richiesta

L'osservante, limitatamente ad alcune porzioni del sopra citato comparto ARU.1 e, nello specifico, a quelle già interessate dal progetto del Centro Pastorale, previsto dalla variante n.29 del previgente RU approvata con DCC n.90 del 28.12.2021 ed oggetto di PdC n.2023/177 per la realizzazione della viabilità di accesso all'area, chiede che i terreni di cui al F 12 mapp.74-253-950-951-1336-2061-2066, ricadenti nel progetto convenzionato, siano esclusi dall'area di Rigenerazione Urbana ARU.1 e lasciati con destinazione a servizi di interesse pubblico a carattere privato.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio rileva che:

- Tali aree sono riconducibili alla vecchia previsione del RU, denominata PA23, decaduta e successivamente riattivata attraverso l'approvazione della variante n.29 al previgente RU ed all'approvazione di un progetto di interesse pubblico (DGC n.65 del 13.05.2021) ai sensi dell'art.34 della LR 65/2014;
- L'intervento riguarda la costruzione di un nuovo Centro Pastorale, con annessi parcheggi e spazi verdi e una nuova viabilità di penetrazione, per le attività istituzionali della Parrocchia e delle associazioni ad essa legate nonché per offrire a tutto il territorio un luogo per attività pubbliche e scolastiche; l'intervento è stato approvato e convenzionato;
- Il POC sottolinea l'esigenza programmatica di una riqualificazione urbana dell'intera area, con obiettivi rigenerativi complessivi, volti a dare un nuovo ruolo strategico e multifunzionale, in linea con gli art.125 e 126 della LRT 65/2014 e gli obiettivi del PIT-PPR. Le linee progettuali delle aree del Centro Pastorale in corso di realizzazione, appaiono non contrastanti con la disciplina del comparto ARU.1 e anzi ne costituiscono una prima fase realizzativa, normata dai permessi edilizi convenzionati

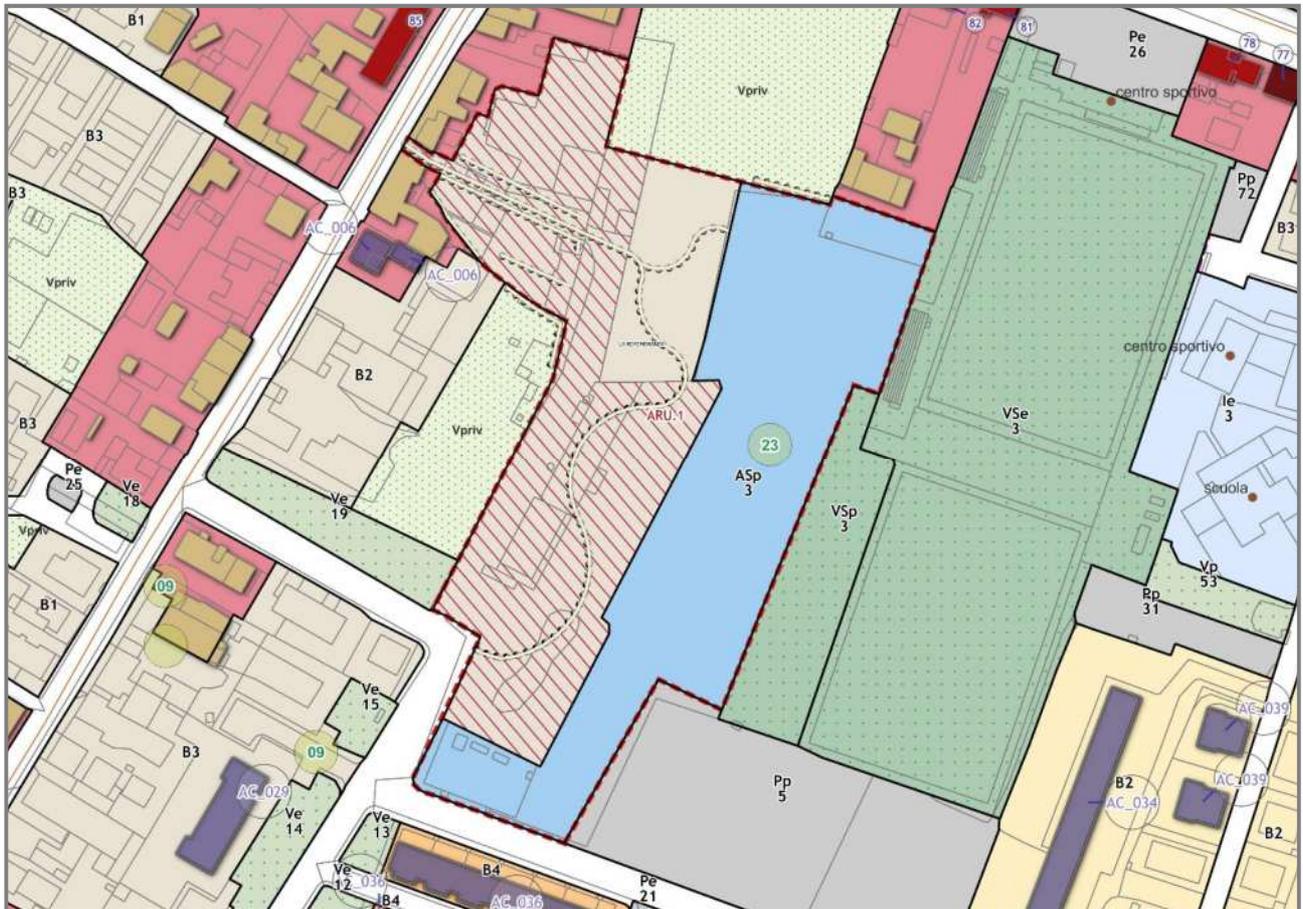
in corso di attuazione; la scheda dedicata all'area ARU.1, pur comprendendo le aree osservate in un disegno complessivo e organico di riqualificazione urbanistica, ne riconosce una autonoma realizzazione; nei parametri urbanistici del comparto, infatti, è specificato che i dimensionamenti non includono la SE del Centro Pastorale di progetto e le sue dotazioni di standard, ad eccezione delle previsioni di verde pubblico, rimandano alla validità del titolo abilitativo rilasciato.

Alla luce delle succitate considerazioni si ritiene, pertanto, di confermare le aree osservate all'interno della perimetrazione del comparto ARU.1 ritenendo, però, opportuno individuarle con la campitura degli *"interventi di trasformazione previsti dai previgenti strumenti urbanistici in corso di attuazione"*, disciplinata dall'art.92 delle NTA adottate.

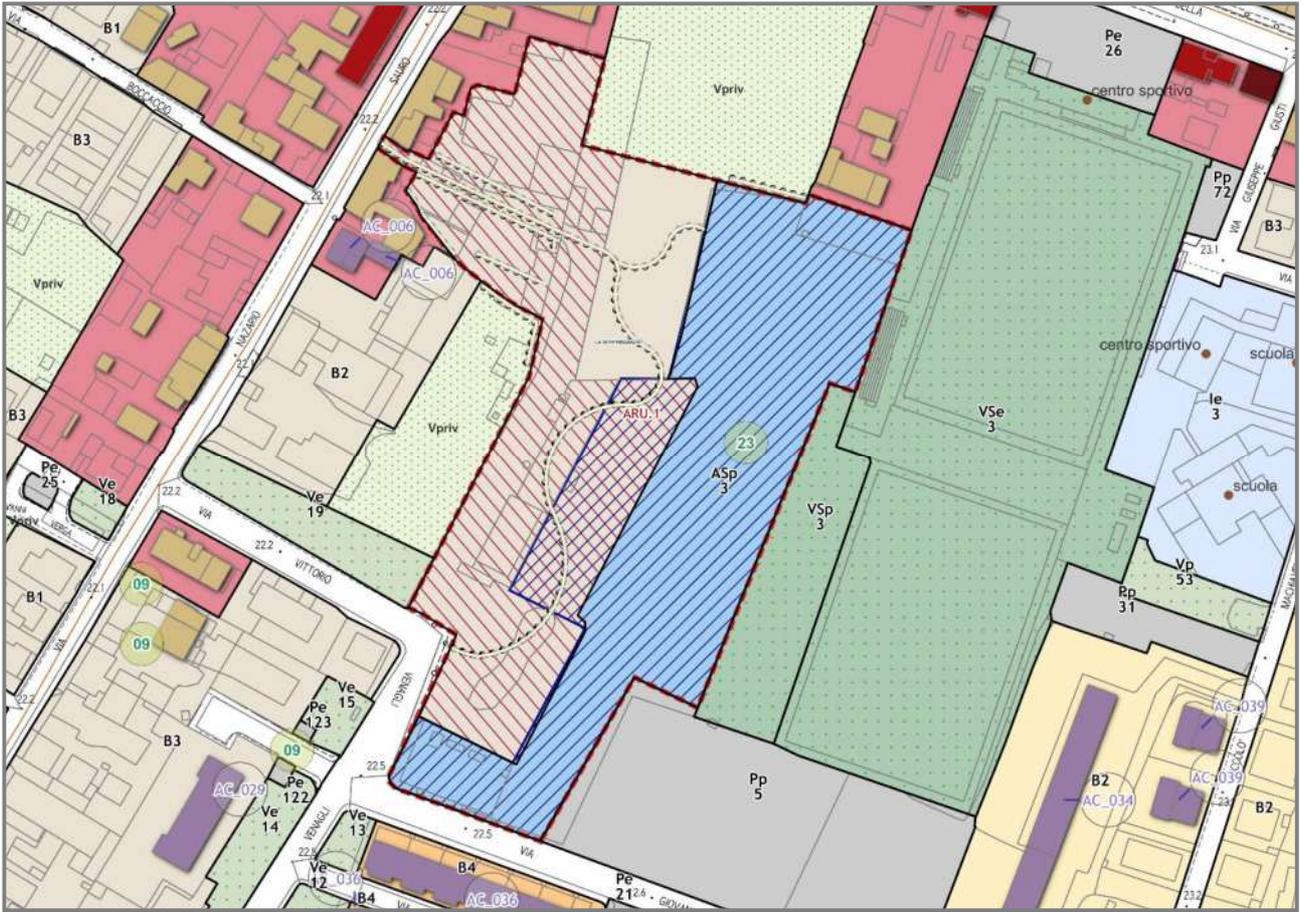
La richiesta, pertanto, risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.4- Capoluogo Sud	<ul style="list-style-type: none"> Inserimento della campitura degli interventi in corso di attuazione nelle aree individuate catastalmente al F 12 mapp.74-253-950-951-1336-2061-2066.
-------------------	-------------------------	--



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig. Montagnani Lido**

Ubicazione **via A. Gramsci - Loc. Ponsacco**

Esterna TU

Rif. catastali **F 16 mapp.124 sub.1 e 2**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un edificio non classificato posto su un'area, esterna al perimetro del territorio urbanizzato, ubicata a sud di via Gramsci, nel Capoluogo Sud, in prossimità del confine comunale. Elaborato Tav.2.1 – Il territorio rurale sud.

Il POC individua come soggetta alla disciplina delle "Area agricole dei fondovalle dei fiumi Era e Cascina-Zona E3" di cui all'art.76 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante, rilevando che l'edificio oggetto di osservazione è presente al 1954 nella cartografia regionale ma non presente in quella del Piano strutturale, e fa parte di un ambito più vasto in cui ricadono altri edifici abitativi che avrebbe necessitato di una norma specifica, chiede conferma sulle possibili applicazioni di specifici articoli del POC adottato:

1. Di procedere all'inserimento cartografico, nel PS e del POC, dell'edificio quale "non classificato esistente al 1954".
2. Di confermare o altresì correggere/precisare:
 - a) L'edificio appare ricadere nella casistica di cui all'art. 39 comma 1.2 (delocalizzazione degli edifici nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata);
 - b) L'articolo delle NTA cui si rimanda in termini operativi è il 36 (Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954) e, a seguire, il 37 relativamente alle disposizioni specifiche;
 - c) Relativamente alla distanza dalle strade, specie in funzione di un intervento edilizio di demolizione e ricostruzione con spostamento del perimetro originario, la distanza da rispettare, come citato all'art.18 comma 4.3 sarà quella indicata per le strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;
 - d) L'edificio è da considerarsi tra quelli che, visti gli obiettivi perseguiti dal POC all'art.76 comma 2), sono tra l'altro ad assoggettare ad interventi di "recupero e riqualificazione ambientale delle pertinenze".

Esiti della proposta di controdeduzione

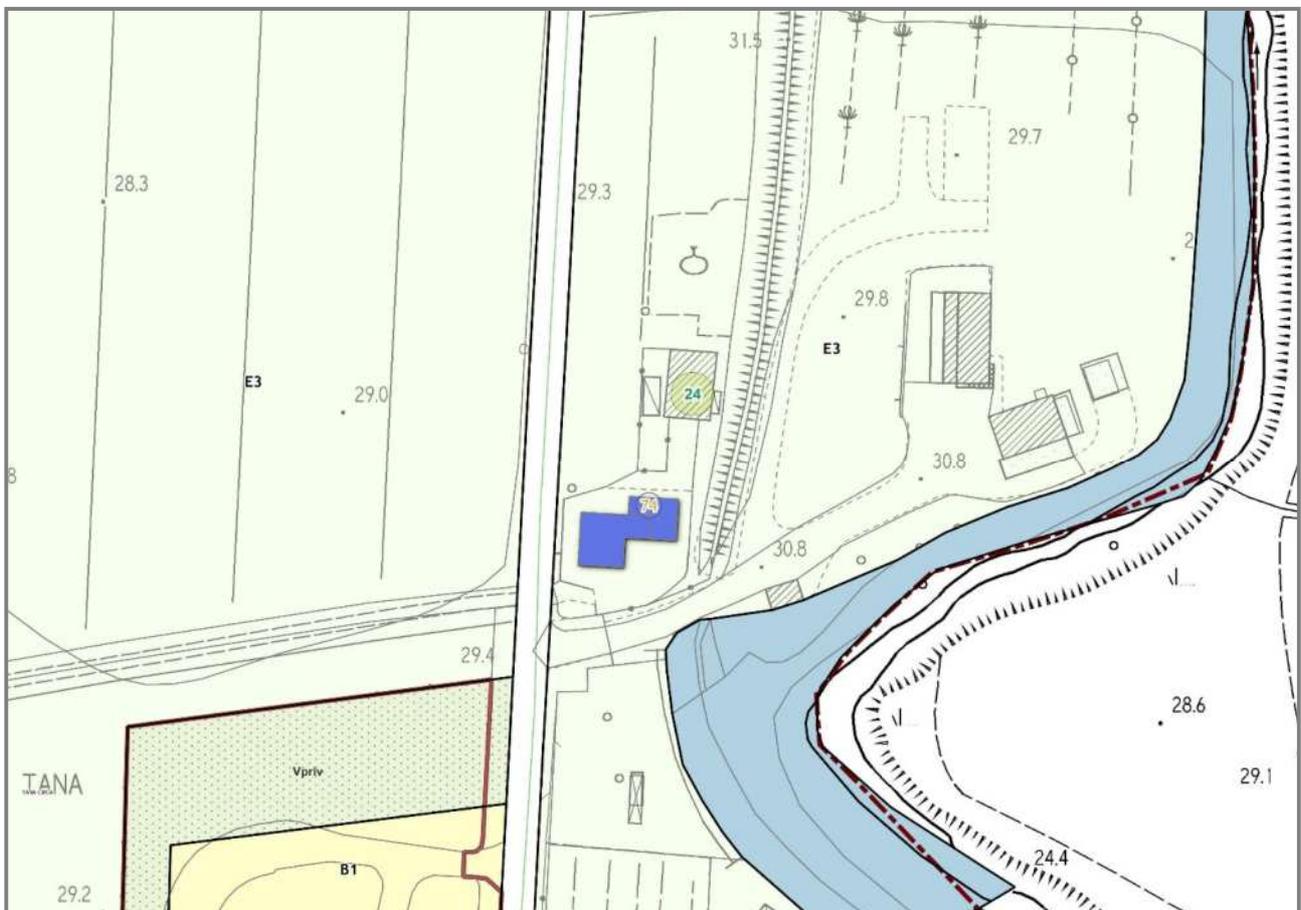
Valutate le considerazioni e le richieste dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio rileva che:

In merito al punto 1) Considerato che la richiesta di inserimento cartografico dell'edificio non è supportata da alcuna fonte documentale e cartografica storica che ne attesti l'esistenza al 1954, l'ufficio ha provveduto ad effettuare una puntuale ricognizione del fabbricato attraverso gli

strumenti cartografici disponibile nella aero-fototeca della Regione Toscana, non riscontrando evidenza nelle scansioni delle foto aeree del volo del 1954; tutto ciò è supportato altresì dalla verifica della periodizzazione del sedime edificato del fabbricato, disponibile su Geoscopio, che viene datato al 1978. Alla luce di tali considerazioni si ritiene congrua la individuazione come edificio non classificato esistente dopo il 1954 e la richiesta risulta pertanto, **NON ACCOGLIBILE**.

L'ufficio ritiene inoltre **NON PERTINENTI** i punti 2a), 2b), 2c) e 2d), in quanto trattasi di meri chiarimenti sull'apparato normativo, che non assumono valenza di osservazione, ma che dovranno essere verificati dall'istante in sede di richiesta di titolo edilizio anche sulla base del non accoglimento della richiesta di cui al punto 1).

L'osservazione, nel suo complesso, risulta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Turini Carlo**

Ubicazione **via La Pieve - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 1 mapp.1108-1111**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area, posta nel Capoluogo Nord, avente esclusivo accesso da via La Pieve ed inserita tra il tessuto edificato prevalentemente residenziale ed un'ampia area non interessata da previsioni insediative. Elaborato Tav.2.2-Capoluogo Nord.

Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina dei tessuti urbani a prevalente carattere residenziale "Zona B1-Tessuti Sfrangiati TF" di cui agli artt. 44-45 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante, ricordato il percorso della situazione urbanistica pregressa dell'area ed i contributi proposti nel corso degli anni al fine di addivenire ad una destinazione dell'area orientata a soddisfare esigenze familiari e non certamente speculative, considerato che la destinazione urbanistica adottata determina potenzialità edificatoria di fatto non attuabile chiede la modifica dell'attuale previsione proponendo due soluzioni che comportano, entrambe, la riduzione della zona B1 destinando la parte scorporata:

- a) In parte a "Vpriv – verde privato" di cui all'art. 60 delle N.T.A. adottate ed in parte a zona "VR-Aree non interessate da previsioni insediative" di cui all'art.59 delle succitate N.T.A;
- b) Esclusivamente ad una destinazione "VR-Aree non interessate da previsioni insediative" di cui all'art.59 delle N.T.A.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio ritiene che l'area abbia caratteristiche morfo-tipologiche coerenti per accogliere la soluzione n. 1, ovvero destinare l'area scorporata dalla previsione B1, in parte a "Vpriv – verde privato" e in parte a zona "VR-Aree non interessate da previsioni insediative".

Alla luce di quanto sopra, pertanto, si ritiene la richiesta **ACCOGLIBILE**.

L' accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.2- Capoluogo Nord	Modifica della particella 1111 da zona B1, a zona B1-Vpriv e VR.
-------------------	--------------------------	--

Richiedenti **Don Armando Zappolini – Parrocchia S. Giovanni Evangelista**

Ubicazione **via Caduti dei Carabinieri - Loc. Ponsacco** **UTOE 1**

Rif. catastali **F 12 mapp.89-953**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata in via Caduti dei Carabinieri, nel Capoluogo Sud, inserita all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale a sud del Centro Sportivo di Ponsacco (zona stadio). Elaborato Tav.2.4 – Capoluogo Sud.

Il POC adottato la inserisce all'interno dei tessuti prevalentemente residenziali Zona B4 di cui all'art.46 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede che:

1. Il terreno venga identificato con apposita campitura e che venga identificato con apposita scheda-norma che riporti gli indici di cui alla DGC n.103/2018 di approvazione del PUC.
2. Venga mantenuta la destinazione residenziale per i futuri interventi di nuova edificazione.
3. Gli indici approvati con PUC siano riferiti alla totale superficie territoriale del comparto che dovrà essere considerata, vista l'avvenuta cessione del terreno oggetto di convenzione, come superficie fondiaria ovvero senza che la proprietà debba cedere ulteriore superficie come soddisfacimento di altri standards edilizi ed urbanistici in quanto la norma sulla cessione di standards pubblici è già stata soddisfatta con la cessione volontaria e gratuita del terreno con atto del 19.09.2019. Si ritiene pertanto che l'intera superficie del terreno in oggetto sia considerata ad oggi come un lotto libero di completamento residenziale con i suddetti indici urbanistici.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le considerazioni e le richieste dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio formula le seguenti controdeduzioni in merito ai punti sopra descritti:

1. Accertato il forte interesse pubblico legato all'approvazione del "Progetto Unitario Convenzionato", proposto dal Mons. Renzo Nencioni in qualità di parroco pro tempore della Parrocchia San Giovanni Evangelista, per l'attuazione delle previsioni urbanistiche conseguenti alla approvazione della Variante RU n.25 (di cui alla DGC n.103 del 31.07.2018) ed alla conseguente cessione bonaria in favore dell'Amministrazione comunale delle aree di proprietà dell'osservante Parrocchia di S. Giovanni Evangelista, situate all'interno del Centro Sportivo di Ponsacco (zona Stadio Comunale), perfezionata con atto ai rogiti del Segretario Comunale del 19.09.2019 Rep.18/2019, l'ufficio ritiene opportuno individuare graficamente l'area con la campitura degli "interventi di trasformazione previsti dai previgenti strumenti urbanistici in corso di attuazione", disciplinata dall'art.92 delle NTA

adottate, confermando i parametri urbanistici previsti nel PUC approvato e ritiene altresì di integrare il comma 1 del sopracitato articolo delle NTA, come sotto evidenziato in tabella.

Risulta necessario altresì, alla luce delle verifiche effettuate sulle proprietà e sull'effettivo stato dei luoghi, adeguare la campitura della zona urbanistica B4 alla situazione catastale aggiornata ed all'effettivo stato dei luoghi riscontrato. Alla luce di tali considerazioni, pertanto, il punto 1) è da ritenersi **ACCOGLIBILE**.

Relativamente ai punti 2) e 3) si ritiene che la destinazione d'uso ed i parametri urbanistici da considerare in fase progettuale sono quelli previsti dal PUC succitato e, pertanto, le richieste risultano **NON PERTINENTI**.

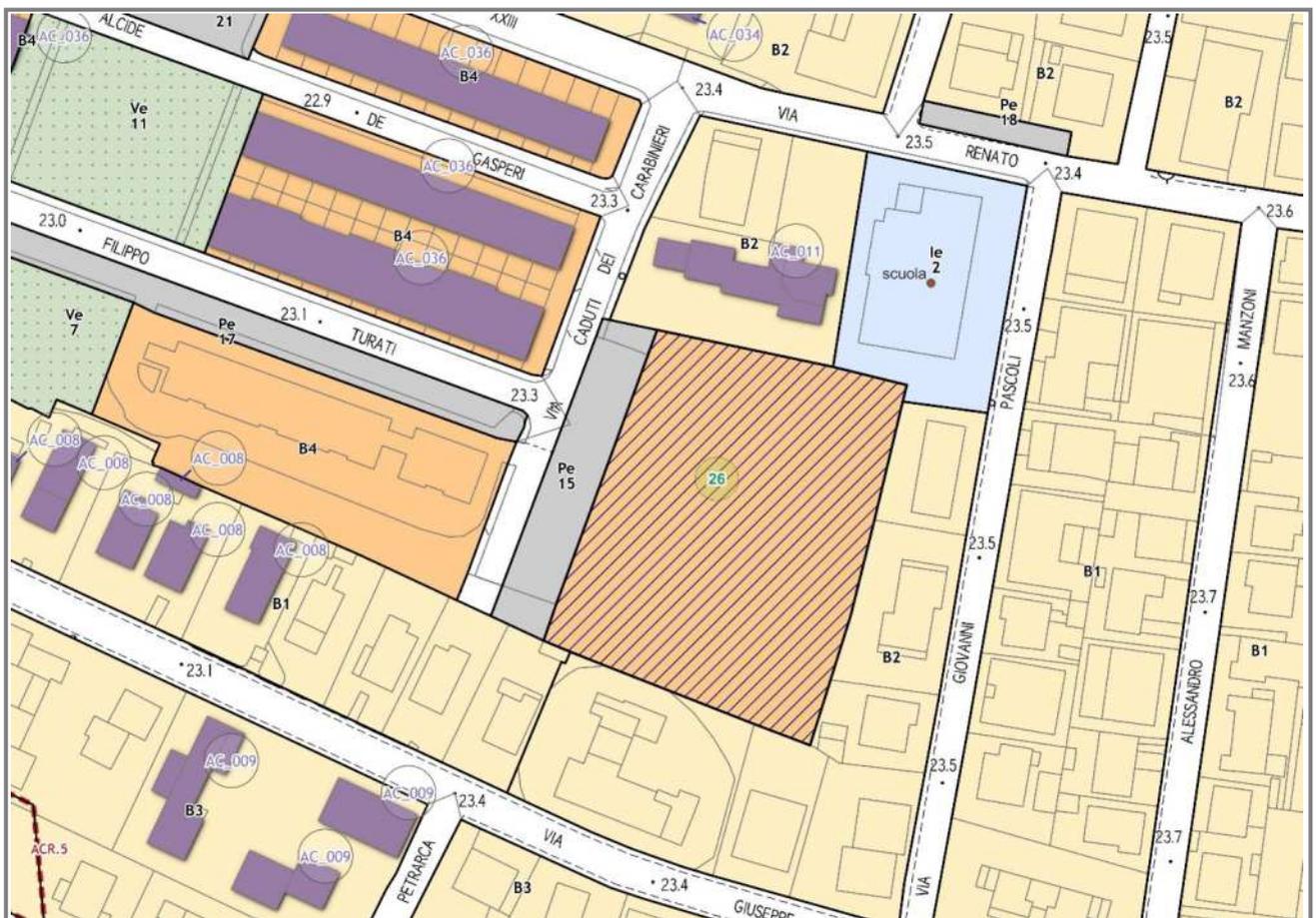
L'osservazione, nel suo complesso, risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.4- Capoluogo Sud	<ul style="list-style-type: none">• Inserimento della campitura relativa agli interventi in corso di attuazione sulle particelle 89 e 953;• Eliminazione del tessuto B4 dalla porzione sud della particella 88 ed estensione della campitura del Pe15.
Appendice 2 -NTA	Verifica Standard Urbanistici	Modifica dello standard Pe15 da mq 862 a mq 978.
Documento	Doc.2 - NTA	Integrazione del comma 1 dell'art.92 con la seguente dicitura: "Sono altresì stati considerati tra gli interventi di trasformazione previsti o confermati dal previgente RU in corso di attuazione, gli interventi assoggettati a PUC approvati, relativamente ai quali, ancorché non sia stata possibile la stipula della convenzione urbanistica, si è concretizzato un rilevante interesse pubblico a seguito dell'avvenuta cessione all'Amministrazione comunale delle aree interessate dalla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, da intendersi a tutti gli effetti come un obbligo a favore del Comune, corrispondente ai contenuti e agli obblighi previsti dai PUC approvati."



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. De Veroli Michele in qualità di legale rappr.nte della Ditta M.L. Costruzioni srl**

Ubicazione **via Spadolini - Loc. Val di Cava** **UTOE 2**

Rif. catastali **F 5 mapp. 496-497-498-481-520-591**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area inedificata ubicata tra via Terracini e via Spadolini, nella frazione di Val di Cava, inserita all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale. Elaborato Tav.2.3-Val di Cava.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione, a carattere prevalentemente residenziale, "AA.1-Val di Cava, via Spadolini (UTOE 2)" disciplinata dall'art.91 delle NTA adottate e dalla scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA succitate.

Richiesta

L'osservante chiede l'eliminazione della prevista area di atterraggio AA.1 ritenuta non attuabile e di scarsa fattibilità ed, in alternativa, propone che la stessa area venga ricondotta ad area di trasformazione residenziale attuabile previo piano attuativo con gli stessi parametri urbanistici della ridetta area di atterraggio.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche si fa presente che all'interno delle aree di atterraggio AA, come disciplinate dal POC adottato, le capacità edificatorie espresse in SE (Superficie Edificabile) gravano come sotto riportato:

- Per la quota del 30% della SE complessiva come quota propria del comparto da considerare vero e proprio consumo di suolo ossia nuova edificazione;
- Per la quota del 70% della SE complessiva come quota di atterraggio di volumi, collocati in contesti impropri e trasferiti al fine di perseguire ed attuare una diffusa ed efficace riqualificazione di aree degradate, da considerare a tutti gli effetti riutilizzazione e riuso.

L'eventuale accoglimento dell'osservazione determinerebbe, all'interno del dimensionamento previsto per la UTOE 2 (Appendice 1 alle NTA), il trasferimento dell'intera quota di "riuso" all'interno della "nuova edificazione" comportando, in tal modo, sia un aggravio di consumo di suolo, difficilmente giustificabile rispetto all'obbiettivo prioritario della L.R. 65/2014 e del PIT/PPR relativo al contenimento del consumo di suolo, sia la diminuzione della quantità di dimensionamento, definita dal Piano Strutturale per la UTOE 2, relativa alla nuova edificazione da poter spendere nel successivo POC.

Alla luce delle suddette considerazioni si ritiene, pertanto, la presente richiesta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig.ra Macchi Gemma ed altri**

Ubicazione **via Mascagni - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 13 mapp.681**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area inserita nel tessuto residenziale del Capoluogo Est tra via Mascagni, via della Robbia e via Bellini. Elaborato Tav.2.4 – Capoluogo Sud.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione "ATR.3 Capoluogo Est, via della Robbia (UTOE 1)" disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA.

Richiesta

L'osservante chiede di escludere il terreno di proprietà (F 13 part.681) oggetto dell'osservazione, dal comparto dell'area di trasformazione di cui la scheda norma ATR.3, in quanto costituente pertinenza consolidata delle due unità immobiliari attigue e di ricondurlo ad "Aree con edifici a prevalente tipologia mono-bifamiliare B1" ovvero a verde privato di pertinenza alle medesime abitazioni.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio, ritenendo la stessa perseguibile, propone la rettifica della perimetrazione dell'area di trasformazione ATR.3 escludendo da essa l'area in questione e riconducendola alle "Aree con edifici a prevalente tipologia mono-bifamiliare B1" disciplinati dall'art. 45 delle NTA che contraddistingue la zona urbanistica attigua.

La proposta di rettifica della perimetrazione dell'area di trasformazione ATR.3 viene valutata in maniera più ampia in funzione:

- dell'accoglimento delle osservazioni n. 3, 15 e 20 della stessa portata della presente osservazione;
- di una revisione d'ufficio del perimetro lato ovest della stessa area di trasformazione finalizzata alla regolarizzazione del confine edificabile in corrispondenza della perimetrazione del previgente RU; tale modifica comporta, rispetto al POC adottato, l'esclusione di limitate porzioni di terreni identificabili come pertinenze di edifici esistenti;
- dell'accoglimento del punto 19) dell' Osservazione n. 88, formulata dal Settore 3 del Comune di Ponsacco, finalizzata alla verifica di un equilibrato rapporto economico tra capacità edificatorie, realizzazione di standards ed opere di urbanizzazione nell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti nel POC.

Si propone la rettifica della perimetrazione lato est del comparto di trasformazione ATR.3 escludendo dal medesimo comparto, anche per ragioni giuridico-economiche, il tratto di viabilità comunale di via della Robbia e, con esso, il suo potenziamento previsto ad est, andando perciò ad attestare il nuovo perimetro in

corrispondenza del limite est della ridetta viabilità comunale con la prescrizione, da prevedere nell'ambito della scheda del comparto di trasformazione ATR.3, relativa alla sistemazione del medesimo fronte strada.

Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta **ACCOGLIBILE**.

L'accogliabilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.4- Capoluogo Sud	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento della perimetrazione dell'area ATR.3 con esclusione della viabilità di progetto di via della Robbia e di porzione del tessuto B1-TC posto ad ovest ed a sud; • Modifica della superficie del Pp34.
Doc.2A	ATR.3	<ul style="list-style-type: none"> • Modifica degli estratti cartografici; • Modifica dei Parametri Urbanistici relativi a St (da mq 9.242 a mq 7.540) e Pp34 (da mq 1.362 a mq 1.238); • Implementazione, nella tabella "parametri urbanistici", del Vp46 pari a mq 282 in quanto per mero errore materiale non è stato riportato in tabella.
Appendice 2 -NTA	Verifica Standard Urbanistici	<ul style="list-style-type: none"> • Modifica della superficie del Pp 34 (da mq 1.362 a mq 1.238)
Elaborato grafico	Tav. 4.1 "Individuazione dei beni sottoposti a vincoli ai fini espropriativi – nord"	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento cartografico con inserimento del tratto di viabilità di progetto stralciata dal comparto ATR.3
Doc.4	Beni sottoposti a vincoli ai fini espropriativi	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento tabella UTOE 1 con inserimento delle particelle stralciate dal comparto ATR.3 ed inserite nel vincolo ai fini espropriativi.



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig.ra Filippi Grazia**

Ubicazione **via Valdera C. - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 13 mapp.1245**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area non edificata posta a sud est del Capoluogo, prospiciente alla via Valdera C. Elaborato Tav.2.4-Capoluogo Sud.

Il POC adottato identifica l'area interna al perimetro del territorio urbanizzato, ricadente in aree a "Vp-Verde privato" di cui all'art. 60 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante richiamando la previsione urbanistica dell'area, contenuta nel previgente RU ed inoltre criticando nel complesso le scelte del POC adottato, sostanzialmente chiede che all'area in questione venga riattribuita l'edificabilità a scopi residenziali.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante, si ritiene che l'area segnalata abbia caratteristiche morfo-tipologiche coerenti per accogliere l'edificazione prevista per le zone B di cui all'art. 45 delle NTA, procedendo ad attribuire alla medesima area la classificazione di Zone B1 "Aree con edifici a prevalente tipologia mono-bifamiliare" sulla base delle caratteristiche e delle tipologie prevalenti degli insediamenti individuati dal POC nell'ambito circostante, con conseguente modifica della perimetrazione di zona come proposta nell'elaborato "TAV. 2.4 Capoluogo Sud".

Alla luce di quanto sopra, la proposta avanzata dall'osservante è da ritenere **ACCOGLIBILE**.

L'accogliibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.4- Capoluogo Sud	<ul style="list-style-type: none">• Modifica della destinazione dell'area, attestante sulla viabilità pubblica, da "Vpriv" a "B1".
-------------------	-------------------------	--



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig. Ferretti Alessandro ed altri**

Ubicazione **Via Mascagni - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 13 mapp. 1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area inserita nel tessuto residenziale del Capoluogo Est tra via Mascagni, via della Robbia e via Bellini. Elaborato Tav. 2.4 – Capoluogo Sud.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione "ATR.3 -Capoluogo Est, via della Robbia (UTOE 1)" disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A, allegato alle NTA adottate.

Richiesta

Gli osservanti, data l'ampiezza del comparto esteso per oltre 9.200 mq e la conseguente notevole consistenza delle opere di urbanizzazione primaria che si renderanno necessarie, chiedono l'incremento della SE massima fino ad almeno 2000 mq, al fine di riequilibrare il rapporto economico tra costi e ricavi attesi e rendere così l'eventuale operazione immobiliare sostenibile e commercialmente attrattiva.

Esiti della proposta di controdeduzione

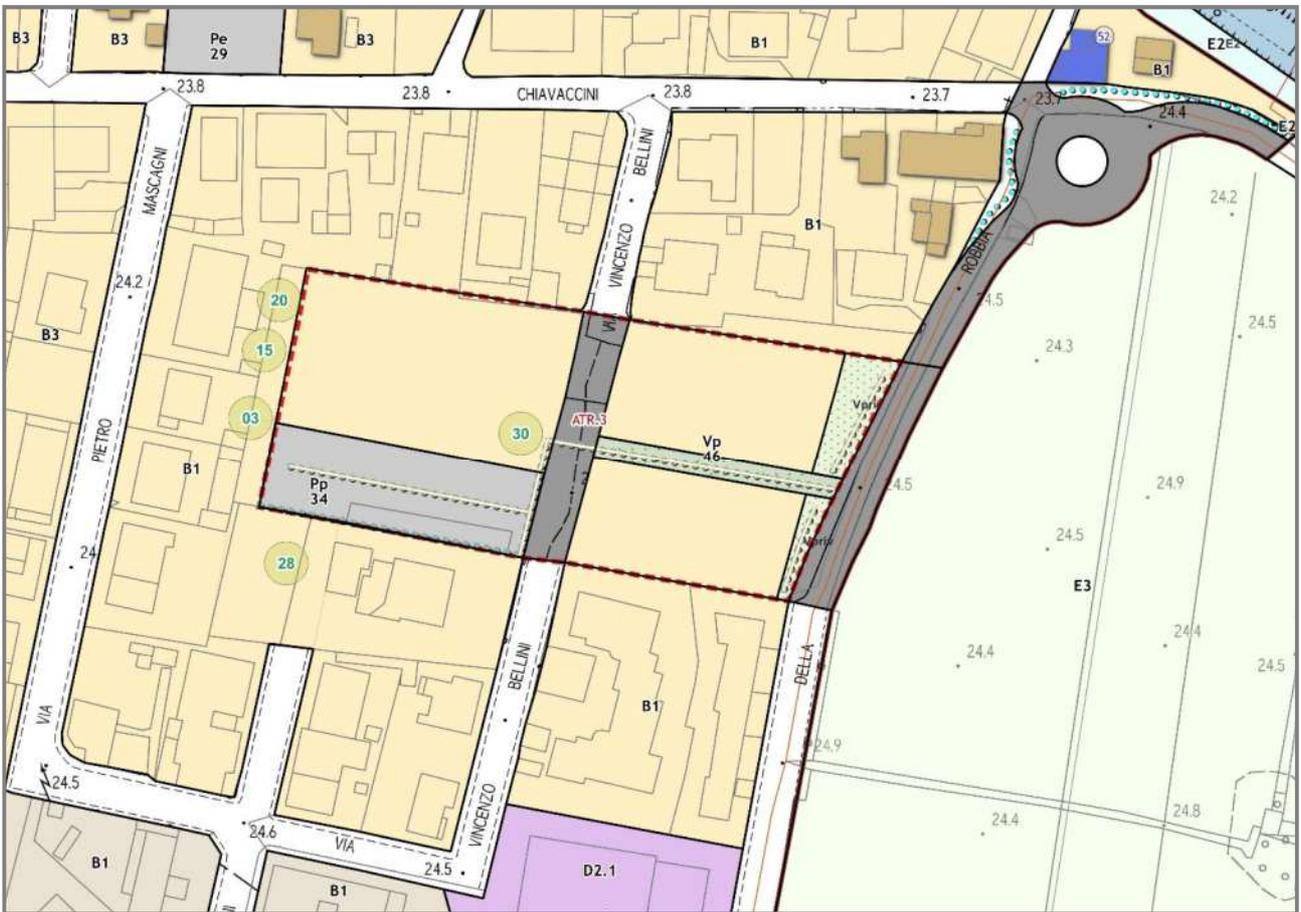
Valutata la richiesta degli osservanti ed effettuate le opportune valutazioni tecniche, considerato che:

- L'aumento di SE richiesto andrebbe ad incidere sul dimensionamento totale relativo alla nuova edificazione da attuarsi con PA e PUC per la UTOE 1, in contrasto con gli indirizzi della Regione Toscana sul consumo di suolo;
- In conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni n.3-15-20-28, riferite ad aree ricomprese nella scheda norma ATR.3, si è provveduto alla modifica della perimetrazione del comparto da cui è derivata sia la diminuzione della superficie territoriale complessiva e della superficie a parcheggio pubblico di progetto "Pp", sia l'eliminazione del tratto di viabilità di progetto su via della Robbia che sarà soggetta a vincolo espropriativo e non rientrerà pertanto tra gli obblighi del Soggetto Attuatore nell'attuazione del comparto stesso;

L'ufficio ritiene di non poter procedere con l'accoglimento della richiesta degli osservanti ritenendo, pertanto, la stessa **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig. Ferretti Alessandro ed altri**

Ubicazione **via Valdera C. ang.via Vivaldi - Loc. Ponsacco** **UTOE 1**

Rif. catastali **F 13 mapp. 207**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area inedita inserita nel tessuto residenziale del Capoluogo Est tra via Valdera C. e via Vivaldi. Elaborato Tav. 2.4 – Capoluogo Sud.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione "CTR.2- Capoluogo Est, via Antonio Vivaldi (UTOE 1)" disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A, allegato alle NTA.

Richiesta

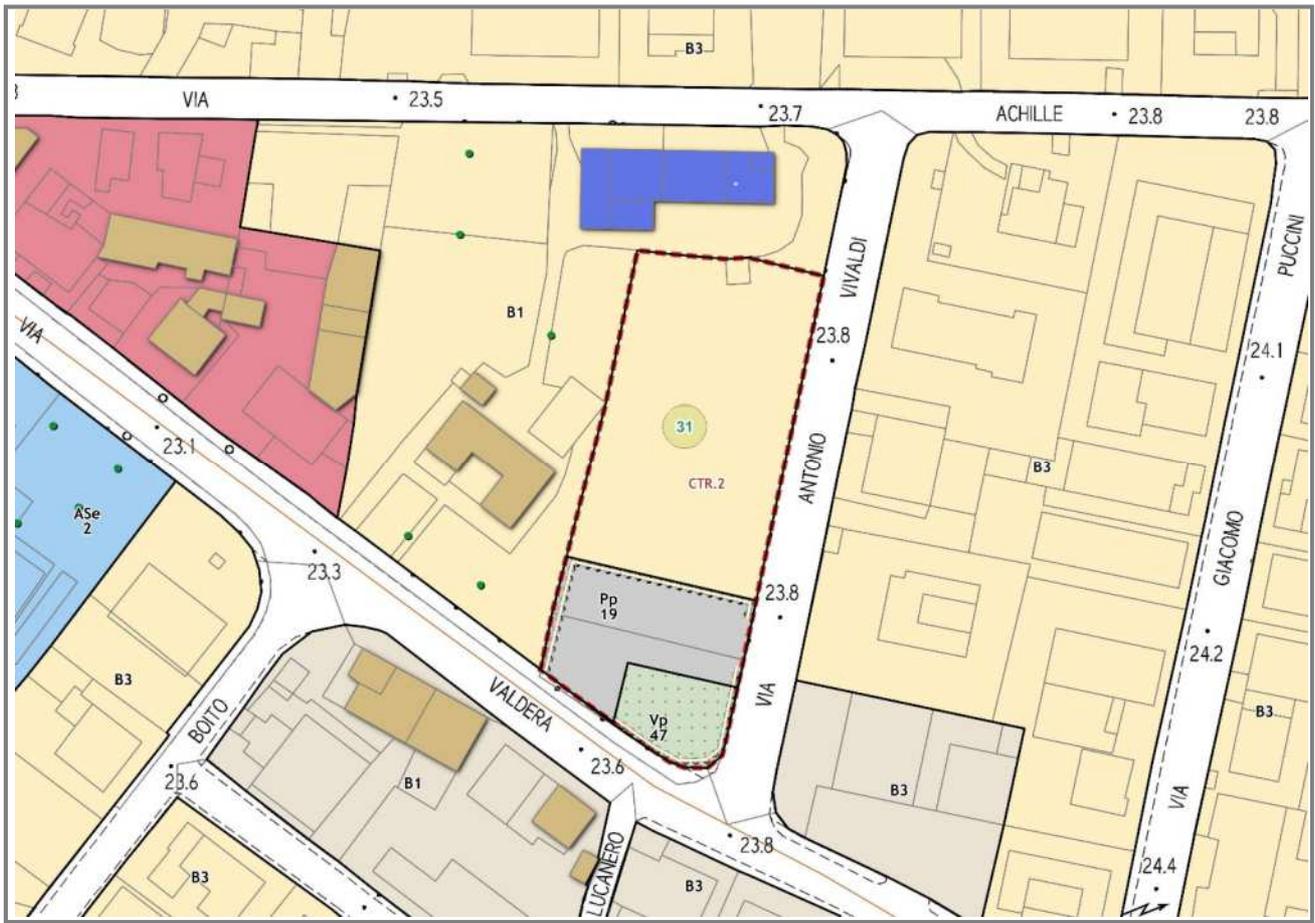
L'osservante chiede il miglioramento dei parametri urbanistici, individuati nella scheda-norma, ritenendo gli stessi non congrui con l'art.10 delle N.T.A. adottate e la seguente modifica dei parametri adottati:

1. Superficie edificabile (SE) quantomeno di mq 1.000 con relativi 29 abitanti insediabili, il tutto nel rispetto dell'art.10 comma 2 delle NTA che prevede una superficie edificabile di 35mq ogni abitante.
2. Superficie a verde pubblico di progetto (Vp) di mq 300 e parcheggio pubblico di progetto (Pp) di mq 400 ritenute congrue e nel rispetto dell'art.10 punto 1 delle NTA che prevede una dotazione di 24 mq per ogni abitante.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta degli osservanti ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio formula le seguenti controdeduzioni in merito ai punti sopra descritti:

1. Considerato che il POC porta in attuazione una parte dei limiti dimensionali (dimensionamento), previsti dal PS approvato, valido per un orizzonte temporale di circa 15 anni, riservando l'utilizzo del rimanente dimensionamento per la formazione di future varianti ovvero per la formazione di un nuovo strumento di pianificazione urbanistica l'ufficio, considerato necessario il mantenimento di un idoneo margine del dimensionamento previsto dallo strumento urbanistico adottato, non ritiene perseguibile l'incremento di SE richiesta; pertanto si ritiene la richiesta di cui al punto 1) **NON ACCOGLIBILE**.
2. Considerato che la scheda-norma è corredata da una esemplificazione progettuale dell'assetto interno dell'area che, per quanto non vincolante sotto il profilo planivolumetrico, ha la funzione di illustrare e rappresentare graficamente gli elementi vincolanti e gli indirizzi per la futura progettazione ed attuazione dell'intervento e che la progettazione in fase di presentazione del PUC dovrà comunque rispettare i parametri urbanistici indicati nella tabella della scheda-norma, si ritiene di poter procedere con la modifica della superficie del verde e parcheggio pubblico di progetto nel rispetto delle dotazioni minime di standards urbanistici previsti dal DM 1444/1968 e dal Piano Strutturale approvato; pertanto si ritiene la richiesta di cui al punto 2) **ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig. Falaschi Lorenzo in qualità di legale rappr.nte della "Soc. Effegi Team srl" ed altri**

Ubicazione **via Montanelli - Loc. Ponsacco** **UTOE 1**

Rif. catastali **F 11 mapp.128-1030-1095-1096**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area inedificata attestata su via Montanelli e posta a margine del tessuto prevalentemente residenziale della parte sud-ovest del Capoluogo. Elaborato Tav.2.4-Capoluogo Sud.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione "CTR.5- Capoluogo Sud, via Mameli, via Toscanelli (UTOE 1)" disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA.

Richiesta

Gli osservanti ritengono che i parametri urbanistici, previsti all'interno della scheda norma, in riferimento alla previsione di verde pubblico da realizzare e pari a mq 1.325, risultino sovradimensionati rispetto sia alla capacità edificatoria prevista, SE pari a 600 mq per 17 abitanti insediabili, sia rispetto allo standard di 24 mq/ab. quale obiettivo del POC in riferimento a quanto descritto dall'art. 10 delle NTA adottate.

In funzione di dette considerazioni viene chiesta:

1. Una nuova perimetrazione del comparto mirata alla diminuzione dello standard a verde pubblico previsto attraverso l'eliminazione della porzione posta ad ovest del comparto ed una riduzione del medesimo standard per la parte fronteggiante l'area edificabile posta a sud del comparto, a favore di un aumento della Sf superficie fondiaria.
2. Il potenziamento della SE prevista da 600 ad 800 mq.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dagli osservanti ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio ritiene necessario formulare le seguenti controdeduzioni in merito ai punti sopra descritti:

1. a) Per quanto concerne la richiesta di eliminazione della porzione a verde pubblico (Vp34) posta a sud- ovest del comparto, si ritiene la stessa perseguibile in quanto la rimanente fascia a verde pubblico assolve ampiamente la dotazione di 24 mq/ab. di standard minimo previsto dal POC ed è comunque confacente al perseguimento delle finalità richiamate nella scheda-norma circa la previsione di alternanza di spazi verdi, che aprono le visuali dalla città verso il territorio aperto, oltreché in accoglimento all'osservazione n. 88 punto 19) del Settore 3, finalizzata alla verifica di un equilibrato rapporto economico tra capacità edificatorie, realizzazione di standard ed opere di urbanizzazione nell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti nel nuovo strumento urbanistico; alla luce di tali considerazioni si ritiene il punto a) **ACCOGLIBILE**;
- b) Per quanto riguarda la riduzione del Vp34 per la parte fronteggiante l'area edificabile, posta a sud del comparto, a favore di un aumento della "Sf" non si ritiene perseguibile la richiesta sia per le ragioni poste al punto a) sia in considerazione del fatto che la scheda-norma è corredata da una esemplificazione progettuale dell'assetto interno dell'area che, per quanto non vincolante sotto il profilo planivolumetrico, ha la funzione di illustrare e rappresentare graficamente gli elementi

vincolanti e gli indirizzi per la futura progettazione ed attuazione dell'intervento e che la progettazione in fase di PUC dovrà comunque rispettare i parametri urbanistici indicati nella tabella della scheda-norma, non si ritiene perseguibile la riduzione del verde pubblico, fronteggiante l'area edificabile a sud del comparto, in favore di un aumento della Superficie Fondiaria; alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene il punto b) **NON ACCOGLIBILE**.

Pertanto il punto 1) risulta, nel suo complesso, **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

2. Considerato che il POC porta in attuazione una parte dei limiti dimensionali previsti dal PS approvato, valido per un orizzonte temporale di circa 15 anni, riservando l'utilizzo del rimanente dimensionamento per la formazione di future varianti ovvero per la formazione di un nuovo strumento di pianificazione urbanistica, al fine del mantenimento di un idoneo margine del dimensionamento per dette finalità, si ritiene la richiesta del punto 2) **NON ACCOGLIBILE**.

Nel suo complesso la richiesta risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.4- Capoluogo Sud	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento della perimetrazione dell'area CTR.5; • Eliminazione della porzione ovest del Vp 34; • Modifica della zona stralciata da Vp a Vpriv.
Doc.2A	CTR.5	<ul style="list-style-type: none"> • Modifica degli estratti cartografici; • Modifica dei Parametri Urbanistici relativi a St (da mq 3.356 a mq 2.812) e Vp (da mq 1.325 a mq 793);
Appendice 2 -NTA	Verifica Standard Urbanistici	<ul style="list-style-type: none"> • Modifica della superficie del Vp34 da mq 1.325 a mq 793



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig. Falaschi Lorenzo in qualità di legale rappr.nte della “Soc. Effegi Team srl” ed altri**

Ubicazione **via Montanelli-via Mameli - Loc. Ponsacco** **UTOE 1**

Rif. catastali **F 11 mapp.128-1030-1095**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area inedificata attestata su via Montanelli e posta a margine del tessuto prevalentemente residenziale della parte sud-ovest del Capoluogo. Elaborato Tav.2.4-Capoluogo Sud.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione “CTR.6- Capoluogo Sud, via Mameli, via Toscanelli (UTOE 1)” disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA.

Richiesta

Gli osservanti, ritenendo che la SE residenziale prevista dal POC non sia sufficiente a bilanciare i costi necessari per la realizzazione del tratto di viabilità di progetto prevista da realizzare da parte del Soggetto Attuatore, chiedono di poter portare il parametro della SE da 700mq ad almeno 900 mq.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dagli osservanti ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio, considerato che:

- Il comparto CTR.6, pur gravato dalla realizzazione del tratto di viabilità locale necessaria a consentire il collegamento tra via Mameli e via Montanelli, non risulta vincolato alla realizzazione di ulteriori opere a standards pubblici come verde e parcheggi;
- Il POC porta in attuazione una cospicua parte dei limiti dimensionali previsti dal PS approvato, valido per un orizzonte temporale di circa 15 anni, riservando l'utilizzo del rimanente dimensionamento per la formazione di future varianti ovvero per la formazione di un nuovo strumento di pianificazione urbanistica;

Al fine del mantenimento di un idoneo margine del dimensionamento per le finalità sopra citate, ritiene non perseguibile l'aumento della SE proposto; pertanto si ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Orsini David - legale rappr.nte della "Soc. Decorarte di Orsini David & C." s.n.c.**

Ubicazione **via Benedetto Croce - Loc. Ponsacco** **UTOE 1**

Rif. catastali **F 12 mapp.455**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione è orientata ad apportare modifiche normative tali da permettere la riqualificazione di un fabbricato di proprietà dell'osservante posto in via Benetto Croce, nel Capoluogo Sud, all'interno di un tessuto prettamente residenziale – Elaborato Tav.2.4 Capoluogo Sud.

Richiesta

L'osservante, dato atto che l'art.45 comma 4A "Interventi non parametrati" lett.b) consente il rialzamento di un piano del corpo di fabbrica principale degli edifici residenziali, propone 2 opzioni di modifica di tale norma:

1. Estendere il rialzamento, come disciplinato dall'articolato normativo per gli edifici esistenti ad unico piano fuori terra, senza distinzione di destinazione d'uso;
2. Estendere il rialzamento, come disciplinato dall'articolato normativo per gli edifici esistenti ad unico piano fuori terra, per i quali si richiede contestualmente il cambio d'uso in destinazione residenziale o direzionale.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio formulano le seguenti controdeduzioni in merito ai punti sopra descritti:

1. Considerato che tra gli obiettivi del POC, previsti per i tessuti prevalentemente residenziali (zone B) come quello in specie e derivanti dagli indirizzi del Piano Strutturale, è prevista l'incentivazione delle trasformazioni verso destinazioni residenziali, terziarie e per servizi alla residenza delle strutture produttive dismesse o sotto utilizzate, la proposta dell'osservante non risulta confacente al perseguimento dell'obiettivo sopra citato in quanto consentirebbe il potenziamento di strutture produttive esistenti all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale; pertanto la proposta di cui al punto 1) si ritiene **NON ACCOGLIBILE**.
2. Considerato che la proposta di estendere il rialzamento di edifici con contestuale modifica della destinazione d'uso in residenziale o direzionale viene ritenuta congrua e orientata al perseguimento dell'obiettivo, richiamato al punto 1), volto alla riqualificazione insediativa ed edilizia dei tessuti esistenti, si ritiene la proposta di cui al punto 2) **ACCOGLIBILE**.

L'osservazione, pertanto, risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Doc.2	NTA	<ul style="list-style-type: none">• Modifica dell'art.45 – 4.A. <i>Interventi non parametrati – lettera b) <u>Rialzamento di un piano del corpo di fabbrica principale</u></i> <p>Tale intervento è ammesso solo per gli edifici residenziali e, comunque, per gli edifici aventi un unico piano fuori terra per i quali si chiede il cambio di destinazione d'uso in residenziale o direzionale, salvo il reperimento delle dotazioni a parcheggio necessarie per la destinazione d'uso previste, ovvero il ricorso alla monetizzazione per i casi previsti nel P.O. adottato. L'altezza del nuovo piano non potrà superare ml. 3,50 né la linea di gronda dell'edificio confinante più basso. La realizzazione dell'intervento di sopraelevazione esclude l'accesso, contestuale o successivo, agli altri interventi "una tantum" di cui al presente comma, fatta eccezione per la costruzione di posti macchina coperti (lettera a).</p>
-------	-----	--



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig.ra Sarcioli Loretta**

Ubicazione **via Melorie- Loc. Le Melorie**

ESTERNO TU

Rif. catastali **F 10 mapp. 41**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ineditata situata a sud della frazione di "Le Melorie" ed in prossimità di via Melorie e della variante SRT 439. Elaborato Tav.1.1-Il territorio rurale nord.

Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina delle "Aree agricole della Pianura Urbanizzata - E1" di cui all'art.74 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede la possibilità di individuare l'area come zona B1 al fine di un suo utilizzo ai fini edificatori con destinazione residenziale in ragione:

- che l'area di proprietà risulta avere accesso diretto alla viabilità pubblica,
- che nei terreni circostanti risultano presenti edifici a destinazione residenziale;
- che l'area per le sue ridotte dimensioni non risulta idonea per insediamenti di attività agricole.

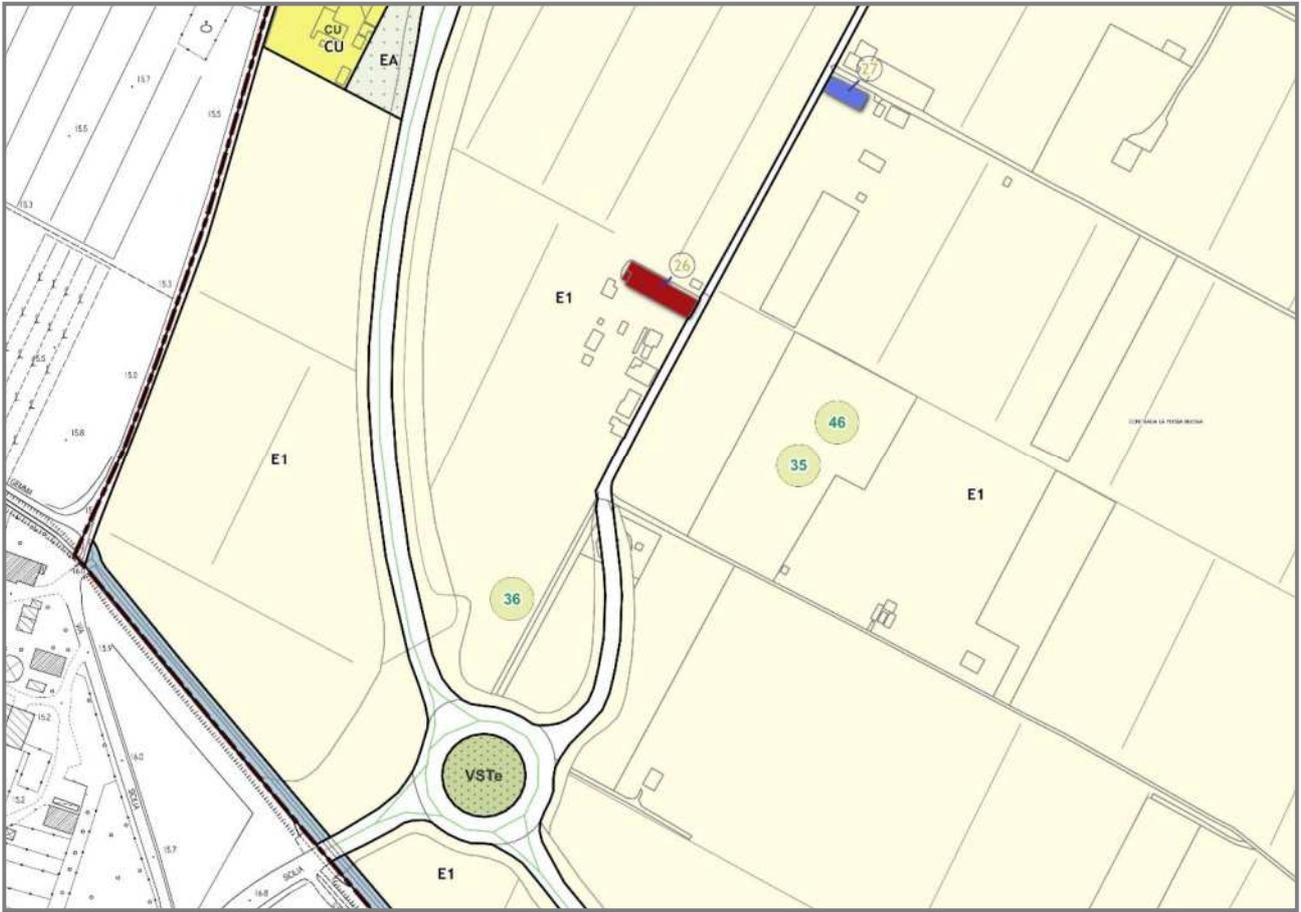
Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio rileva che l'area oggetto di osservazione è posta esternamente al perimetro del territorio urbanizzato come disciplinato dall'art.4 della L.R. 65/2014.

Considerato che:

- Lo stesso articolo, al comma 2), stabilisce che "le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi od infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal Piano Strutturale (...)" e che non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato (...);

l'ufficio ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig.ra Sarcioli Loretta**

Ubicazione **via Melorie- Loc. Le Melorie**

ESTERNO TU

Rif. catastali **F 9 mapp. 748**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area inedita situata a sud della frazione di Le Melorie ed in prossimità di Via Melorie e via Variante SRT 439. Elaborato Tav.1.1-Il territorio rurale nord.

Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina delle "Aree agricole della Pianura Urbanizzata - E1" di cui all'art.74 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede la possibilità di individuare l'area come zona B1 al fine di un suo utilizzo ai fini edificatori con destinazione residenziale in ragione:

- che l'area di proprietà risulta avere accesso diretto alla viabilità pubblica,
- che nei terreni circostanti risultano presenti edifici a destinazione residenziale;
- che l'area per le sue ridotte dimensioni non risulta idonea per insediamenti di attività agricole.

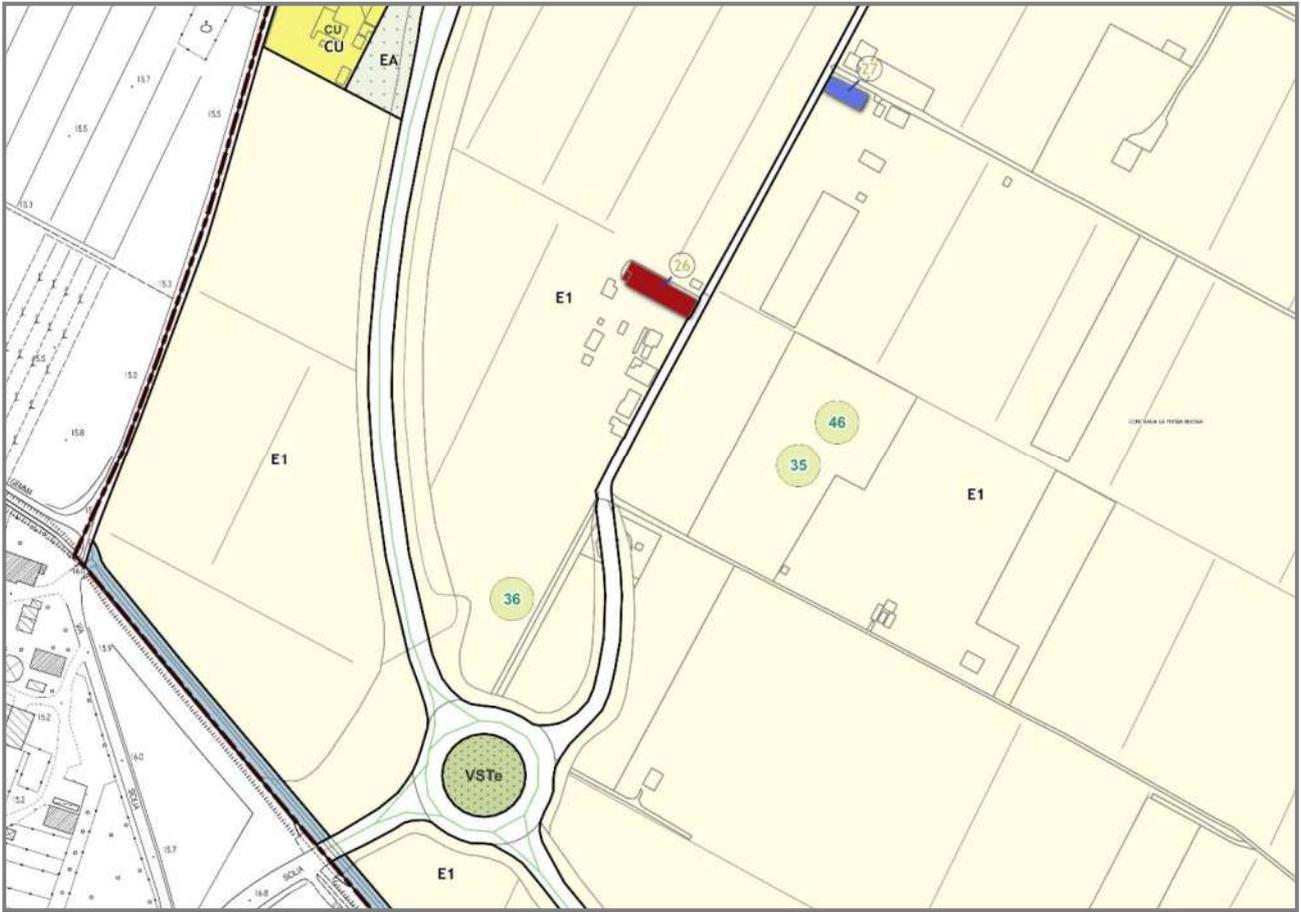
Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio rileva che l'area oggetto di osservazione è posta esternamente al perimetro del territorio urbanizzato come disciplinato dall'art.4 della L.R. 65/2014.

Considerato che:

- Lo stesso articolo, al comma 2), stabilisce che "le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi od infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal Piano Strutturale (...)" e che non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato(...);

l'ufficio ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Buselli Adriano**

Ubicazione **via Rospicciano - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 11 mapp. 1267**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata in via Rospicciano, nel Capoluogo Sud, in prossimità di una importante attività commerciale di Ponsacco. Elaborato Tav.2.4 – Capoluogo Sud.

Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina delle "Prime espansioni e nuclei originari - Zona A2" di cui all'art. 43 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede di destinare porzione del resede dell'abitazione al miglioramento dell'accesso carrabile dell'attigua attività commerciale, prevedendo altresì l'adeguamento dell'accesso carrabile all'abitazione e la messa a dimora di idonea schermatura verso le abitazioni.

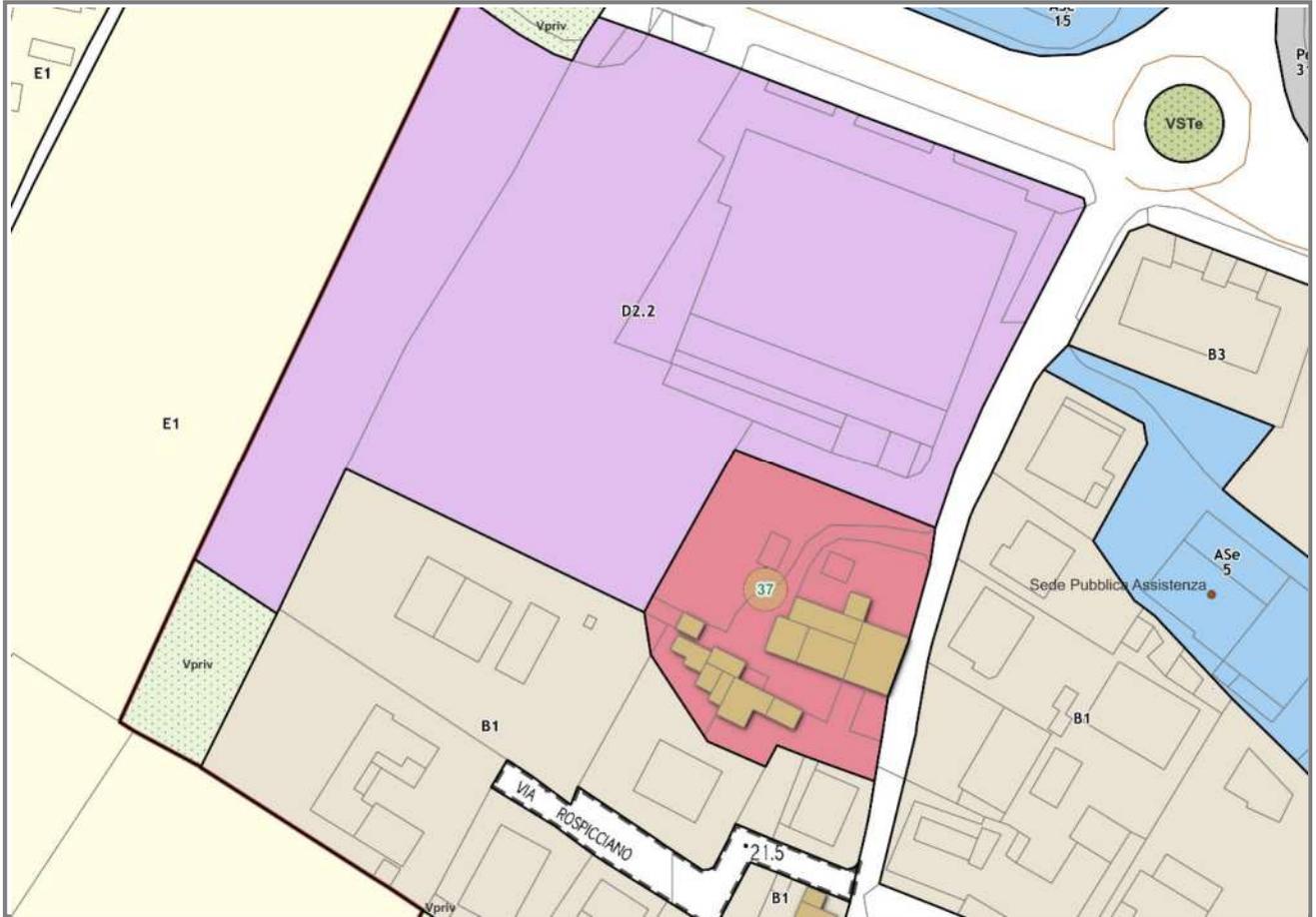
Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche, l'ufficio ravvisata la necessità di allargamento dell'accesso carrabile all'attività commerciale per renderlo più funzionale alle attività di carico e scarico delle merci, propone l'accoglimento della richiesta previo ampliamento di circa 2 mt. della zona commerciale D2.2 "Insediamenti commerciali costituiti da insediamenti singoli o da piccoli aggregati edilizi" verso il resede privato. Per quanto altresì lo spostamento dell'accesso carrabile alle abitazioni e la realizzazione delle schermature arboree da mettere a dimora verso l'abitazione, le stesse saranno valutate in sede di richiesta dei titoli edilizi necessari per la realizzazione degli interventi.

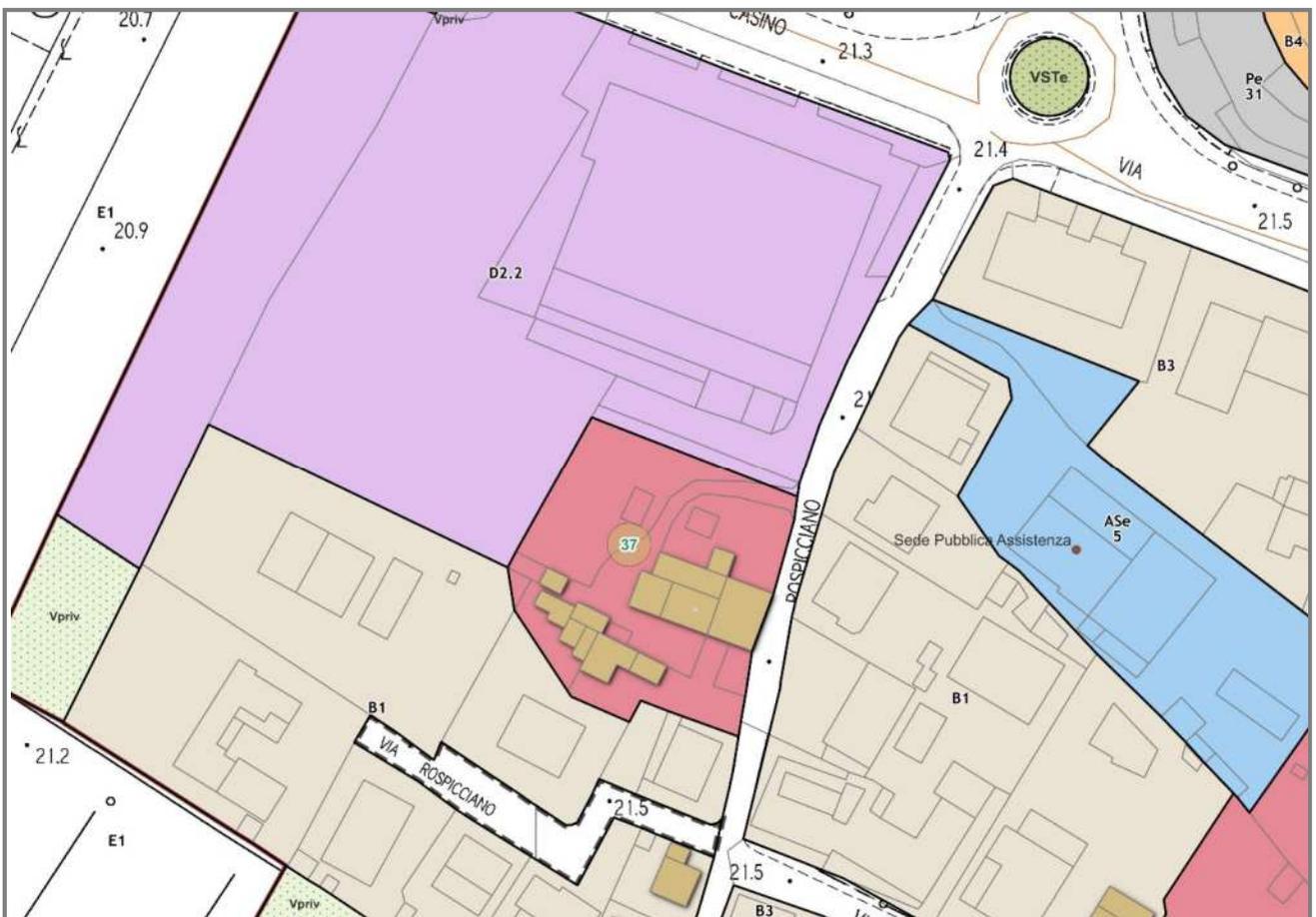
Alla luce delle suddette considerazioni, pertanto, si ritiene l'osservazione **ACCOGLIBILE**.

L'accogliibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.4- Capoluogo Sud	<ul style="list-style-type: none">• Ampliamento della zona D2.2 di circa 2 mt e diminuzione della zona A2 confinante.
-------------------	-------------------------	---



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig. Signorini Marcello**

Ubicazione **via Curiel - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 12 mapp. 2018-2020-2022-2024**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata tra via Curiel e via Quasimodo, nel Capoluogo Sud, inserita in un tessuto esclusivamente residenziale e posta in prossimità del Parco Sportivo I Poggini. Elaborato Tav.2.4 – Capoluogo Sud.

Il POC adottato individua l'area come soggetta, in parte, alla disciplina delle "Vp - Aree a Verde Pubblico di progetto" di cui all'art. 102 delle NTA adottate ed in parte alla disciplina della "Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare di progetto" di cui all'art.107 delle succitate norme tecniche. Le particelle catastali indicate dall'osservante rientrano tra i beni soggetti a vincolo espropriativo come riportato nel Doc.4 e nella Tav.4.2 adottati.

Richiesta

L'osservante chiede sostanzialmente l'edificabilità ad uso residenziale dell'area a fronte della destinazione a Verde Pubblico attribuita dal P.O., giustificando come le dotazioni a standard siano ampiamente verificate dall'adiacente zona a Verde Sportivo del Parco dello Sport dei Poggini. Chiede altresì dei correttivi in merito alla prevista viabilità di progetto da riconoscere come viabilità di quartiere e non di scorrimento e la valorizzazione del collegamento tra via Curiel e via B. Croce dove previsto dal POC un passaggio pedonale da realizzare in parte a seguito di attuazione della previsione edificatoria.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta dell'osservante si ritiene la stessa non perseguibile in quanto il POC, nel rispetto degli strumenti urbanistici sovraordinati (PIT-PPR e PTC), persegue gli obiettivi statuari e strategici del PS sviluppando e dando coerente attuazione:

- a) al contenimento del consumo di suolo;
- b) alla valorizzazione, riqualificazione e rigenerazione del sistema insediativo esistente attraverso anche in riordino degli assi viari di attraversamento della città ed il completamento della rete viaria minore;
- c) alla riqualificazione della città pubblica anche attraverso la previsione di nuove aree a verde pubblico.

In funzione di quanto sopra considerato e tenuto conto che l'accoglimento della richiesta comporterebbe comunque un aumento del dimensionamento residenziale già cospicuo nel POC rispetto ai limiti dimensionali previsti dal PS approvato valido per un orizzonte temporale di circa 15 anni, si ritiene la richiesta non perseguibile, riservando l'utilizzo del rimanente dimensionamento del P.S., per la formazione di future varianti ovvero per la formazione di un nuovo strumento di pianificazione urbanistica.

Alla luce delle suddette considerazioni, pertanto, si ritiene l'osservazione **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Fantozzi Marco - Amministratore del "Condominio Calamandrei"**

Ubicazione **via Calamandrei - Loc. Val di Cava** **UTOE 2**

Rif. catastali **F 5 mapp.986-989-991**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata in via Calamandrei, nella frazione di Val di Cava, all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale. Elaborato Tav.2.3 – Val di Cava.

Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina delle "Zone B4", di cui all'art.46 delle NTA adottate, attestante su porzione di viabilità esistente (art.107) e parcheggio pubblico esistente (art.103).

Richiesta

L'osservante fa presente che dal POC adottato risulta tutta la viabilità interna al condominio di proprietà pubblica o di uso pubblico diversamente da quanto stabilito nella Convenzione che prevede un uso privato.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio fa presente che il POC adottato individua in cartografia le "Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare", disciplinate dall'art.107 delle NTA adottate, a prescindere dalla qualificazione giuridica della viabilità e, pertanto, qualora sussistano atti convenzionali perfezionati od ancora da perfezionare la destinazione pubblica o privata della viabilità dovrà conformarsi con quella stabilita dagli atti stessi.

Alla luce delle suddette considerazioni, pertanto, si ritiene l'osservazione **NON PERTINENTE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Shamo Adrian**

Ubicazione **via Curigliana - Loc. Zona Industriale "Curigliana" UTOE 1**

Rif. catastali **F 10 mapp. 918-974**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area inedificata ubicata in via Curigliana, a sud-ovest della Zona Industriale Curigliana, posta a margine di un tessuto storico a prevalente funzione residenziale. Elaborato Tav.2.1-Le Melorie e Zona Industriale Curigliana.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione a destinazione prevalentemente industriale e artigianale "CTP.3-viale Italia (UTOE 1) disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A, allegato alle NTA adottate, individuandola come Vpriv disciplinato dall'art.60 delle succitate NTA.

Richiesta

L'osservante, al fine di preservare detta area come pertinenza dell'attigua abitazione, chiede di escluderla dal comparto CTP.3 e ricondurla a pertinenza della stessa abitazione.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio, considerato che la particella 974 è di proprietà dell'osservante e non si configura come standard del comparto, ritiene possibile stralciare tale area dal comparto CTP.3; in tal modo si configura un filtro di verde privato che separa l'edificazione residenziale esistente con l'area industriale/artigianale in progetto.

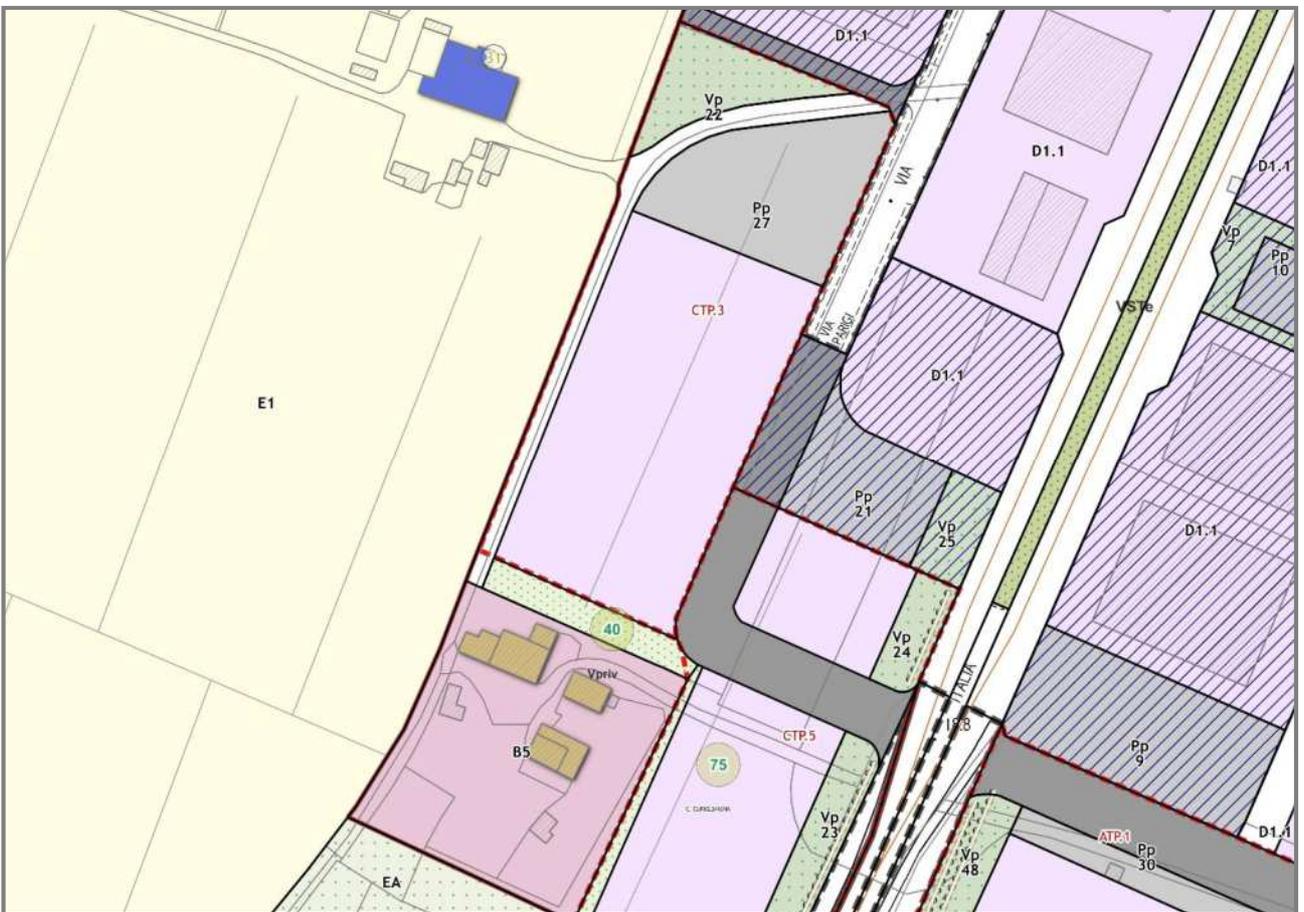
Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta **ACCOGLIBILE**.

L'accogliibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.1- Le Melorie e Zona Industriale Curigliana	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento della perimetrazione dell'area CTP.3 con eliminazione del Vpriv. posto a sud del comparto.
Doc.2A	CTP.3	<ul style="list-style-type: none"> • Modifica degli estratti cartografici; • Modifica del parametro urbanistico relativo alla "St" che varia da mq 7.112 a mq 6.703



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig. Gambicorti Corrado**

Ubicazione **via Vecchia di Pontedera- Loc. Ponsacco**

ESTERNO TU

Rif. catastali **F 4 mapp.136 sub.6-12-21-16 e mapp.265**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area inedificata prospiciente via Vecchia di Pontedera, posta nel Capoluogo Nord in ambito extraurbano esterno dunque al perimetro del territorio urbanizzato. Elaborato Tav.1.1-Il territorio rurale nord.

Il POC adottato inserisce l'area nell'ambito rurale soggetto alla disciplina delle "Aree agricole della pianura urbanizzata – E1" di cui all' art.74 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante, richiamando una previsione del previgente RU, chiede di inserire nel POC un nuovo comparto edificatorio a funzione artigianale, attuabile attraverso PUC, per consentire un ampliamento di 500/700 mq. dell'attigua attività artigianale.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche, considerato che:

- L'attività esistente è inserita all'interno degli "Insediamenti produttivi artigianali esistenti nel territorio rurale DE", disciplinati dall'art.83 delle NTA adottate, dove è consentita, alle condizioni dettate dal succitato articolo, la permanenza delle attività produttive esistenti e dove sono ammessi interventi di ampliamento al solo fine di adeguare e qualificare le stesse attività nel rispetto dei parametri urbanistici previsti;
- l'individuazione di un nuovo comparto edificatorio presupporrebbe la trasformazione non residenziale di suolo inedificato al di fuori del territorio urbanizzato che, in base al disposto dell'art. 4 comma 7) della LR 65/2014, è subordinato al previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione così come indicato all'art.25 della medesima legge; poiché in questa fase di formazione del POC non risulta auspicabile attivare tale procedura, in quanto comporterebbe inevitabili ripercussioni in ordine alle tempistiche di conclusione del procedimento di approvazione del nuovo strumento urbanistico che rimane l'obiettivo prioritario da perseguire;

L'ufficio ritiene che la richiesta formulata, qualora supportata da motivazioni sostenibili, potrà eventualmente essere valutata nell'ambito di una successiva variante al P.O.C.

Alla luce delle suddette considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig.ra Lucchesini Gina ed altri**

Ubicazione **via della Fossa Nuova - Loc. Ponsacco** **UTOE 1**

Rif. catastali **F 12 porzione mapp. 1549-1107-1548 e mapp.48**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area inedificata ubicata in via della Fossa Nuova, posta nel Capoluogo Sud, in un contesto prevalentemente residenziale ed ai margini del Parco dello Sport. Elaborato Tav.2.4-Capoluogo Sud.

Il POC adottato identifica l'area, costituita dai mappali 1107-1548-1549, come soggetta alla disciplina delle "Aree a Verde Pubblico – Vp" (standard n.4) di cui all'art.102 delle NTA adottate ed inserite tra i beni sottoposti a vincolo espropriativo (Doc.4 e tav.4.2 adottati) mentre l'area, costituita dal mapp.48, come soggetta alla disciplina dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale "Zona B1-Tessuti Consolidati" di cui agli artt.44-45 delle succitate NTA. Una piccola porzione dei mapp.1548 e 48 sono, inoltre, individuate come soggette alla disciplina della viabilità di progetto di cui all'art. 107 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede:

1. La modifica della perimetrazione dell'area a verde pubblico prevista nel POC a favore dello spostamento lato ovest della perimetrazione della zona B1, dove sono ricompresi i fabbricati residenziali di proprietà, per una fascia di 10 mt. di profondità al fine di consentire il mantenimento dei manufatti accessori esistenti nella pertinenza di proprietà.
2. Al fine di mantenere il giardino di pertinenza dell'abitazione, compresa nella zona B1 prospiciente via della Fossa Nuova, trovare un percorso alternativo alla previsione del tratto, individuato come viabilità di progetto di collegamento tra via Pasolini e via della Corte Nuova, che interferisce per una limitata porzione con lo stesso giardino.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche, l'ufficio formula le seguenti controdeduzioni in merito ai punti sopra descritti:

1. Si ritiene che l'esigua riduzione della quantità di standard a verde pubblico che si andrebbe a determinare con la modifica richiesta sia ininfluenza al fine della verifica complessiva del dimensionamento della dotazione di aree a standard, pari a 24 mq/abitante, prevista dal POC in conformità agli indirizzi del PS e, pertanto, si ritiene la richiesta di cui al punto 1) **ACCOGLIBILE**.
2. Considerato che, ai sensi dell'art. 107 "Zone destinate alla viabilità prevalente veicolare" delle NTA adottate, i tracciati delle viabilità di progetto, riportati in cartografia, assumono un valore di massima non vincolante per il tracciato definitivo, che verrà invece determinato nel dettaglio in sede di



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig. Bimbi Piero**

Ubicazione **via di Gello - Loc. Le Melorie**

UTOE 1

Rif. catastali **F 9 mapp. 428**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata all'interno del tessuto misto residenziale- direzionale posto a sud di via di Gello in loc. Le Melorie. Elaborato grafico Tav. 2.1 – Le Melorie -Zona Industriale "Curigliana".

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area trasformazione "AR.3 – Le Melorie, via di Gello (UTOE 1) disciplinata dalla relativa scheda-norma allegata al Doc.2A alle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede precisazioni in merito alla possibilità di:

1. Realizzazione di intervento di ristrutturazione ricostruttiva ai sensi dell'art.135bis comma 3d) con intervento diretto.
2. Eliminazione della viabilità pubblica di progetto.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le richieste dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio adduce le seguenti valutazioni:

1. Considerato che l'area di trasformazione AR.3, formata da due sub-comparti (3a e 3b) attuabili separatamente attraverso un PUC approvato dalla Giunta Comunale, mira a riqualificare e convertire un'area produttiva dismessa all'interno del tessuto residenziale e di servizio attestante su via di Gello attraverso la sostituzione del vecchio insediamento produttivo con un nuovo insediamento, prevalentemente residenziale, caratterizzato da una adeguata dotazione di spazi pubblici da cedere all'Amministrazione non risulta perseguibile la richiesta di cui al punto 1) e, pertanto, la stessa risulta **NON ACCOGLIBILE**.
2. Gli elementi vincolanti per l'attuazione dei sub-comparti riguardano la realizzazione dei parcheggi e verde pubblico e, soprattutto, la localizzazione e realizzazione della strada carrabile, posta sul perimetro del comparto; considerato che:
 - il sub-comparto 3a) appartiene a proprietari diversi dei quali solamente uno ha osservato;
 - non è stata presentata, sul comparto 3b), alcuna osservazione che potesse sostenere la richiesta dell'osservante di eliminare il tracciato viario di progetto;
 - la eliminazione del tracciato viario richiesto, comporterebbe altresì una modifica sostanziale alla rete viaria a servizio della zona prevista dal POC non auspicabile in questa fase di formazione del Piano Operativo.

si ritiene la richiesta di cui al punto 2) **NON ACCOGLIBILE**.

Nel suo complesso, pertanto, si ritiene l'osservazione **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Taranto Giuseppe**

Ubicazione - -

Rif. catastali -

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda la richiesta di rettifica all'apparato normativo dell'art.18 "Distanze" ed, in particolare, al comma 1.2) delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede che sia meglio specificato, all'interno dell'art.18 comma 1.2 delle NTA adottate, che il contorno del fabbricato, oltre ad aggetti e sporti, comprende anche le scale esterne in aggetto aperte solo se oltre 1,5 ml andando ad escludere dalla verifica di tutte le distanze una scala esterna in aggetto ed aperta avente larghezza inferiore ad 1,5 ml.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta dell'osservante si fa presente che il POC costituisce lo strumento di pianificazione urbanistica comunale, conforme ai piani sovraordinati, che ha il compito di definire quali sono gli interventi realizzabili sul territorio comunale demandando al Regolamento Edilizio la disciplina delle modalità costruttive degli edifici contenente, altresì, i parametri edilizi ed il loro criterio di misurazione.

L'art.18 "Distanze", delle NTA adottate, definisce la nozione di distanza e di sagoma in conformità con l'art.39 del DPGR 39/R all'interno del quale viene individuata la sagoma come "la parte dell'edificio delimitata dall'estradosso della copertura, comunque configurata, e dal profilo perimetrale esterno fuori terra dell'edificio stesso escludendo dalla determinazione della sagoma gli elementi edilizi aperti (come ad esempio ballatoi, balconi, aggetti ornamentali, sporti di gronda, pensiline ed altre coperture a sbalzo) il cui aggetto misurato dal filo esterno delle pareti o delimitazioni perimetrali, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge o loggiati risulti pari od inferiore a ml 1,50".

Pertanto considerato che viene proposto di introdurre, all'interno dell'articolo, una specifica tipologia di elemento edilizio finalizzata ad escluderla, in fase di istruttoria edilizia, dalla verifica delle distanze e che gli articoli succitati contengono già l'indicazione della tipologia degli elementi che determinano la sagoma e, di conseguenza, computabili o meno nelle distanze si ritiene l'osservazione **NON PERTINENTE**.

Richiedenti **Sig. Martello Paolo**

Ubicazione **via dei Panieracci - Loc. Le Melorie** **UTOE 1**

Rif. catastali **F 9 mapp. 365-369-370-901**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata in via dei Panieracci, lungo la Variante SRT 439, esterna al perimetro del territorio urbanizzato. Elaborato Tav. 2.1 – Le Melorie e Zona Industriale Curigliana.

Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina degli "Insediamenti della campagna urbanizzata - CU" di cui all'art.82 delle NTA adottate.

Richiesta

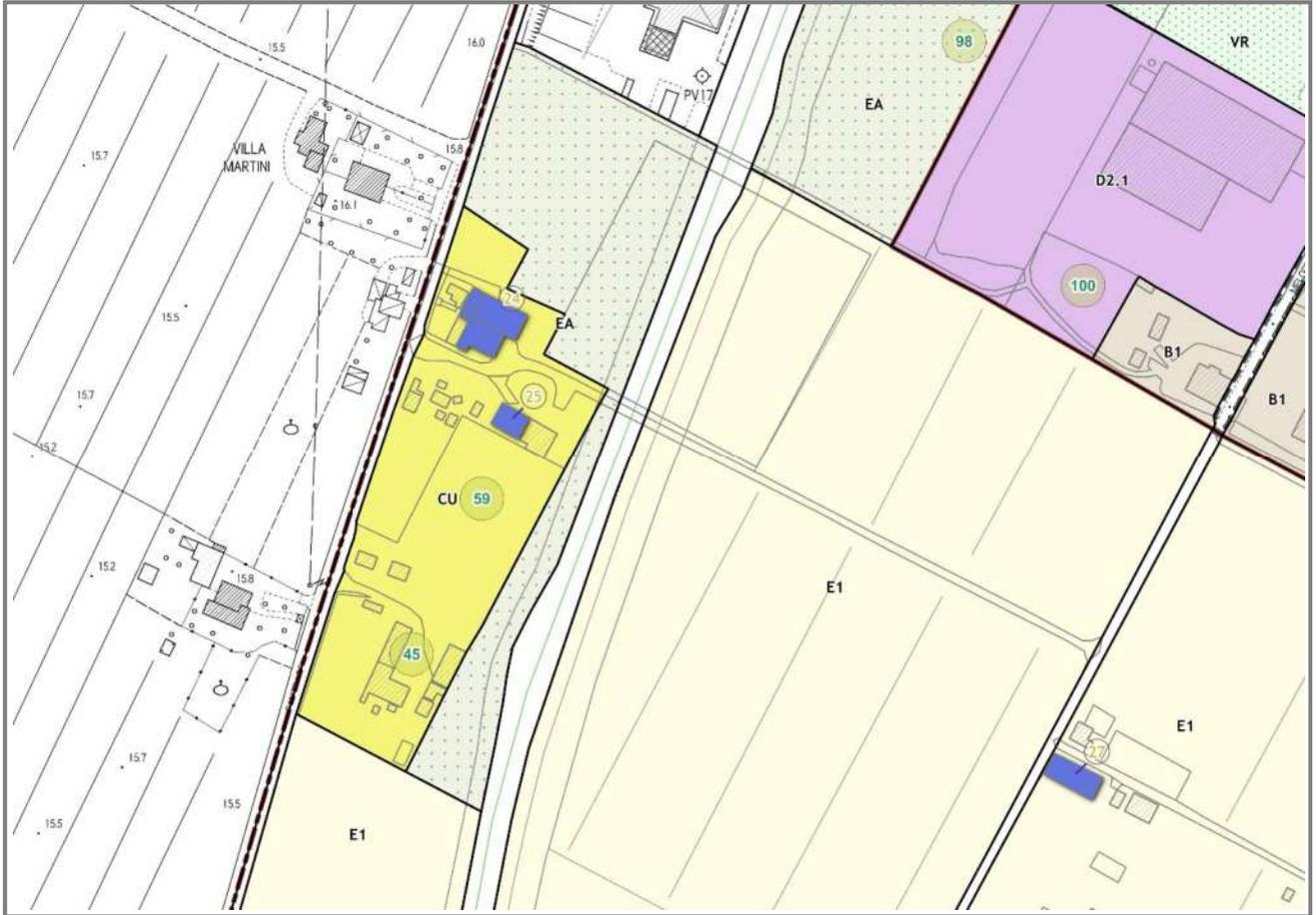
L'osservante chiede la possibilità di utilizzare i terreni di proprietà, individuati, per deposito provvisorio di materiale inerte certificato modificando la zona urbanistica oppure di dotare l'area di specifica scheda-norma.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le considerazioni e le richieste dell'osservante l'ufficio adduce le seguenti valutazioni:

- L'area oggetto di osservazione, in quanto esterna al perimetro del territorio urbanizzato come approvato con DCC n.82 del 28.12.2022 (approvazione del PS), è stata individuata dal POC come "insediamento della campagna urbanizzata (CU)", disciplinato dall'art.82 delle NTA adottate, ossia come nucleo a prevalente destinazione residenziale formatosi in epoca recente lungo la viabilità all'esterno degli insediamenti urbani attraverso un processo di addensamento di edilizia abitativa spesso associata ad edifici destinati ad altre funzioni all'interno del quale sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone agricole "E1".

Considerato, che l'area non è stata ricompresa dal Piano Strutturale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, definito ai sensi dell'art.4 comma 3) della LR 65/2014, e che non sussistono i presupposti urbanistici per avviare la procedura di copianificazione prevista dall'art.25 della stessa legge regionale si ritiene non perseguibile la richiesta di modifica della destinazione urbanistica o di inserimento di una scheda-norma specifica per l'area in oggetto; pertanto la richiesta risulta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig.ra Sarcioli Loretta**

Ubicazione **via Melorie - Loc. Le Melorie**

ESTERNO TU

Rif. catastali **F 10 mapp. 41**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area inedita situata a sud della frazione di Le Melorie ed in prossimità di via Melorie e via variante SRT 439. Elaborato Tav.1.1-Il territorio rurale nord.

Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina delle "Aree agricole della Pianura Urbanizzata - E1" di cui all'art.74 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede la possibilità di individuare l'area come zona B1 al fine di un suo utilizzo ai fini edificatori con destinazione residenziale in ragione:

- che l'area di proprietà risulta avere accesso diretto alla viabilità pubblica,
- che nei terreni circostanti risultano presenti edifici a destinazione residenziale;
- che l'area per le sue ridotte dimensioni non risulta idonea per insediamenti di attività agricole.

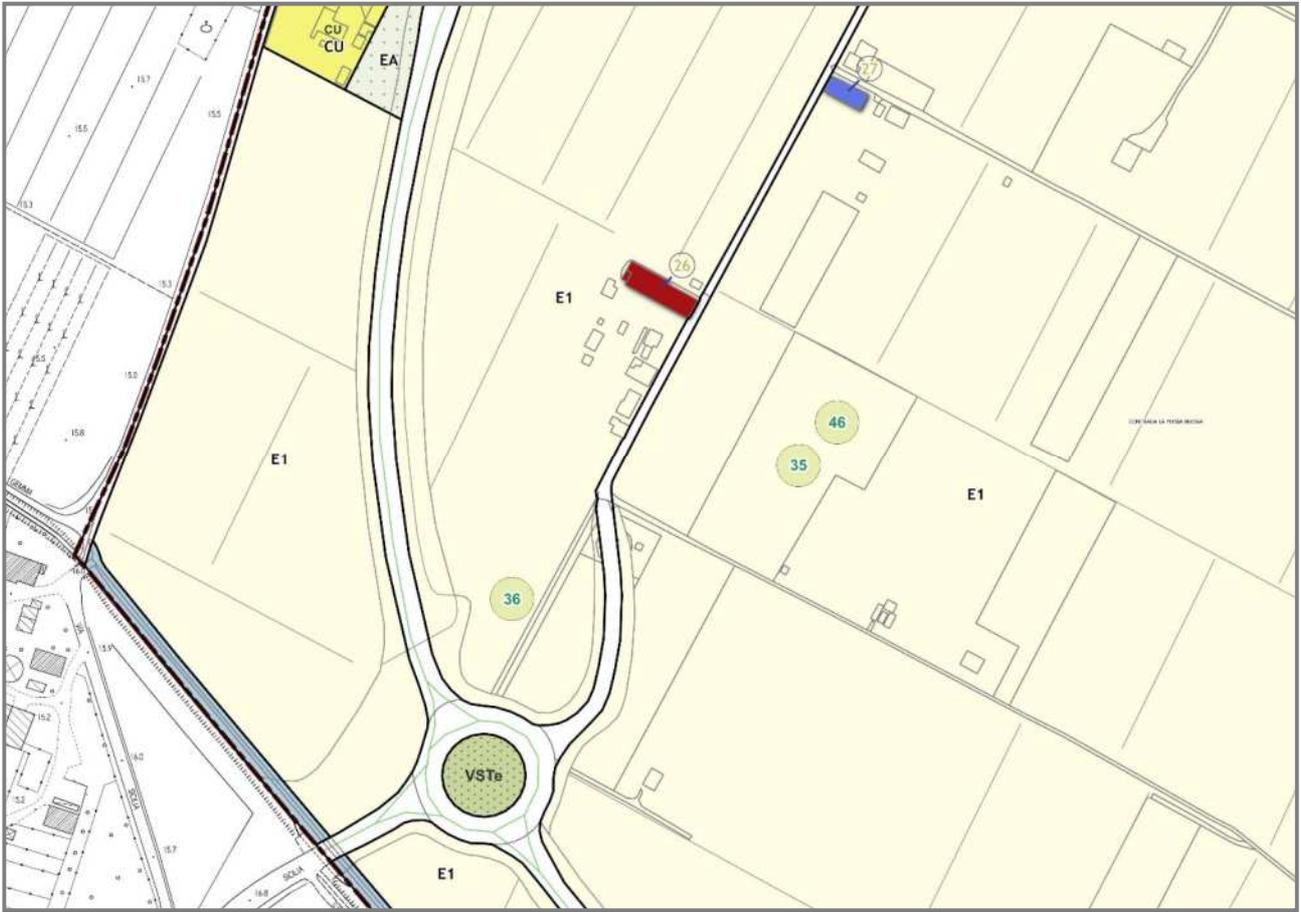
Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio rileva che l'area oggetto di osservazione è posta esternamente al perimetro del territorio urbanizzato come disciplinato dall'art.4 della L.R. 65/2014.

Considerato che:

- Lo stesso articolo, al comma 2), stabilisce che "le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi od infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal Piano Strutturale (...) "e che non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato (...);

L'ufficio ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig.ra Regoli Paola ed altri**

Ubicazione **via delle Colline-via Cavalcanti - Loc. Val di Cava UTOE 2**

Rif. catastali **F 5 mapp. 144**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata tra via delle Colline e via Cavalcanti, nella frazione di Val di Cava all'interno di un contesto produttivo. Elaborato Tav.2.3 – Val di Cava.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione "AR.5-Val di Cava, via Cavalcanti via delle Colline (UTOE 2)" disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA adottate.

Richiesta

Gli osservanti chiedono la possibilità di aggiungere, alle destinazioni d'uso previste dalla scheda-norma, la destinazione residenziale anche per la quota del 100%.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta degli osservanti ed effettuate le opportune valutazioni tecniche si ritiene opportuno addurre le seguenti valutazioni:

- il dimensionamento insediativo del POC è stato effettuato, in sede progettuale, applicando gli indirizzi del Piano Strutturale, esplicitati nella parte conclusiva della Relazione del PS, seguendo le indicazioni della LR 65/2014 e del regolamento 32/R/2017 ed utilizzando le tabelle allegate alla DGR n.682/2017;
- la previsione quinquennale legata al "Riuso" prevede, per la UTOE 2 (Appendice 1 alle NTA), un dimensionamento massimo pari a mq 1.400 per il residenziale e pari a 900 mq per il commerciale e 900 mq per il direzionale già attribuiti dal Piano alle aree AA.1 e AR.5;
- la previsione della scheda AR.5, connessa al progetto di una vasta area a verde pubblico, mira a riqualificare un insediamento produttivo dismesso attraverso la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti verso attività terziarie e la realizzazione di nuovi spazi destinati a parcheggio con la finalità di realizzare un significativo polo di servizi ed attività capaci di costruire, insieme all'adiacente previsione di una vasta area a verde ed attrezzature pubbliche, una nuova centralità urbana con funzione di collegamento ed unione dei due distinti nuclei su cui è strutturata la frazione di Val di Cava;
- l'eventuale accoglimento della osservazione, andando in contrasto con le finalità della scheda-norma, comporterebbe altresì un aumento del dimensionamento della funzione residenziale già cospicuo nel POC, rispetto ai limiti dimensionali previsti dal P.S. valido per un orizzonte temporale di circa 15 anni, si ritiene la richiesta non perseguibile, riservando l'utilizzo del rimanente dimensionamento del P.S., per la formazione di future varianti ovvero per la formazione di un nuovo strumento di pianificazione urbanistica.

Alla luce delle suddette considerazioni, pertanto, si ritiene l'osservazione **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Soc. Balfin ed altri**

Ubicazione **viale Italia - Loc. Zona Industriale Curigliana** **UTOE 1**

Rif. catastali **F 4 mapp. 519-960-961**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area attestante su viale Italia, nella Zona Industriale Curigliana. Elaborato Tav. 2.1 – Le Melorie Zona Industriale Curigliana.

Il POC adottato la individua con la campitura degli “interventi di trasformazione previsti dai previgenti strumenti urbanistici in corso di attuazione” di cui all’art.92 delle NTA adottate.

Richiesta

Gli osservanti chiedono, mantenendo gli stessi indici urbanistici, che la fascia di terreno adiacente a viale Italia venga considerata superficie fondiaria e non parcheggio pubblico.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta degli osservanti ed analizzata la documentazione relativa al PUC approvato con DGC n.158 del 21.12.2019, alla Convenzione sottoscritta in data 05.10.2021 rep.8/2021 rogiti Segretario Comunale ed alla PE 157/2021 relativa alla attuazione del comparto 4a, adiacente al comparto oggetto di osservazione, l'ufficio, pur ritenendo non perseguibile la richiesta di eliminare l'area individuata come “parcheggio pubblico”, considera necessario modificare la superficie dello stesso parcheggio (individuato come standard n.28 all'interno del dimensionamento standards pubblici Appendice 1 alle NTA) da 957 mq ai 617 mq come indicato nel PUC approvato; pertanto i parametri urbanistici da considerare per dare attuazione a tale comparto prevedono:

Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Parcheggio Pubblico	Rapporto Copertura
4.270 mq	2.195 mq	617 mq	40% Sf

Alla luce delle suddette considerazioni si ritiene l'osservazione **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.1- Le Melorie e Zona Industriale Curigliana	<ul style="list-style-type: none"> • Modifica della superficie del Pp28; • Modifica della superficie del tessuto D1.2
Appendice 2 -NTA	Verifica Standard Urbanistici	<ul style="list-style-type: none"> • Modifica della superficie del Pp28 da mq 957 a mq 617



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig.ra Filippi Grazia**

Ubicazione **via Valdera C. - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 13 mapp.1245**

L'osservazione in oggetto risulta contenere identiche richieste dell'osservazione n. 29 prot. 19037 del 11.07.2024 formulata dal medesimo osservante.

Nel ritenere che si tratti di errore di trasmissione dell'osservante, non si procede all'istruttoria della medesima osservazione ed alla formulazione delle relative controdeduzioni, da intendere già soddisfatte nella suddetta osservazione alla quale si rimanda integralmente.

La presente osservazione, pertanto, è da ritenere **NON VALUTATA**.

Richiedenti **Sig. Caroti Nino ed altri**

Ubicazione **via Rospicciano - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **Vari**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area inedificata ubicata parallelamente a via Rospicciano e posta a margine del tessuto prevalentemente residenziale della parte sud-ovest del Capoluogo. Elaborato Tav.2.4-Capoluogo Sud.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione "CTR.3- Capoluogo Sud, via Mameli, via Toscanelli (UTOE 1)" disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante ripercorrendo in maniera dettagliata la complessa situazione dell'area densamente edificata a sud ovest del capoluogo, dove vengono riscontrate criticità in ordine alla mobilità e del rischio idraulico, chiede la previsione di interventi pubblici o sostenibili dai privati (casce di esondazione), da realizzare sul margine ovest del comparto di completamento dei tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale CTR. 3, in parte in aree agricole E1 esterne al perimetro del territorio urbanizzato, finalizzati alla messa in sicurezza idraulica della richiamata area. Al contempo, al fine di non rendere l'osservazione avulsa dal contesto contiguo, è stata proposta una riconfigurazione del citato comparto, proposto altresì dalle osservazioni n. 60, 69, 84 e 85, orientato oltre alla messa in sicurezza idraulica dell'area, alla redistribuzione nel comparto edificatorio delle superfici fondiaria edificabili e degli spazi pubblici quali verde e parcheggi.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante, pur condividendo in linea di massima l'analisi sui problemi idraulici riscontrati nella zona, preso atto:

- che dagli studi idraulici propedeutici alla formazione del P.O. non emergono criticità tali da indurre alla previsione di casce di esondazione;
- che rispetto all'esplicitazione progettuale di cui alla scheda CTR.3 ripresa nelle schede di fattibilità geologica, sismica e idraulica, la soluzione progettuale proposta discutibile in merito alla localizzazione delle aree a verde pubblico, prevede superficie fondiaria edificabile nella parte nord del comparto dove sussiste una pericolosità idraulica P2, implicante in funzione della magnitudo moderata, la realizzazione di una delle opere di cui all'art. 8 comma 1 lett. a),b) o c) della L.R. 41/2018;

Verificato altresì che la necessità di realizzazione delle aree di esondazione, di cui la proposta progettuale avanzata, non risulta perseguibile in questa fase del procedimento in quanto andrebbe supportata da ulteriori approfondimenti e studi specialistici di carattere idraulico che dovranno essere contenuti nel PUC, quale strumento necessario all'attuazione degli interventi edilizi previsti, e relativamente ai quali poter valutare la necessità di porre in essere una eventuale variante al POC contestualmente al PS per la previsione

delle aree di esondazione eventualmente da collocare oltre il perimetro del territorio urbanizzato come individuato dal PS e confermato nel POC.

Pertanto considerato che le suddette ulteriori analisi sono demandate all'attuazione degli interventi edilizi dell'area e non direttamente attinenti al procedimento urbanistico del POC si ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.

Tale controdeduzione è da estendere, altresì, alle osservazioni n.60, 69, 84 e 85 della stessa portata della presente.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Cignoni Rodolfo ed altri**

Ubicazione **via di Gello - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 10 mapp.198-199-202-450-451-570-571-572-1137-1139**

Considerato che per l'osservazione in oggetto è stata richiesto l'archiviazione contestualmente alla presentazione dell'Osservazione n.99, presentata in data 30.07.2024 prot.gen.20755, non si procede all'istruttoria ed alla formulazione delle relative controdeduzioni.

La presente osservazione, pertanto, è da ritenersi **NON VALUTATA.**

Richiedenti **Sig. Barsotti Nicolas**

Ubicazione **via Giotto - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 13 mapp. 1109-1166-1167-1173**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area non edificata ubicata all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale attestante su via Giotto e posta nel Capoluogo Est. Elaborato Tav.2.4 – Capoluogo Sud.

Il POC adottato la individua come soggetta alla disciplina delle "Aree non interessate da previsioni insediative-VR" di cui all'art.59 della NTA adottate.

Richiesta

Gli osservanti chiedono la possibilità di ripristinare l'area di espansione PA17 a/b, prevista dal previgente strumento urbanistico, mantenendo i vecchi parametri urbanistici di tale previsione.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le considerazioni e le richieste dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio ha potuto constatare l'impossibilità di ripristinare l'area di trasformazione PA17 a/b, prevista nel previgente RU, in quanto il Piano Operativo, in linea con gli obiettivi della Regione Toscana sul "*contenimento del consumo di suolo*", ha adottato convergenti strategie di riduzione delle previsioni di nuovi insediamenti portando in attuazione una parte dei limiti dimensionali (dimensionamento) previsti dal Piano Strutturale e riservando l'utilizzo del rimanente dimensionamento per la formazione di future varianti allo strumento urbanistico in cui ricomprendere le aree interne al perimetro del territorio urbanizzato.

Alla luce delle succitate considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.

In merito alla particella 1109 destinata a "Pp - parcheggio pubblico di progetto" si rileva che la stessa erroneamente non è stata ricompresa tra i beni soggetti a vincolo ai fini espropriativi e, pertanto, si procede alla correzione di tale errore materiale:

Elaborato grafico	Tav. 4.2 "Individuazione dei beni sottoposti a vincoli ai fini espropriativi – sud"	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento cartografico con inserimento del Pp6
Doc.4	Beni sottoposti a vincoli ai fini espropriativi	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento UTOE 1- Foglio 13 con inserimento della particella 1109



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig.ra Guerrini Maria Rosaria**

Ubicazione **via Menotti - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 3 mapp.310 sub. 43**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area su cui insiste un insediamento produttivo dismesso ubicata tra via Ravera e via Menotti, nel Capoluogo nord. Elaborato Tav. 2.2 - Capoluogo Nord.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione "AR.6 Capoluogo nord, via Ravera, via Menotti (UTOE 1)" disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA.

Richiesta

L'osservante chiede di escludere il terreno di proprietà (F 3 mapp.310 sub. 43), dal comparto di riqualificazione urbana AR.6 in quanto trattasi di porzione del resede pertinenziale dell'abitazione dove insistono il giardino ed il percorso pedonale di collegamento tra il fabbricato principale ed un piccolo locale accessorio e l'inserimento del medesimo terreno, nei tessuti misti TM - Zona B3 di cui all'art. 45 del P.O. che contraddistingue il tessuto edificato circostante compreso il fabbricato principale di proprietà.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio ritiene la stessa perseguibile e, di conseguenza, si propone la rettifica della perimetrazione dell'area di riqualificazione urbana AR.6, escludendo da essa il terreno in questione e riconducendo il medesimo ad "Aree con edifici a tipologie diversificate ed altezze variabili ad elevata densità B3" disciplinati dall'art. 45 delle NTA che contraddistingue la zona urbanistica attigua ed il fabbricato principale di proprietà; la richiesta, pertanto, si ritiene **ACCOGLIBILE**.

L'accogliibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.2- Capoluogo Nord	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento della perimetrazione dell'area AR.6; • Ridistribuzione verde e parcheggio.
Doc.2A	AR.6	<ul style="list-style-type: none"> • Modifica degli estratti cartografici; • Modifica dei Parametri Urbanistici relativi a St (da mq 2.552 a mq 2.432), Pp (da mq 580 a mq 693) e Vp (da mq 761 a mq 523)
Appendice 2 -NTA	Verifica Standard Urbanistici	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento della superficie del Pp 40 e Vp 36



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig. Piombino Andrea**

Ubicazione **via Mameli - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 11 mapp. 427**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area inedificata ubicata a margine di via Mameli a sud est del Capoluogo. Elaborato Tav.2.4-Capoluogo Sud.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione "CTR.7 – Capoluogo sud, via Mameli, via Toscanelli (UTOE 1)" disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante al fine di conseguire una migliore funzionalità all'intervento, propone una diversa esemplificazione progettuale dell'assetto interno dell'area rispetto alla scheda del comparto CTR.7 che concerne sostanzialmente:

1. Lo spostamento dell'area edificabile, andandone a scambiare la collocazione con l'area a verde pubblico di progetto, con una lieve diminuzione della dotazione del medesimo standard urbanistico.
2. La ridefinizione della fascia a verde privato sul perimetro dell'area verso il territorio agricolo ad ovest del comparto, che viene proposta sul confine ovest e sud del lotto edificabile.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio, considerato che la rappresentazione cartografica e l'esemplificazione progettuale dell'assetto interno delle aree di trasformazione non risultano vincolanti sotto il profilo delle sistemazioni planivolumetriche ma assumono solo valenza illustrativa e che il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti nelle schede assumono valenza di elementi vincolanti da rispettare nella progettazione per l'attuazione degli interventi, ritiene perseguibile la soluzione progettuale proposta in quanto la stessa risulta comunque confacente agli indirizzi progettuali dettati dalla relativa scheda norma.

L'esigua riduzione della quantità di standard a verde pubblico, determinata dall'accoglimento della proposta progettuale, risulta influente al fine della verifica complessiva del dimensionamento della dotazione di aree a standard prevista dal POC in conformità agli indirizzi del PS risultando altresì in linea con l'accoglimento dell'Osservazione del Settore 3 n. 88 punto 19), finalizzata alla verifica di un equilibrato rapporto economico tra capacità edificatorie e realizzazione di standard ed opere di urbanizzazione nell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti nel POC.

In funzione delle succitate considerazioni si ritiene, pertanto, la richiesta **ACCOGLIBILE**.

L'accogliabilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.4- Capoluogo Sud	<ul style="list-style-type: none">• Aggiornamento della previsione dell'area CTR.7
Doc.2A	CTR.7	<ul style="list-style-type: none">• Modifica degli estratti cartografici;• Modifica del Parametro Urbanistico relativo a Vp (da mq 1.066 a mq 780)
Appendice 2 -NTA	Verifica Standard Urbanistici	<ul style="list-style-type: none">• Modifica della superficie del Vp 35



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **geom. Maffei Riccardo**

Ubicazione - -

Rif. catastali -

Inquadramento dell'osservazione

Trattasi di una osservazione riguardante la disciplina delle Zone D.1.1 "Tessuti a piattaforme industriali e artigianali" ubicate prevalentemente all'interno della Zona Industriale Curigliana. Elaborato Tav.2.1-Le Melorie e Zona Industriale Curigliana.

Il POC disciplina gli interventi previsti in dette zone all'art. 48 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante, al fine di migliorare lo svolgimento delle attività insistenti in dette zone, chiede che venga data la possibilità di realizzare tettoie ad uso deposito di materiali e attrezzature, in ampliamento alla superficie esistente, non superiori al 20% della SE.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio ritiene la stessa parzialmente perseguibile consentendo la realizzazione di tali tettoie nel rispetto, comunque, dell'indice di copertura IC di zona; a tal proposito si ritiene necessario implementare, come di seguito specificato, l'art. 48 "Zone D.1.1-Tessuti a piattaforme industriali e artigianali" delle NTA adottate con il comma 3.6 disciplinante la realizzazione di tali tettoie:

"Al fine di favorire lo svolgimento delle attività produttive, nelle pertinenze delle unità immobiliari è ammessa la realizzazione di tettoie, ad uso deposito di materiali e attrezzature, di superficie non superiore al 20% della SE, fermo restando il rispetto dell'indice massimo di copertura (IC) di zona previsto, delle distanze dai confini e dai fabbricati.

Le tettoie potranno essere poste in adiacenza all'edificio principale oppure ubicate all'interno del resede di pertinenza con altezza massima all'intradosso in gronda non superiore a 3,00 mt.

La loro realizzazione dovrà essere subordinata:

- *Al complessivo riordino dei manufatti pertinenziali;*
- *Alla localizzazione del manufatto in posizione defilata dal fronte principale e, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti;*
- *Alla schermatura arborea del manufatto se collocate fronteggianti il territorio rurale".*

Alla luce di quanto sopra si ritiene la proposta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Doc.2	NTA	<ul style="list-style-type: none">• Implementazione dell'art.48 con il comma 3.6: Al fine di favorire lo svolgimento delle attività produttive, nelle pertinenze delle unità immobiliari è ammessa la realizzazione di tettoie, ad uso deposito di materiali e attrezzature, di superficie non superiore al 20% della SE, fermo restando il rispetto dell'indice massimo di copertura (IC) di zona previsto, delle distanze dai confini e dai fabbricati. Le tettoie potranno essere poste in adiacenza all'edificio principale oppure ubicate all'interno del resede di pertinenza con altezza massima all'intradosso in gronda non superiore a 3,00 mt. La loro realizzazione dovrà essere subordinata:<ul style="list-style-type: none">- Al complessivo riordino dei manufatti pertinenziali;- Alla localizzazione del manufatto in posizione defilata dal fronte principale e, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti;- Alla schermatura arborea del manufatto se collocate fronteggianti il territorio rurale".
-------	-----	---

Richiedenti **geom. Maffei Riccardo**

Ubicazione - -

Rif. catastali -

L'osservazione in oggetto risulta contenere identiche richieste dell'osservazione n. 55 prot. 19188 del 12.07.2024 formulata dal medesimo osservante.

Nel ritenere che si tratti di errore di trasmissione dell'osservante, non si procede all'istruttoria della medesima osservazione ed alla formulazione delle relative controdeduzioni, da intendere già soddisfatte nella suddetta osservazione alla quale si rimanda integralmente.

La presente osservazione, pertanto, risulta **NON VALUTATA**.

Richiedenti **geom. Maffei Riccardo**

Ubicazione - -

Rif. catastali -

Inquadramento dell'osservazione

Trattasi di una osservazione riguardante la disciplina delle Zone D.1.1 "Tessuti a piattaforme industriali e artigianali" ubicate prevalentemente all'interno della Zona Industriale Curigliana. Elaborato Tav.2.1-Le Melorie e Zona Industriale Curigliana.

Il POC disciplina gli interventi previsti in dette zone all'art. 48 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede di specificare che negli edifici esistenti (non schedati) le scale esterne a sbalzo o aperte, come individuate all'art.70 punto 7.1 lett.e), inferiori a 1,20-1,50 mt non vengano considerate ai fini della distanza da fabbricati e confini.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta dell'osservante si fa presente che il POC costituisce lo strumento di pianificazione urbanistica comunale, conforme ai piani sovraordinati, che ha il compito di definire quali sono gli interventi realizzabili sul territorio comunale demandando al Regolamento Edilizio la disciplina delle modalità costruttive degli edifici contenente, altresì, i parametri edilizi ed il loro criterio di misurazione.

L'art.18 "Distanze", delle NTA adottate, definisce la nozione di distanza e di sagoma in conformità con l'art.39 del DPGR 39/R all'interno del quale viene individuata la sagoma come "la parte dell'edificio delimitata dall'estradosso della copertura, comunque configurata, e dal profilo perimetrale esterno fuori terra dell'edificio stesso escludendo dalla determinazione della sagoma gli elementi edilizi aperti (come ad esempio ballatoi, balconi, aggetti ornamentali, sporti di gronda, pensiline ed altre coperture a sbalzo) il cui oggetto misurato dal filo esterno delle pareti o delimitazioni perimetrali, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge o loggiati risulti pari od inferiore a ml 1,50".

Considerato che in fase di presentazione del titolo edilizio verrà effettuata l'istruttoria in conformità con la disciplina del POC, le norme sovraordinate ed il regolamento Edilizio l'ufficio ritiene l'osservazione **NON PERTINENTE**.

Richiedenti **Sig. Piombino Andrea**

Ubicazione **via Mameli - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 11 mapp. 427**

L'osservazione in oggetto risulta contenere identiche richieste dell'osservazione n. 54 prot. 19186 del 12.07.2024 formulata dal medesimo osservante.

Nel ritenere che si tratti di errore di trasmissione dell'osservante, non si procede all'istruttoria della medesima osservazione ed alla formulazione delle relative controdeduzioni, da intendere già soddisfatte nella suddetta osservazione alla quale si rimanda integralmente.

La presente osservazione, pertanto, risulta **NON VALUTATA**.

Richiedenti **Sig. Guiducci Franco**

Ubicazione **via dei Panieracci - Loc. Le Melorie** **ESTERNO TU**

Rif. catastali **F 9 mapp. 212-364-367-457-900**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area, posta all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, ubicata al limite del confine comunale tra via Panieracci e la SR 439. Elaborato Tav.1.1- Il territorio rurale nord".

Il POC adottato la inserisce all'interno degli insediamenti e delle aree speciali nel territorio rurale Insediamenti della campagna urbanizzata (CU) disciplinati dall'art.82 delle NTA adottate.

Richiesta

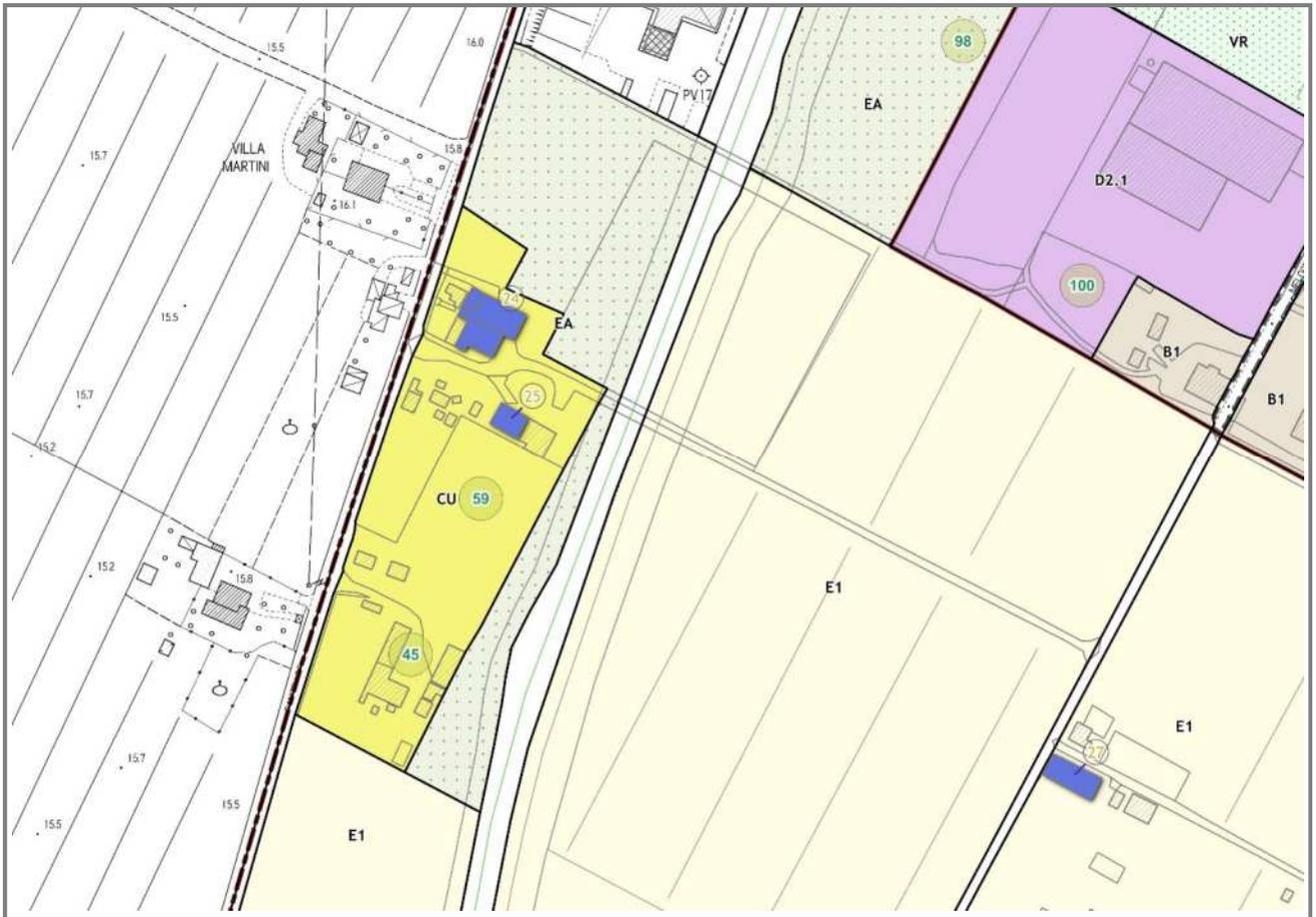
L'osservante chiede di prevedere per le aree di proprietà una destinazione urbanistica atta ad integrare le aree alla frazione urbana di Le Melorie con un minimo indice fondiario in assenza del quale non ci sono i presupposti per la sostenibilità economica di interventi privati in grado di completare le dotazioni mancanti come parcheggi e marciapiedi.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le considerazioni e le richieste dell'osservante l'ufficio adduce le seguenti valutazioni:

- L'area oggetto di osservazione, in quanto esterna al perimetro del territorio urbanizzato come approvato con D.C.C.n.82 del 28.12.2022 (approvazione del PS), è stata individuata dal POC come "insediamento della campagna urbanizzata (CU)", disciplinato dall'art.82 delle NTA adottate, ossia come nucleo a prevalente destinazione residenziale formatosi in epoca recente lungo la viabilità all'esterno degli insediamenti urbani attraverso un processo di addensamento di edilizia abitativa spesso associata ad edifici destinati ad altre funzioni all'interno del quale sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone agricole E1.

Considerato, che l'area non è stata ricompresa dal P.S. all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, definito ai sensi dell'art.4 comma 3) della LR 65/2014, e che non sussistono i presupposti urbanistici per avviare la procedura di copianificazione prevista dall'art.25 della stessa legge regionale si ritiene non perseguibile la richiesta di modifica della destinazione urbanistica o di inserimento di una scheda-norma specifica per l'area in oggetto; pertanto la richiesta risulta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Biondi Raffaele ed altri**

Ubicazione **via Rospicciano - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **Vari**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area inedita, in parte interna perimetro del territorio urbanizzato, ubicata a margine di via Rospicciano, a sud ovest del Capoluogo. Elaborato Tav. 2.4-Capoluogo Sud.

Il POC adottato identifica l'area come ricadente negli interventi di completamento dei tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale CTR. 3, in particolare nell'area di trasformazione disciplinata dalla scheda CTR.3,4,5,6,7 – Capoluogo sud, via Mameli, via Toscanelli (UTOE 1)” ed in parte in area agricola nella fattispecie Aree agricole della pianura urbanizzata (E1) di cui all'art. 74 della NTA.

Richiesta

L'osservante chiede in prima istanza che il terreno di proprietà, identificato catastalmente al F. 11 part.III 1365 sub. 1, pertinenza a servizio della propria abitazione venga escluso dal comparto a prevalente destinazione residenziale CTR. 3 e ricondotto alla destinazione di Verde privato. Al contempo, al fine di non rendere l'osservazione avulsa dal contesto contiguo, è stata proposta una riconfigurazione del citato comparto, proposto altresì dalle osservazioni n. 50, 69, 84 e 85, finalizzato alla messa in sicurezza idraulica dell'area ed alla redistribuzione nel comparto edificatorio delle superfici fondiari edificabili e degli spazi pubblici quali verde e parcheggi.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante, pur condividendo in linea di massima l'analisi sui problemi idraulici riscontrati nella zona, preso atto:

- che dagli studi idraulici propedeutici alla formazione del P.O. non emergono criticità tali da indurre alla previsione di casse di esondazione;
- che rispetto all'esplicitazione progettuale di cui alla scheda CTR.3 ripresa nelle schede di fattibilità geologica, sismica e idraulica, la soluzione progettuale proposta discutibile in merito alla localizzazione delle aree a verde pubblico, prevede superficie fondiaria edificabile nella parte nord del comparto dove sussiste una pericolosità idraulica P2, implicante in funzione della magnitudo moderata, la realizzazione di una delle opere di cui all'art. 8 comma 1 lett. a),b) o c) della L.R. 41/2018;

Verificato altresì che la necessità di realizzazione delle aree di esondazione, di cui la proposta progettuale avanzata, non risulta perseguibile in questa fase del procedimento in quanto andrebbe supportata da ulteriori approfondimenti e studi specialistici di carattere idraulico che dovranno essere contenuti nel PUC, quale strumento necessario all'attuazione degli interventi edilizi previsti, e relativamente ai quali poter valutare la necessità di porre in essere una eventuale variante al POC contestualmente al PS per la previsione

delle aree di esondazione eventualmente da collocare oltre il perimetro del territorio urbanizzato come individuato dal PS e confermato nel POC.

Pertanto considerato che le suddette ulteriori analisi sono demandate all'attuazione degli interventi edilizi dell'area e non direttamente attinenti al procedimento urbanistico del POC si ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.

Tale controdeduzione è da estendere, altresì, alle osservazioni n.50, 69, 84 e 85 della stessa portata della presente.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Malacarne Federico**

Ubicazione **via La Pieve - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 1 mapp.572**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata lungo viale Europa, tra il margine est della Zona Industriale Curigliana ed il margine ovest del tessuto residenziale, posta all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. Elaborato Tav.2.2 – Capoluogo Nord.

Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina delle "Aree non interessate da previsioni insediative – VR" di cui all'art.59 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede:

1. Lo scorporo dell'edificio e del resede di pertinenza dalla previsione urbanistica di area non interessata da previsioni urbanistiche.
2. Il mantenimento della destinazione d'uso attuale (artigianale/commerciale).
3. La possibilità di intervenire con demolizione e ricostruzione ed eventuale ristrutturazione urbanistica nell'ambito della demolizione e ricostruzione al fine di migliorare i rapporti di distanza da confini e strada.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le considerazioni e le richieste dall'osservante si formulano le seguenti controdeduzioni in merito ai punti sopra descritti:

1. Il Piano Operativo ha recepito l'individuazione, da parte del Piano Strutturale, di un "corridoio ambientale in area urbana" costituente una "zona filtro" atta sia ad evitare possibili processi di saldatura tra diversi tessuti insediativi (industriale-residenziale) sia a salvaguardare e/o riqualificare i varchi inedificati; considerato che la richiesta dell'osservante comporterebbe l'individuazione di una nuova zona urbanistica o la predisposizione di una nuova area di trasformazione, disciplinata da una specifica scheda-norma, in contrasto con le disposizioni del piano sovraordinato si ritiene il punto 1) **NON ACCOGLIBILE**.
2. Fermo restando che la destinazione d'uso del fabbricato di proprietà è quella risultante dai titoli abilitativi depositati e che il POC disciplina l'attività urbanistico-edilizia del territorio comunale entrando in merito alla sola destinazione urbanistica delle aree si ritiene il punto 2) **NON PERTINENTE**.

Richiedenti **Sig. Malacarne Franca**

Ubicazione **via Milano - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 1 mapp.76**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un fabbricato inserito su un'area ubicata tra via Milano e viale Africa e posta all'interno della Zona Industriale Curigliana. Elaborato Tav. 2.2 – Capoluogo Nord.

Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina delle zone B5 di cui all'art.55 "Edifici e complessi edilizi residenziali ricadenti nella zona produttiva" delle NTA adottate individuando il fabbricato principale come edificio di valore storico architettonico soggetto alla disciplina dell'art.34 "Edifici e complessi edilizi di classe 2" ed il manufatto pertinenziale come "Edificio non classificato esistente al 1954" disciplinato dall'art.36 delle N.T.A. adottate. Il complesso edilizio è censito con la scheda n.35 allegata al Doc.3.2 "Schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore storico architettonico testimoniale".

Richiesta

L'osservante chiede di:

1. Eliminare il vincolo "valore storico architettonico".
2. Consentire il recupero delle volumetrie esistenti attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica.
3. Consentire un parametro di edificabilità per tutta l'area in modo da poter utilizzare l'ampia porzione del resede con intervento edificatorio a destinazione di servizio al comparto produttivo e residenziale limitatamente alla volumetria esistente.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le considerazioni e le richieste dall'osservante si formulano le seguenti controdeduzioni in merito ai punti sopra descritti:

1. L'edificio principale, dal punto di vista morfologico e tipologico, costituisce un chiaro esempio di "architettura rurale" (allineamento e dimensioni delle aperture, individuazione netta tra la porzione destinata ad abitazione ed i locali ad uso stalla e/o ricovero attrezzi...); considerato che attraverso il Geoscopio della Regione Toscana è stato possibile verificare la periodizzazione del sedime edilizio, esistente tra il 1897 ed il 1956, e che la scheda n.35 riporta la datazione dell'edificio al 1940, valutata la tipologia e lo stato di conservazione dell'intero complesso nonché appurata l'evidente incompatibilità del complesso edilizio con il tessuto prettamente produttivo in cui è inserito, si ritiene perseguibile la modifica della classificazione del fabbricato principale da classe 2 (valore storico-architettonico) a classe 3 (valore storico-testimoniale) disciplinato dall'art.35 "Edifici e complessi edilizi di classe 3" delle NTA adottate mantenendo il manufatto pertinenziale come "Edificio non classificato esistente al 1954" di cui all'art.36. Al fine di applicare principi condivisibili, laddove il

dissesto sia adeguatamente asseverato da tecnici abilitati in specifica istanza, l'ufficio propone di integrare l'art.34 "Edifici e complessi edilizi di classe 2" con il seguente comma 6 e l'art. 35 "Edifici e complessi edilizi di classe 3" con il seguente comma 8:

"Unicamente per particolari casi, quando sussistano inequivocabilmente condizioni di dissesto statico e strutturale degli immobili, adeguatamente motivate e asseverate da tecnici abilitati, che non consentano il recupero puntuale dell'edificio con interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R4, di cui all'art.27 delle presenti norme tecniche. Tali interventi rimangono assoggettati al preventivo parere e alle eventuali prescrizioni della commissione di valutazione interna all'amministrazione Comunale, di cui all'art.38, comma 2 delle NTA, che delibererà motivatamente su ogni istanza"

Alla luce delle suddette considerazioni, pertanto, si ritiene il punto 1) **ACCOGLIBILE**.

Per quanto riguarda i punti 2) e 3) poiché la possibilità di intervento richiesta comporterebbe la modifica della destinazione urbanistica dell'area e/o l'individuazione di una nuova area di trasformazione, disciplinata da una specifica scheda-norma, si ritengono le richieste **NON ACCOGLIBILI**.

L'osservazione, nel suo complesso, risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.2- Capoluogo Nord	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento della individuazione del fabbricato storico principale da classe 2 a classe 3.
Elaborato grafico	Tav. 3.1 "Classificazione patrimonio edilizio – nord"	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento della individuazione del fabbricato storico principale da classe 2 a classe 3.
Doc.3.2	Schedatura edifici nel TU e Centro Storico	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento tabella edificio n.35 da classe 2 a classe 3.
Doc.2	NTA	<ul style="list-style-type: none"> • Implementazione dell'art.34 (con il comma 6) ed art.35 (con il comma 8): <i>Unicamente per particolari casi, quando sussistano inequivocabilmente condizioni di dissesto statico e strutturale degli immobili, adeguatamente motivate e asseverate da tecnici abilitati, che non consentano il recupero puntuale dell'edificio con interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R4, di cui all'art.27 delle presenti norme tecniche. Tali interventi rimangono assoggettati al preventivo parere e alle eventuali prescrizioni della commissione di valutazione interna all'amministrazione Comunale, di cui all'art.38, comma 2 delle NTA, che delibererà motivatamente su ogni istanza"</i>



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig. Ciampini Gherardo**

Ubicazione **via Valdera P. - Loc. Ponsacco**

ESTERNO TU

Rif. catastali **F 2 mapp.21 sub 1-2**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un immobile ubicato lungo l'asse viario che collega il Capoluogo nord a Pontedera, e posto in zona agricola all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. Elaborato Tav.1.1 – Il territorio rurale nord.

Il POC individua l'area su cui è inserito l'edificio come soggetta alla disciplina delle "Aree agricole degli ambiti periurbani-EA" di cui all'art.78 delle NTA adottate individuando lo stesso edificio, censito con la scheda IS_007 allegata al Doc.3.3 "Schedatura Edifici del Territorio Rurale", come di valore storico-testimoniale soggetto alla disciplina dell'art.35 "Edifici e complessi edilizi di classe 3" delle succitate NTA.

Richiesta

L'osservante, mettendo in evidenza lo stato di evidente abbandono e dissesto strutturale dell'edificio che porterebbe ad un suo recupero difficoltoso ed antieconomico, chiede di "declassare" l'immobile "escludendolo in toto dal patrimonio edilizio di valore e rendendo così possibile la sua demolizione e ricostruzione, con diversa sagoma ed in diversa posizione all'interno della proprietà" al fine di allontanarlo dalla sede stradale riproponendo, nel nuovo edificio, unicamente gli elementi di pregio individuati dalla scheda dedicata (cornici con decorazioni alle finestre e apertura del prospetto principale).

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta dell'osservante l'ufficio sebbene prenda atto delle criticità architettoniche e strutturali rilevate, peraltro molto frequenti in queste tipologie di edifici, ritiene non perseguibile, in questa fase programmatoria del Piano Operativo, il declassamento dell'immobile in quanto non riconducibile a mero errore ricognitivo o refuso grafico; la richiesta di riclassificazione, comunque, potrà essere presentata successivamente, con l'iter procedurale indicato nell'art.37 "Disposizioni specifiche per gli interventi di classe 1,2,3 e sugli edifici non classificati esistenti al 1954" comma 5) delle NTA previa presentazione, in sede di istanza puntuale, di una opportuna relazione tecnica illustrativa con indicazione del futuro intervento e documentazioni fotografiche estese ed esaustive.

In merito all'esistenza di un dissesto strutturale irreversibile dell'edificio osservato, appare legittima la proposta di consentire un ambito di trasformazione dell'immobile più ampio rispetto a quello normato dall'art.35 "Edifici e complessi edilizi di classe 3"; l'ufficio in tal senso, pensando di applicare principi condivisibili laddove il dissesto sia adeguatamente asseverato da tecnici abilitati in specifica istanza, l'ufficio propone di integrare l'art.34 "Edifici e complessi edilizi di classe 2" con il seguente comma 6 e l'art. 35 "Edifici e complessi edilizi di classe 3" con il seguente comma 8:

"Unicamente per particolari casi, quando sussistano inequivocabilmente condizioni di dissesto statico e strutturale degli immobili, adeguatamente motivate e asseverate da tecnici abilitati, che non

consentano il recupero puntuale dell'edificio con interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R4, di cui all'art.27 delle presenti norme tecniche. Tali interventi rimangono assoggettati al preventivo parere e alle eventuali prescrizioni della commissione di valutazione interna all'amministrazione Comunale, di cui all'art.38, comma 2 delle NTA, che delibererà motivatamente su ogni istanza"

Alla luce delle suddette considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Doc.2	NTA	<ul style="list-style-type: none">• Implementazione dell'art.34 (con il comma 6) ed art.35 (con il comma 8): <i>Unicamente per particolari casi, quando sussistano inequivocabilmente condizioni di dissesto statico e strutturale degli immobili, adeguatamente motivate e asseverate da tecnici abilitati, che non consentano il recupero puntuale dell'edificio con interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R4, di cui all'art.27 delle presenti norme tecniche. Tali interventi rimangono assoggettati al preventivo parere e alle eventuali prescrizioni della commissione di valutazione interna all'amministrazione Comunale, di cui all'art.38, comma 2 delle NTA, che delibererà motivatamente su ogni istanza"</i>
-------	-----	---



Richiedenti **Sig.ra Malacarne Franca**

Ubicazione **via Vecchia di Pontedera - Loc. Ponsacco ESTERNO TU**

Rif. catastali **F 4 mapp. 181-294**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda una porzione di un maggior fabbricato storico, facente parte di un vecchio complesso edilizio, inserito su un'area, posta all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, tra il fiume Cascina e la via Vecchia di Pontedera. Elaborato Tav.1.1 – Il Territorio Rurale Nord.

Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina delle "Aree Agricole della Pianura Urbanizzata-E1" ed il complesso edilizio, censito con il numero 1a (fabbricato principale), 1b (manufatto rurale) e 1c (fabbricato secondario) nel Doc.3.3 "Schedatura degli edifici del territorio rurale", soggetto alla disciplina degli "Edifici di valore testimoniale-classe 3" di cui all'art.35 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede:

1. In generale l'aggiornamento e revisione della schedatura e delle classi di valore dei fabbricati del territorio rurale.
2. La declassificazione del complesso immobiliare, comprese le pertinenze in quanto non risultano presenti, sull'intero fabbricato e nelle attuali singole unità immobiliari in cui è suddiviso, elementi di valore architettonico, tipologico e testimoniale meritevoli di salvaguardia.
3. Una migliore definizione e chiarezza normativa sul cambio di destinazione d'uso delle porzioni attualmente non residenziali (piani terra ex rurali) e delle pertinenze in corpo separato.
4. La eliminazione del parametro volumetrico per il possibile ampliamento della pertinenza attualmente configurato dalla norma nel 20% dell'edificio principale e consentire ampliamenti "una tantum" in percentuale alla superficie della pertinenza stessa.
5. La possibilità di effettuare, per le pertinenze, interventi di demolizione e ricostruzione nonché ristrutturazione urbanistica.
6. Consentire cambi di destinazione d'uso a carattere residenziale per le superfici attualmente non residenziali con realizzazione di unità abitative con superficie superiore agli standards minimi.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le considerazioni e le richieste dall'osservante si formulano le seguenti controdeduzioni in merito ai punti sopra descritti:

1. Il Piano Operativo ha potuto avvalersi delle analisi e degli approfondimenti/aggiornamenti del quadro conoscitivo del Piano Strutturale comprensivo dell'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio ed a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile del territorio. Considerato che l'implementazione del quadro conoscitivo è sempre possibile, nel corso del quinquennio di validità dello strumento urbanistico, attraverso la procedura dell'art.21 della LR

65/2014, si ritiene la richiesta non perseguibile in questa fase di formazione del POC e, pertanto, il punto 1) ad oggi è da ritenersi **NON ACCOGLIBILE**.

2. L'art.37 comma 5 delle NTA adottate consente, per gli edifici di classe 2 e 3, la possibilità di documentare l'avvenuta alterazione morfologica degli edifici e la conseguente perdita, totale o parziale, del loro valore storico-architettonico e testimoniale attraverso una relazione tecnica illustrativa, redatta ai sensi dell'art.37 delle NTA adottate, ed una attenta documentazione fotografica dell'immobile estesa all'intorno ambientale. L'intero complesso edilizio (costituito dal fabbricato principale, secondario e la pertinenza appartenenti a proprietà diverse dall'osservante) è individuato dal POC come di "valore testimoniale" (classe 3) in quanto si presenta come componente integrante della morfologia urbana e territoriale in virtù del carattere tradizionale della tipologia e degli elementi costruttivi e del loro valore insediativo ed ambientale; considerata la carenza di una documentazione più approfondita (analisi storico-critica dei fabbricati e documentazione fotografica relativa anche al fabbricato secondario, si è reso necessario, attraverso il Geoscopio della Regione Toscana, verificare la periodizzazione del sedime edilizio dell'intero complesso (al 1897 fabbricato principale e pertinenza ed al 1956 per il fabbricato secondario) rilevando l'effettivo valore testimoniale del sedime dei tre fabbricati che ha portato a tale classificazione nonostante lo stato di fatto del fabbricato principale. Valutata altresì l'impossibilità di andare a modificare la classificazione di porzioni di fabbricati appartenenti a proprietà diverse, che non hanno effettuato alcuna osservazione in merito alla classificazione dei fabbricati, si ritiene che in questa fase di formazione del POC non sia perseguibile la procedura di modifica di classificazione rimandandola eventualmente, previa analisi e verifica della documentazione richiesta, alla procedura prevista all'art.37 comma 5 delle NTA. Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene il punto 2) **NON ACCOGLIBILE**.

Per quanto riguarda i punti 3), 4), 5), 6) la richiesta, così come formulata, non fa riferimento ad alcuna norma specifica delle NTA adottate e, pertanto, non è possibile redigere una controdeduzione esaustiva in merito; alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene il punto 3) **NON PERTINENTE**.

L'osservazione, nel suo complesso, risulta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig.ra Brogi Giancarla ed altri**

Ubicazione **via Pasolini - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 12 mapp. 1347-1475-1588-1969-1677-1680-1683-1972**

Per l'osservazione in oggetto è stata richiesto l'archiviazione contestualmente alla presentazione dell'Osservazione n.106 presentata in data 01.08.2024 prot.gen.21081 e, pertanto, non si procede all'istruttoria della presente osservazione ed alla formulazione delle relative controdeduzioni.

La presente osservazione risulta **NON VALUTATA**

Richiedenti **Sig. Bernacchi Carlo**

Ubicazione **viale 1° Maggio - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 8 mapp.592**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area produttiva dismessa inserita nel tessuto residenziale del Capoluogo Nord e posta lungo l'asse di viale 1° Maggio. Elaborato Tav.2.2 – Capoluogo Nord.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione "AR.7 Capoluogo Nord, viale 1°Maggio (UTOE 1)" disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA.

Richiesta

L'osservante, formulando considerazioni in merito ai distacchi dai confini e dagli edifici limitrofi, che limiterebbero l'edificabilità del lotto, chiede alcune modifiche sostanziali ai parametri urbanistici della stessa scheda ritenuti più sfavorevoli rispetto ai parametri del previgente strumento urbanistico, nello specifico:

- a) Aumento della SE da 1.200 mq a 3.600 mq;
- b) Aumento della Hmax da 7,5-10 mt a 12,5 mt;
- c) Aumento dell'IC dal 40% al 60%;
- d) Diminuzione della superficie del Pp da 571 mq a 400 mq.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante e considerato che:

- La scheda-norma è corredata da una esemplificazione progettuale dell'assetto interno dell'area che ha la funzione di illustrare e rappresentare graficamente gli elementi vincolanti e gli indirizzi per la futura progettazione ed attuazione dell'intervento, ma che non è vincolante sotto il profilo planivolumetrico, da valutarsi alla presentazione della istanza puntuale;
- Il POC adottato, in scala generale, porta in attuazione una cospicua parte dei limiti dimensionali previsti dal Piano Strutturale recentemente approvato (valido per un orizzonte temporale di circa 15 anni), riservando la possibilità di utilizzo del rimanente dimensionamento, per la formazione di future varianti al Piano, ovvero per la formazione di un nuovo strumento di pianificazione urbanistica operativa;
- In mancanza di uno studio approfondito del contesto e di una chiara proposta progettuale di dettaglio, che tenga conto degli elementi vincolanti, del rapporto tra il costruito ed i vuoti, dello studio delle nuove altezze rispetto agli edifici circostanti, comprese alcune architetture individuate dal POC come "contemporanee e di significativo interesse".

L'ufficio, al fine di preservare la possibilità di uno studio di maggior dettaglio demandato ad una fase puntuale successiva, ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Soc. Di Francia Autotrasporti srl**

Ubicazione **via Londra - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 10 mapp.325**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area, posta all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ubicata a sud-est della Zona Industriale Curigliana. Elaborato Tav.2.1 – Le Melorie-Zona Industriale Curigliana.

Il P.O.C. adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione "CTP.4 – Area Industriale – Viale Italia (UTOE 1)" disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA.

Richiesta

L'osservante chiede di scorporare dal proprio comparto la realizzazione della porzione di viabilità, antistante l'area di proprietà, in quanto facente parte e di competenza del PIP 2.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le considerazioni e la richiesta dell'osservante l'ufficio ha appurato l'effettiva natura della viabilità inserita all'interno dell'area di trasformazione CTP.4 e, pertanto, ritiene di poter escludere da tale comparto la realizzazione della viabilità del PIP.

Considerato che tra gli "elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dei comparti" di cui alla scheda-norma è prevista la sistemazione finale dei tratti della viabilità esistente e/o la realizzazione dei tratti della nuova viabilità inclusi nel perimetro dei comparti l'ufficio ritiene necessario apportare, a tali disposizioni, la seguente modifica:

"sistemazione finale dei tratti della viabilità esistente e realizzazione dei marciapiedi ove non realizzati nell'ambito del PIP e/o la realizzazione dei tratti della nuova viabilità inclusi nel perimetro dei comparti"

Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene l'osservazione **ACCOGLIBILE**.

L'accogliabilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.1- Le Melorie e Zona Industriale Curigliana	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento della perimetrazione dell'area CTP.4 con esclusione del tratto di viabilità antistante l'area;
Doc.2A	CTP.4	<ul style="list-style-type: none"> • Modifica degli estratti cartografici; • Modifica dei Parametri Urbanistici relativi a St da mq 11.349 a mq 9.087; • Implementazione del punto 5 degli "Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano": <i>"sistemazione finale dei tratti della viabilità esistente e realizzazione dei marciapiedi ove non realizzati nell'ambito del PIP e/o la realizzazione dei tratti della nuova viabilità inclusi nel perimetro dei comparti"</i>



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Soc. Grassini Pneumatici**

Ubicazione **viale Europa - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 1 mapp. 98-106-341-748-841-1066-1067-1070-1647**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata tra via Rotina, viale Europa e via di Gello e posta in parte all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, Zona Industriale Curigliana, ed in parte all'esterno del territorio urbanizzato. Elaborato Tav. 2.1 – Le Melorie-Zona Industriale Curigliana.

Il POC adottato la individua come soggetta, in parte alla disciplina delle "Zone D1.1-Tessuti a piattaforme industriali artigianali" di cui all'art.48 delle NTA adottate, ed in parte nelle "Aree Agricole della Pianura Urbanizzata -E1" di cui all'art.74 delle succitate NTA.

Richiesta

L'osservante chiede di rappresentare, nella cartografia del POC adottato, lo spostamento del perimetro dell'UTOE come approvato dalla Variante 26 bis del previgente RU.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta dell'osservante ed analizzata la documentazione allegata alla Var.26 e 26bis approvata con DCC n.5 del 20.01.2023, l'ufficio confrontando gli elaborati del POC adottato e delle succitate varianti del ha constatato che lo strumento adottato ha recepito integralmente le previsioni della Var.26bis; pertanto, facendo altresì presente che il perimetro del territorio urbanizzato è stato definito con l'approvazione del Piano Strutturale, DCC n.82 del 28.12.2022, e che la sua modifica comporterebbe una procedura urbanistica non auspicabile in questa fase di formazione del Piano Operativo, si ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.

Richiedenti **Sig. Bellucci Renato ed altri**

Ubicazione **via Rospicciano - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 11 mapp. 136-210-742**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ineditata, in parte interna al perimetro del territorio urbanizzato, ubicata a margine di via Rospicciano ad ovest del Capoluogo Sud. Elaborato Tav.2.4-Capoluogo Sud.

Il POC adottato la inserisce in parte all'interno dell'area di trasformazione "CTR.3 Capoluogo Sud, via Mameli via Toscanelli (UTOE 1)" disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA adottate ed in parte soggetta alla disciplina delle "Aree agricole della pianura urbanizzata (E1)" di cui all'art. 74 delle succitate NTA.

Richiesta

L'osservante chiede l'inserimento dei terreni di proprietà, identificati catastalmente al F 11 mapp.li 136-210-742, all'interno del comparto CTR.3, meglio identificato nell'inquadramento di cui sopra, al fine di contribuire alla ridefinizione e riqualificazione del margine urbano ed alla messa in sicurezza idraulica dell'area, proponendo la riconfigurazione dello stesso comparto in allineamento alla soluzione prospettata dalle osservazioni 50, 60, 84 e 85 orientata alla messa in sicurezza idraulica dell'area ed alla redistribuzione nel comparto edificatorio delle superfici fondiari edificabili e degli spazi pubblici quali verde e parcheggi.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante, pur condividendo in linea di massima l'analisi sui problemi idraulici riscontrati nella zona, preso atto:

- che dagli studi idraulici propedeutici alla formazione del P.O. non emergono criticità tali da indurre alla previsione di casse di esondazione;
- che rispetto all'esplicitazione progettuale di cui alla scheda CTR.3 ripresa nelle schede di fattibilità geologica, sismica e idraulica, la soluzione progettuale proposta discutibile in merito alla localizzazione delle aree a verde pubblico, prevede superficie fondiaria edificabile nella parte nord del comparto dove sussiste una pericolosità idraulica P2, implicante in funzione della magnitudo moderata, la realizzazione di una delle opere di cui all'art. 8 comma 1 lett. a),b) o c) della L.R. 41/2018;

Verificato altresì che la necessità di realizzazione delle aree di esondazione, di cui la proposta progettuale avanzata, non risulta perseguibile in questa fase del procedimento in quanto andrebbe supportata da ulteriori approfondimenti e studi specialistici di carattere idraulico che dovranno essere contenuti nel PUC, quale strumento necessario all'attuazione degli interventi edilizi previsti, e relativamente ai quali poter valutare la necessità di porre in essere una eventuale variante al POC contestualmente al PS per la previsione

delle aree di esondazione eventualmente da collocare oltre il perimetro del territorio urbanizzato come individuato dal PS e confermato nel POC.

Pertanto considerato che le suddette ulteriori analisi sono demandate all'attuazione degli interventi edilizi dell'area e non direttamente attinenti al procedimento urbanistico del POC si ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.

Tale controdeduzione è da estendere, altresì, alle osservazioni n.50, 60, 84 e 85 della stessa portata della presente.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Soc. "La Chiara s.r.l."**

Ubicazione **via detta Mozza - Loc. Ponsacco** **ESTERNO TU**

Rif. catastali **F 10 mapp. 98-101-963**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area, posta all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, posta ad est della Zona Industriale di Ponsacco. Elaborato Tav.1.1 – Il territorio rurale nord.

Il POC adottato la individua come soggetta agli "Interventi di trasformazione previsti da previgenti strumenti urbanistici in corso di attuazione" di cui all'art.92 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede che:

1. Venga rappresentato il perimetro del PUC, approvato con DGC n.133 del 13.09.2022, convenzionato, rogiti notaio D'Errico, in data 27.09.2022.
2. Venga rappresentata, nella cartografia del POC, lo spostamento di via Mozza compreso dello spostamento della pista ciclabile.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le considerazioni e le richieste dall'osservante si formulano le seguenti controdeduzioni in merito ai punti sopra descritti:

1. Accertata l'approvazione, con DGC n.133 del 13.09.2022, del "Progetto Unitario Convenzionato finalizzato alla riqualificazione complessiva dell'area, denominata "Podere Il Termine", inserita nella utoe 3 – aree produttive via Mozza Ponsacco. Approvazione progetto e schema di convenzione" e la successiva stipula della Convenzione Urbanistica in data 27.09.2022 rep.59717 l'ufficio ritiene perseguibile l'inserimento della perimetrazione del PUC approvato all'interno della cartografia del POC; pertanto la richiesta di cui al punto 1) si ritiene **ACCOGLIBILE**.
2. Considerato che la rappresentazione del tratto viario citato non rientra nelle competenze urbanistiche del POC si ritiene la richiesta **NON PERTINENTE**.

L'osservazione, nel suo complesso, risulta pertanto **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.1- Le Melorie e Zona Industriale Curigliana	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento della perimetrazione della campitura dell'intervento in corso di attuazione in conformità con il PUC approvato.
-------------------	--	---



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig.ra Meoni Franca ed altri**

Ubicazione **via R. Sanzio - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 13 mapp.924-925**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area inedita ubicata su via R. Sanzio, nel Capoluogo Est, e posta all'interno di una zona a vocazione prettamente residenziale. Elaborato Tav.2.4 – Capoluogo Sud.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione "ACR.2" disciplinata dai parametri urbanistici della tabella relativa agli "Insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale-ACR" di cui al Doc.2A allegato alle NTA.

Richiesta

Gli osservanti chiedono il ripristino dei parametri urbanistici dell'originario Piano di Lottizzazione approvato nel 1990.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le considerazioni e le richieste dell'osservante ed effettuate le opportune verifiche:

- Considerato che sull'area è stata presentata, in data 26.10.2023 prot.gen.30680, richiesta di PdC rilasciato in data 15.03.2024, ai sensi del previgente RU, e per il quale titolo abilitativo è stata altresì presentata, in data 19.04.2024 prot.10540, la relativa Comunicazione di Inizio Lavori;
- Trattandosi, pertanto, di un intervento diretto in corso di attuazione per il quale valgono i parametri approvati con il permesso di costruire rilasciato;

L'ufficio ritenendo necessario, per le motivazioni succitate, procedere con l'eliminazione dell'area ACR.2 e l'inserimento della retinatura relativa agli "Interventi di trasformazione previsti dai previgenti strumenti urbanistici in corso di attuazione" di cui all'art.92 delle NTA adottate, uniformando l'area al tessuto consolidato B1 dell'intero isolato, e del tessuto ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.

La non accoglibilità dell'osservazione comporta, comunque, le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.4- Capoluogo Sud	<ul style="list-style-type: none"> • Eliminazione dell'area ACR.2; • Inserimento della retinatura di cui all'art.92 delle NTA; • Estensione all'area della destinazione B1-TM.
Doc.2A	Zone ACR	<ul style="list-style-type: none"> • Eliminazione area ACR.2



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Soc. "La Chiara s.r.l."**

Ubicazione **viale Italia - Loc. Zona Industriale Curigliana** **UTOE 1**

Rif. catastali **F 10 mapp. 93-109-110-127-129-331-333-803-807-866**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata su viale Italia e posta a sud della zona industriale Curigliana. Elaborato Tav.2.1 – Le Melorie-Zona Industriale Curigliana.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione "ATP.1-Area Industriale-Viale Italia (UTOE 1)" disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA.

Richiesta

1. L'osservante richiede alcune modifiche sostanziali alla scheda ATP.1 ed alla cartografia e, nello specifico:
 - a) La conferma dell'esito accolto nella Osservazione al PS;
 - b) Una superficie coperta (Sc) pari a 17.000mq con l'estensione del comparto ATP.1 anche sul lato est fino al limite del territorio urbanizzato (peraltro quest'ultima area era già edificabile nel precedente RU);
 - c) Un indice di copertura (IC) pari al 60%;
 - d) La corretta rappresentazione della nuova viabilità di progetto con una larghezza di mt 10,00 come tutte le strade del PIP con conseguente aumento del lotto edificabile.
2. L'osservante richiede la conversione dell'area verde, compresa tra il Rain Park ed il comparto ATP.1, in area privata funzionale al comparto edificato eventualmente da usare in minima parte da parcheggi funzionali all'edificato o per il passaggio dei mezzi di soccorso con un fondo carrabile sempre in funzione della riqualificazione del margine.
3. L'osservante richiede:
 - a) L'aumento della IC a 60% (richiesta già avanzata al punto 1c);
 - b) Un'altezza massima sottotrave di mt 15,00 come già approvato in altri POC di comuni limitrofi in aree artigianali/industriali.
4. L'osservante richiede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria ricadente sul comparto ATP.1 in funzione della realizzazione del Rain Park.

In data 01.08.2024 prot.gen.21087 l'osservante ha presentato (osservazione n.111) la seguente integrazione alla presente osservazione: Nella cartografia del PO la retinatura del Rain Park è estesa alla parte opposta di viale Italia, resta inteso che l'eventuale impegno preso dalla Chiara srl per realizzare il Rain Park è limitato a quello compreso nella sua proprietà antistante il comparto ATP.1

Esiti della proposta di controdeduzione

La scheda-norma del comparto ATP.1 mira a completare, insieme ai comparti CTP 2-3-4-5, la parte sud dell'area industriale di Ponsacco completando la piattaforma produttiva per rispondere alla crescente

domanda di nuovi spazi artigianali ed industriali, per dare un ordinato e definitivo assetto all'insediamento, per completare la maglia viaria e le dotazioni territoriali pubbliche, per realizzare a sud dell'area un vasto parco come elemento di valore paesaggistico ambientale e di mitigazione del rischio idraulico.

1. Valutata la richiesta dall'osservante si formulano le seguenti controdeduzioni in merito ai punti sopra descritti:

a) Considerato che il Piano Operativo, costituente lo strumento di pianificazione urbanistica che individua la disciplina dell'attività urbanistico-edilizia per l'intero territorio comunale in conformità con le indicazioni del PS, ha recepito l'esito della osservazione citata si ritiene il punto 1) **NON PERTINENTE**.

b) Il POC ha individuato l'area di trasformazione ATP.1 derivandola dall'unione dei precedenti comparti 8 e 9 della Variante n.19 al RU, con il conseguente aumento dei prevalenti parametri urbanistici (quali la Superficie Territoriale, la Superficie Edificabile, la Superficie Fondiaria), l'indice di copertura IC e l'altezza massima) e la diminuzione degli standards pubblici (sempre nel rispetto del DM 1444/1968) e della superficie della viabilità di progetto; considerato che la scheda-norma è corredata da una esemplificazione progettuale dell'assetto interno dell'area che, per quanto non vincolante sotto il profilo planivolumetrico, ha la funzione di illustrare e rappresentare graficamente gli elementi vincolanti e gli indirizzi per la futura progettazione ed attuazione dell'intervento e che la progettazione in fase di PdL dovrà comunque rispettare i parametri urbanistici indicati nella tabella della scheda-norma, si ritiene di poter procedere con l'estensione della superficie destinata all'uso edificatorio privato, come definita dall'art.4 del DPGR 39/R/2018, verso il confine est del comparto riducendo l'area destinata a verde privato in continuità con quella prevista al comparto CTP.4 ed a quella prevista sul margine sud del comparto ATP.1 mantenendo la vocazione di filtro tra area edificata e ambito periurbano EA finalizzato alla riqualificazione dei margini urbani come previsto altresì dal PS approvato; l'aumento della superficie destinata all'uso edificatorio privato inciderà, di conseguenza, sulla superficie coperta massima in funzione dell'indice di copertura previsto nella tabella della scheda-norma. Alla luce di tali considerazioni si ritiene **ACCOGLIBILE** la possibilità di estendere verso il confine est del comparto la superficie destinata all'uso edificatorio privato e **NON ACCOGLIBILE** la richiesta di una superficie coperta pari a 17.000mq; il punto b) è da ritenersi, pertanto, **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

c) Considerato che l'area di trasformazione è inserita all'interno di un insieme di aree (CTP.2-3-4-5) che mirano a completare unitariamente la parte sud dell'area industriale di Ponsacco si ritiene non perseguibile la richiesta di aumentare, per l'area ATP.1, l'indice di copertura dal 45% al 60% in quanto comporterebbe una disomogeneità di realizzazione degli interventi in difformità con le finalità delle schede. Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene il punto c) **NON ACCOGLIBILE**.

d) In merito a tale richiesta si fa presente che la realizzazione di una viabilità pubblica di progetto il cui tracciato, come indicato all'art.107 "Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare" delle NTA adottate, assume un valore di massima non vincolante per il tracciato definitivo che verrà determinato, nel dettaglio, in fase di progettazione del Piano di Lottizzazione demandando, perciò, la problematica sollevata in sede di progetto della viabilità pubblica. Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene il punto d) **NON PERTINENTE**.

2. Valutata la richiesta dall'osservante si formula le seguenti controdeduzioni in merito al punto 2):

L'area compresa tra la ATP.1 ed il Rain Park è ubicata all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come approvato con DCC n.82 del 28.12.2022 (approvazione del PS), ed individuata dal POC adottato come "Area Agricola degli Ambiti periurbani (EA)" disciplinata dall'art.78 delle NTA adottate; l'individuazione del comparto, come richiesto dall'osservante, presuppone la

trasformazione non residenziale di suolo inedificato al di fuori del territorio urbanizzato che, in base al disposto dell'art. 4 comma 7) della L.R. 65/2014, è subordinato al previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione così come indicato all'art. 25 della medesima legge. Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene il punto 2) **NON ACCOGLIBILE**.

3. Valutata la richiesta dall'osservante si formulano le seguenti controdeduzioni in merito ai punti sopra descritti:

- a) Considerato che la richiesta è già stata formulata al precedente punto 1c) si rimanda a tale punto per la controdeduzione e il relativo esito.
- b) Al fine di agevolare l'inserimento di attività industriali ed artigianali per le quali sono richieste particolari dimensioni l'ufficio ritiene opportuno procedere con l'introduzione, nella norma generale relativa alla altezze massime degli edifici inseriti nella zona Industriale Curigliana, la seguente deroga:

“Per attività industriali ed artigianali sono ammesse deroghe al limite di altezza massima degli edifici solo esclusivamente per edifici speciali previa dimostrazione della assoluta impossibilità di reperimento di altre soluzioni all'interno delle dimensioni previste in normativa”

Alla luce di quanto sopra espresso, pertanto, si ritiene il punto b) **ACCOGLIBILE**.

4. Valutata la richiesta dall'osservante si ritiene che in questa fase istruttoria del POC non è possibile stabilire, preordinatamente, questioni legate allo scomputo degli oneri di urbanizzazione, i cui criteri sono riferibili alla normativa e regolamenti vigenti (DPR 380/2001, D.Lgs.36/2003 ed All.I.12 al D.Lgs 36/2003), all'analisi delle proposte progettuali attuative ed allo schema di convenzione urbanistica, regolante i rapporti e gli obblighi che il Soggetto Attuatore assume nei confronti dell'Amministrazione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente al Piano Attuativo presentato. Alla luce di quanto sopra espresso si ritiene la richiesta **NON PERTINENTE**.

L'osservazione, nel suo complesso, risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

In funzione della osservazione n.67, relativa al comparto CTP.4 posto a nord-est della ATP.1, attraverso la quale si è proceduto a verificare che la viabilità esistente, ricompresa dal POC in entrambi i comparti, fa parte della viabilità del PIP e che, pertanto, la sua realizzazione/completamento compete all'Amministrazione Comunale e non può essere inserita nelle nuove aree di trasformazione si ritiene opportuno procedere d'ufficio alla modifica della perimetrazione del comparto ATP.1.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.1- Le Melorie e Zona Industriale Curigliana	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento della perimetrazione dell'area ATP.1; • Modifica della zona D.1 • Modifica del Vpriv ad una fascia perimetrale (confine est-sud) di 5mt
Doc.2A	ATP.1	<ul style="list-style-type: none"> • Modifica degli estratti cartografici; • Modifica dei Parametri Urbanistici relativi alla St da mq 35.840 a mq 35.440

Doc.2	NTA	<ul style="list-style-type: none"> • Implementazione dell'art.87 con il comma 10) e dell'art.90 con il comma 7): <i>“Per attività industriali ed artigianali (zona CTP) sono ammesse deroghe al limite di altezza massima degli edifici solo esclusivamente per edifici speciali previa dimostrazione della assoluta impossibilità di reperimento di altre soluzioni all'interno delle dimensioni previste in normativa”</i>
-------	-----	---



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig. Macchi Fabrizio**

Ubicazione **via dell'Alberaccio/via Francoforte - Loc. Zona Industriale Curigliana** **UTOE 1**

Rif. catastali -

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda il tracciato del percorso ciclo-pedonale individuato in prossimità di via dell'Alberaccio e via Francoforte nella Zona Industriale Curigliana. Elaborato Tav. 2.1-Le Melorie-Zona Industriale Curigliana.

Il POC adottato lo inserisce all'interno dell'area di trasformazione "CTP.2-Area Industriale-Viale Italia", disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A, individuandolo come soggetto alla disciplina dei "Percorsi ciclopedonali e percorsi naturalistici" di cui all'art.112 delle NTA adottate

Richiesta

L'osservante chiede alcune modifiche del tracciato ciclopedonale ED, in particolare, propone di realizzare un nuovo tratto, sul tracciato della strada vicinale dell'Alberaccio che attraversa l'area destinata al parcheggio pubblico di progetto Pp.63, presso largo Francoforte; tale percorso, secondo l'osservante, favorirebbe anche il raggiungimento di un altro tratto ciclo-pedonale, attualmente non rappresentato nella Tavola 2.1 del POC, ma derivante dalla progettazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, denominato 6A e 6B del RU.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante, preso atto che la previsione di parcheggio pubblico (Pp 63), contenuta nel comparto attuativo CTP.2, si configura come un ampliamento dell'adiacente parcheggio pubblico esistente e, per tale motivo, la previsione del tracciato ciclabile, come richiesto dall'osservante, andrebbe ad interferire con la continuità del parcheggio pubblico di progetto si ritiene la proposta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Macchi Fabrizio**

Ubicazione **Via Vienna, angolo via Praga – Loc. Zona Industriale Curigliana UTOE 1**

Rif. catastali **Foglio 10 mapp. 886-894-640-646-186**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda una porzione di terreno attestante su via Vienna e posta all'interno della Zona Industriale di Curigliana. Elaborato grafico Tav. 2.1-Le Melorie-Zona Industriale Curigliana.

Il POC adottato individua tale area (standard Vp 16) come soggetta alla disciplina delle "Aree a Verde Pubblico" di cui all'art.102 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede di:

1. Stralciare la previsione di verde pubblico di progetto contenuta nel POC e ricondurre la zonizzazione di tale area alle "Aree non interessate da previsioni insediative";
2. Dare atto della previsione contenuta nel precedente RU che riconduceva l'area a quelle soggette "a riconversione per servizi a carattere privato, lettera "n" di cui all'art. 28 c.17 che consentiva, per i fabbricati non schedati, la possibilità di realizzare una nuova costruzione pari al 35% del volume esistente".

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio procede con le seguenti controdeduzioni in merito ai succitati punti:

1. Le aree osservate, comprese all'interno del "Perimetro del Territorio Urbanizzato, oltre ad essere individuate come standard pubblici costituiscono altresì una zona filtro tra l'area industriale/artigianale e l'area agricola posta a sud; considerato che l'Amministrazione dovrà procedere con l'esproprio, la realizzazione e la conseguente manutenzione di tali aree a fronte di un modesto interesse pubblico, l'ufficio ritiene di poter accogliere la richiesta modificando la destinazione prevista da "aree a verde pubblico" ad "aree non interessate da previsioni insediative" di cui all'art.59 delle N.T.A. adottate ed estendendo tale previsione, per continuità di destinazione, anche alle aree adiacenti non di proprietà dell'osservante; pertanto si ritiene la richiesta di cui al punto 1) **ACCOGLIBILE**.
2. Considerato che le aree interessate dalla vecchia previsione sono poste esternamente al perimetro del territorio urbanizzato e che le stesse sono soggette alla disciplina delle "Aree agricole degli ambiti periurbani EA" di cui all'art.78 delle NTA adottate, l'ufficio ritiene la richiesta di cui al punto 2) **NON ACCOGLIBILE**.

L'osservazione nel suo complesso risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.1- Le Melorie e Zona Industriale Curigliana	<ul style="list-style-type: none"> • Modifica della destinazione dell'area da verde pubblico ad aree non interessate da previsioni insediative
Appendice 2 -NTA	Verifica Standard Urbanistici	<ul style="list-style-type: none"> • Eliminazione della superficie del Vp 16
Elaborato grafico	Tav. 4.1 "Individuazione dei beni sottoposti a vincoli ai fini espropriativi – nord"	<ul style="list-style-type: none"> • Eliminazione del Vp 16 soggetto ad esproprio
Doc.4	Beni sottoposti a vincoli ai fini espropriativi	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento UTOE 1 delle particelle stralciate



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig.ra Ceccotti Cristiana ed altri**

Ubicazione **viale Italia– Loc. Zona Industriale Curigliana**

UTOE 1

Rif. catastali **Foglio 10 mapp. 839-864**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata su viale Italia e posta a sud-ovest della Zona Industriale Curigliana. Elaborato Tav.2.1 – Le Melorie-Zona Industriale Curigliana.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione "CTP.5-Area Industriale Viale Italia (UTOE 1)" disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA adottate.

Richiesta

Gli osservanti chiedono:

1. La modifica dell'IC dal 45% al 60%;
2. La modifica dell'Hmax da 11 ml a 12 ml per uniformarla alle aree adiacenti;
3. La larghezza della viabilità pari a ml 10,00 uniformata a quella della viabilità esistente.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta degli osservanti ed effettuate le opportune valutazioni tecniche si formulano le seguenti controdeduzioni in merito ai punti sopra descritti:

1. Considerato che l'area di trasformazione è inserita all'interno di un insieme di aree che mirano a completare unitariamente la parte sud dell'area industriale di Ponsacco si ritiene non perseguibile la richiesta di aumentare, per l'area CTP.1, l'indice di copertura dal 45% al 60% in quanto comporterebbe una disomogeneità di realizzazione degli interventi in difformità con le finalità delle schede. Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene il punto 1) **NON ACCOGLIBILE**.
2. Al fine di agevolare l'inserimento di attività industriali ed artigianali per le quali sono richieste particolari dimensioni l'ufficio ritiene opportuno procedere con l'introduzione, nella norma generale relativa alle altezze massime degli edifici inseriti nella zona Industriale Curigliana, la seguente deroga:
"Per attività industriali ed artigianali sono ammesse deroghe al limite di altezza massima degli edifici solo esclusivamente per edifici speciali previa dimostrazione della assoluta impossibilità di reperimento di altre soluzioni all'interno delle dimensioni previste in normativa"

Alla luce di quanto sopra espresso, pertanto, si ritiene il punto 2) **ACCOGLIBILE**.

3. In merito a tale richiesta si fa presente che la realizzazione di una viabilità pubblica di progetto il cui tracciato, come indicato all'art.107 "Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare" delle NTA adottate, assume un valore di massima non vincolante per il tracciato definitivo che verrà

determinato, nel dettaglio, in fase di progettazione del Piano di Lottizzazione demandando, perciò, la problematica sollevata in sede di progetto della viabilità pubblica. Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene il punto d) **NON PERTINENTE**.

Alla luce delle suddette considerazioni si ritiene l'osservazione nel suo complesso **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Doc.2	NTA	<ul style="list-style-type: none">Implementazione dell'art.87 con il comma 10) e dell'art.90 con il comma 7): <i>“Per attività industriali ed artigianali (zona CTP) sono ammesse deroghe al limite di altezza massima degli edifici solo esclusivamente per edifici speciali previa dimostrazione della assoluta impossibilità di reperimento di altre soluzioni all'interno delle dimensioni previste in normativa”</i>
-------	-----	---



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Soc. GFG s.r.l.**

Ubicazione **via Valdera C. - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 13 mapp.1118**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area localizzata al confine est del Capoluogo e posta, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, tra il fondovalle del fiume Era e la via Valdera C.– Elaborato Tav. 2.4 – Capoluogo Est.

Il POC adottato individua l'area come soggetta in parte alla disciplina delle zone "Vpriv – Aree a verde privato" di cui all'art. 60 ed in parte alla disciplina delle zone B1 tessuto TM di cui agli artt.44-45 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede di poter installare sopra la struttura lignea a copertura dei posti auto pannelli fotovoltaici, anche in modo non contiguo e distaccati tra loro perchè l'intervento non venga valutato come realizzazione di logge.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta dell'osservante l'ufficio ritiene che la stessa non attenga alla procedura di formazione del Piano Operativo ma, piuttosto, riguardi norme di competenza del regolamento Edilizio per il quale il POC prevede la necessità di nuova redazione.

Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta **NON PERTINENTE**.

Richiedenti **arch. Macchi Fabrizio**

Ubicazione - -

Rif. catastali -

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione ha carattere normativo riferendosi all'art.17 delle NTA e ad alcuni parametri urbanistici di cui alle schede-norma del Doc.2A relative agli insediamenti, a prevalente carattere industriale-artigianale, individuate dal POC adottato.

Richiesta

L'osservante chiede le seguenti modifiche normative:

1. Con riferimento all'art.17 del capo 2 delle N.T.A. sui parametri urbanistici ed edilizi ed altre definizioni tecniche a cui fa rimando al DPGR 39/R/2018 e ove necessario precisa e specifica i parametri nel R.E. e agli allegati del R.E. si richiede di inserire in riferimento all'altezza del fronte e altezza massima per i fabbricati produttivi la linea dell'intradosso viene considerata quella al di sotto delle travi del solaio di copertura, così come fatto per esempio dal comune di Casciana Terme Lari nell'approvazione del P.O. (allegato articolo 14.16 N.T.A. del P.O. approvato dal comune di Casciana Terme Lari).
2. Con riferimento alle schede degli interventi di trasformazione urbana Doc.2A allegato del Doc.2 delle N.T.A., per gli interventi a destinazione prevalente industriale e artigianale come da articolo 2, si richiede un aumento del I.C. pari al 60% e un'altezza max di mt 15 sotto trave di copertura per allinearsi alle indicazioni dei comuni limitrofi e alle esigenze di varie attività interessate ad insediarsi nel comune di Ponsacco.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le considerazioni e le richieste dall'osservante si formulano le seguenti controdeduzioni in merito ai punti sopra descritti:

1. In merito a quanto richiesto al punto 1) si ritiene opportuno specificare che l'art.17 delle NTA adottate recepisce i parametri urbanistici ed edilizi del Regolamento 39/R/2017 necessari per l'attuazione del Piano Operativo nonché per l'applicazione del Regolamento Edilizio che, ove necessario, precisa e specifica i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche. Considerato che la richiesta attiene alla precisazione di una definizione avente rilevanza edilizia l'ufficio ritiene che la stessa non riguardi la disciplina del Piano Operativo ma, piuttosto, il Regolamento Edilizio come peraltro specificato nelle NTA del Comune indicato dall'osservante dove all'art.14.1 viene specificato: *"Per quanto concerne le definizioni citate nelle presenti NTA, che hanno rilevanza edilizia, si rimanda al Regolamento Edilizio"*. Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta di cui al punto 1) **NON PERTINENTE**.

2. In merito a quanto richiesto al punto:

- a. Le aree di trasformazione a destinazione prevalentemente artigianale-industriale mirano a completare unitariamente il polo produttivo di Ponsacco attraverso convergenti strategie di contenimento del consumo di suolo, attenuando l'impatto ambientale e territoriale ed accrescere le dotazioni di spazi e servizi; pertanto, considerato che per le aree di trasformazione CTP-ATP è stato previsto un IC pari al 40%-45% al fine di soddisfare quanto sopra citato non si ritiene perseguibile la richiesta di aumentare l'indice di copertura dal 45% al 60% in quanto comporterebbe una disomogeneità di realizzazione degli interventi in difformità con le finalità delle schede. Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene il punto a) **NON ACCOGLIBILE**.
- b. In accoglimento del punto 3b) dell'Osservazione n.72, al fine di agevolare l'inserimento di attività industriali ed artigianali per le quali sono richieste particolari dimensioni l'ufficio ritiene opportuno procedere con l'introduzione, nella norma generale relativa alla altezze massime degli edifici inseriti nella zona Industriale Curigliana, la seguente deroga:

“Per attività industriali ed artigianali sono ammesse deroghe al limite di altezza massima degli edifici solo esclusivamente per edifici speciali previa dimostrazione della assoluta impossibilità di reperimento di altre soluzioni all'interno delle dimensioni previste in normativa”

Alla luce di quanto sopra espresso, pertanto, si ritiene il punto b) **ACCOGLIBILE**.

L'osservazione, nel suo complesso, risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Doc.2	NTA	<ul style="list-style-type: none">Implementazione dell'art.87 con il comma 10) e dell'art.90 con il comma 7): <i>“Per attività industriali ed artigianali (zona CTP) sono ammesse deroghe al limite di altezza massima degli edifici solo esclusivamente per edifici speciali previa dimostrazione della assoluta impossibilità di reperimento di altre soluzioni all'interno delle dimensioni previste in normativa”</i>
-------	-----	---

Richiedenti **Soc. "SNEP s.r.l."**

Ubicazione **viale Italia - Loc. Zona Industriale Curigliana** **UTOE 1**

Rif. catastali **F 10 mapp.297**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area, posta all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ubicata a sud della zona industriale Curigliana. Elaborato Tav.2.1 – Le Melorie-Zona Industriale Curigliana.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione CTP.2 disciplinata dalla relativa scheda-norma inserita nel DOC.2A allegato alle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede:

1. L'aumento dell'IC previsto dal 45% al 55%-60% per raggiungere una Sc pari a mq 2.500/3.000 atta a soddisfare l'ampliamento dell'azienda in essere.
2. L'altezza massima sotto trave pari a ml 15 per necessità legate all'attività da insediare.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le considerazioni e le richieste dall'osservante si formulano le seguenti controdeduzioni in merito ai punti sopra descritti:

1. Considerato che l'area di trasformazione è inserita all'interno di un insieme di aree (CTP.3-4-5 e ATP.1) che mirano a completare unitariamente la parte sud dell'area industriale di Ponsacco si ritiene non perseguibile la richiesta di aumentare, per l'area CTP.2, l'indice di copertura dal 45% al 55%-60% in quanto comporterebbe una disomogeneità di realizzazione degli interventi in difformità con le finalità delle schede. Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene il punto 1) **NON ACCOGLIBILE**.
2. In accoglimento del punto 3b) dell'Osservazione n.72, al fine di agevolare l'inserimento di attività industriali ed artigianali per le quali sono richieste particolari dimensioni l'ufficio ritiene opportuno procedere con l'introduzione, nella norma generale relativa alla altezze massime degli edifici inseriti nella zona Industriale Curigliana, la seguente deroga:

"Per attività industriali ed artigianali sono ammesse deroghe al limite di altezza massima degli edifici solo esclusivamente per edifici speciali previa dimostrazione della assoluta impossibilità di reperimento di altre soluzioni all'interno delle dimensioni previste in normativa"

Alla luce di quanto sopra espresso, pertanto, si ritiene il punto 2) **ACCOGLIBILE**.

L'osservazione, nel suo complesso, risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Doc.2	NTA	<ul style="list-style-type: none">Implementazione dell'art.87 con il comma 10) e dell'art.90 con il comma 7): <i>“Per attività industriali ed artigianali (zona CTP) sono ammesse deroghe al limite di altezza massima degli edifici solo esclusivamente per edifici speciali previa dimostrazione della assoluta impossibilità di reperimento di altre soluzioni all'interno delle dimensioni previste in normativa”</i>
-------	-----	---



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Iacoponi Daniele**

Ubicazione **via Rospicciano – Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **Foglio 11 mapp. 8443-578-578**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un fabbricato produttivo dismesso inserito su un'area ubicata tra via Rospicciano e via Pisacane posta a sud del Capoluogo. Elaborato Tav.2.4 – Capoluogo Sud.

Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina delle "Zone D2.1-Insedimenti industriali ed artigianali costituiti da edifici singoli o piccoli aggregati edilizi" di cui all'art.50 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede di modificare il comma 4) dell'art.50 delle NTA adottate prevedendo la possibilità di frazionare il fabbricato in più unità residenziali senza vincoli sfruttando eventualmente anche il resede confinante; la trasformazione dovrà avvenire con la conversione dell'esistente o anche attraverso la possibilità di demolizione e ricostruzione sempre nei limiti di superficie e volume dell'esistente con un ampliamento una tantum massima del 20% della SE.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le richieste dell'osservante l'ufficio adduce le seguenti valutazioni:

- L'art.47 comma 3.1) classifica l'area come tessuto D2.1-Insedimento produttivo non pianificato interno ai tessuti prevalentemente residenziali e misti costituito da edifici e complessi edilizi singoli o da piccoli aggregati edilizi per i quali il POC ritiene ammissibile la permanenza delle attività attuali e della destinazione d'uso esistente; in forza di tale ammissibilità, infatti, l'art.50 delle NTA adottate prevede, in tali aree, la destinazione industriale/artigianale se compatibile con la residenza, commerciale all'ingrosso e depositi, commerciale al dettaglio limitatamente alla vendita diretta di prodotti di propria produzione, direzionale e di servizio purché compatibili con la destinazione artigianale/industriale ed attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico purché compatibili con le destinazioni industriali artigianali e sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica con ampliamento di edifici esistenti o nuova costruzione sempre nel rispetto delle destinazioni ammesse;
- La modifica dell'art.50, così come richiesta dall'osservante, andrebbe a configurarsi come intervento di riqualificazione edilizia ammissibile, ai sensi dell'art.57 delle NTA adottate, essenzialmente nelle zone B1-B2-B3 per gli edifici produttivi o dismessi;

Alla luce delle suddette valutazioni e, comunque, considerato che l'osservazione riguarda solamente una porzione del fabbricato di proprietà e che l'eventuale intervento richiesto non consentirebbe un omogeneo intervento di riqualificazione dell'intero isolato andando ad interessare solo una parte di esso si ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig.ra Rossi Cesarina**

Ubicazione **via U. Terracini - Loc. Val di Cava**

UTOE 2

Rif. catastali **F 5 mapp. 358**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area non edificata ubicata su via U. Terracini nella frazione di Val di Cava. Elaborato Tav.2.3-Val di Cava.

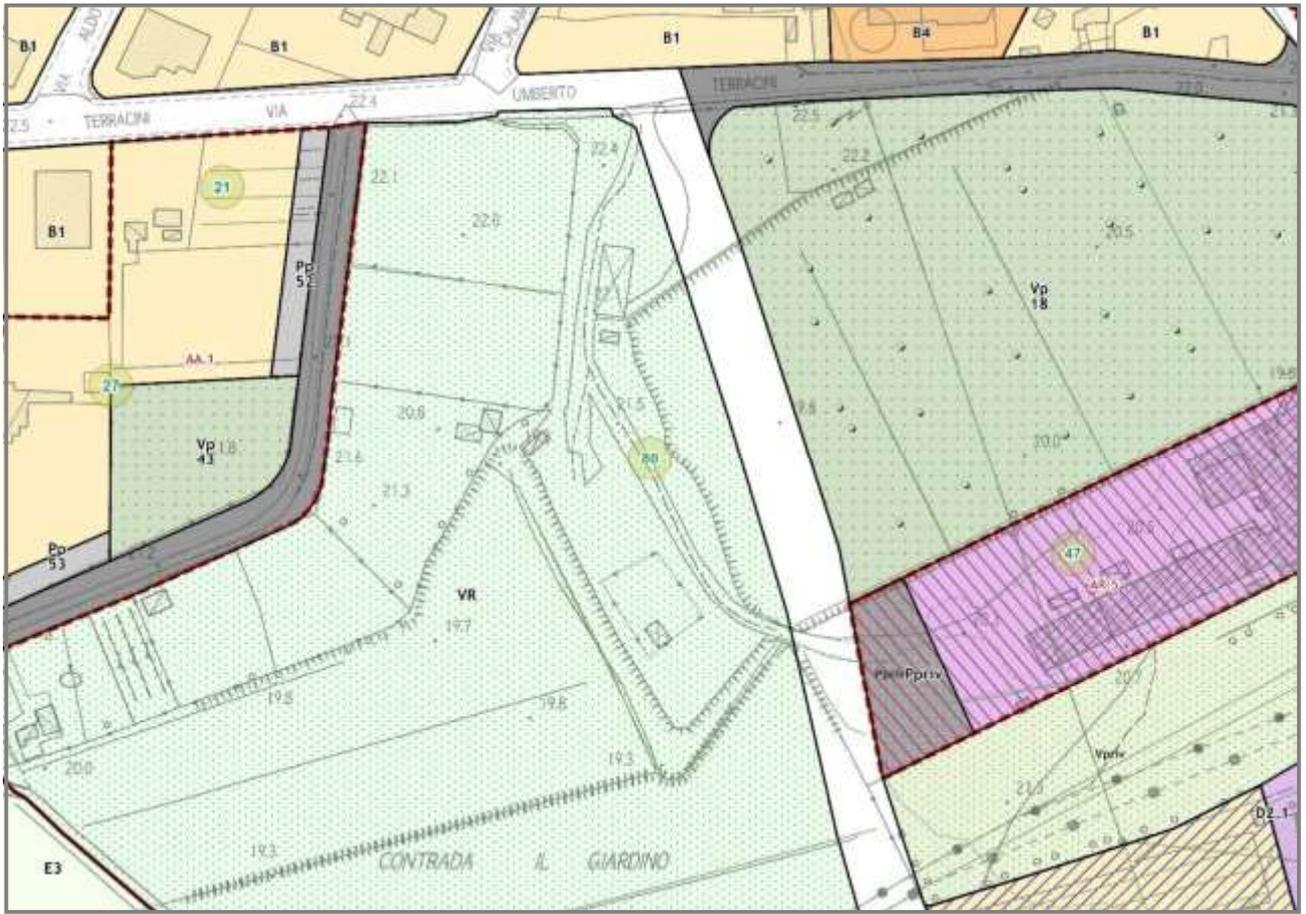
Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina delle "Aree non interessata da previsioni insediative" di cui all'art. 59 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante richiamando la classificazione urbanistica attribuita all'area dal POC adottato nel suo complesso, chiede l'edificabilità a scopi residenziali di una porzione dell'area di proprietà.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio, preso atto che l'area risulta posta in discontinuità con il tessuto edificato esistente e pertanto non possiede caratteristiche morfo-tipologiche coerenti per accogliere l'edificazione prevista per le zone B, ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Felici Francesco**

Ubicazione **via Pinocchio - Loc. Val di Cava**

UTOE 2

Rif. catastali **F 5 mapp. 254-590**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata tra via Pinocchio e via Lorenzini a nord della frazione di Val di Cava. Elaborato Tav. 2.3-Val di Cava.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione "AR.8-Val di Cava-Via Pinocchio (UTOE 2)" disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA.

Richiesta

L'osservante chiede la ridefinizione del comparto AR.8 con la contestuale modifica dello schema progettuale proposto dalla scheda AR.8 con diversa localizzazione della viabilità e dei parcheggi pubblici la cui realizzazione e cessione è prevista in obbligo all'attuazione degli interventi.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio ritiene la stessa non perseguibile in quanto la soluzione proposta non risulta coerente con le finalità dell'intervento proposto dal POC volto alla riqualificazione dell'area degradata caratterizzata da attività produttive dismesse attraverso il completamento dell'isolato con edilizia residenziale e l'individuazione di un chiaro perimetro viario che unisce il parcheggio di via Lorenzini con via Pinocchio, da ritenere di interesse prioritario.

Alla luce delle succitate considerazioni si ritiene pertanto la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.

Richiedenti **Sig.ra Menichini Tiziana**

Ubicazione **via Camugliano - Loc. Ponsacco**

ESTERNO TU

Rif. catastali **F 13 mapp. 1209**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda due manufatti inseriti all'interno di un complesso residenziale inserito in area agricola nella parte sud-est del Capoluogo. Elaborato Tav.1.2-II territorio rurale sud.

Il POC adottato individua i due manufatti, inseriti all'interno di un complesso di edifici classificati (classe 2 e 3) ubicato nelle "Aree agricole degli Ambiti Periurbani EA" di cui all'art.78 delle NTA adottate, come "non classificati".

Richiesta

L'osservante chiede la classificazione dei due manufatti in quanto costruiti prima del 1967.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche, considerato che:

- Il POC individua sull'area extraurbana i due edifici storici (scheda 69a e 69c) classificati in classe 2 (fabbricato principale presente nel Catasto Leopoldino) ed in classe 3 (manufatto secondario il cui sedime è presente nel Catasto Leopoldino);
- Dalla documentazione presentata, non esauriente al fine di una valutazione oggettiva, si riscontra la presenza di manufatti in lamiera che non possiedono le caratteristiche di edificio;
- Dalle foto aeree della cartoteca regionale si evince che gli stessi manufatti non sono individuabili nell'arco temporale 1954-1978;

L'ufficio ritiene non perseguibile la richiesta di classificazione dei due manufatti e, pertanto, la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Biasci Sergio**

Ubicazione **via Spadolini - Loc. Val di Cava**

UTOE 2

Rif. catastali **F 5 mapp. 399-406**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area inedificata ubicata in via G. Spadolini e posta nella frazione di Val di Cava. Elaborato Tav.2.3-Val di Cava.

Il POC adottato la individua come soggetta alla disciplina delle "Aree non interessate da previsioni insediative VR" di cui all'art.59 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede di estendere la destinazione urbanistica della zona B1 "Area con edifici a prevalente tipologia mono-bifamiliare", compresa nei "Tessuti sfrangiati TF", nei terreni di proprietà indicati, attualmente individuate dal Piano Operativo come "VR", "Aree non interessate da previsioni insediative", a fini edificatori.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio ritiene che l'area segnalata dall'osservante abbia caratteristiche morfo-tipologiche coerenti per accogliere l'edificazione prevista per le zone B1, di cui all'art. 45 delle NTA, finalizzata ad una naturale definizione e sistemazione degli spazi liberi del tessuto edificato esistente.

Pertanto in funzione della richiesta avanzata dall'osservante si propone l'accoglimento parziale della stessa, limitando la destinazione urbanistica della zona B1 al terreno corrispondente al mappale 399 in allineamento al tessuto edilizio esistente.

Alla luce delle suddette considerazioni si ritiene la richiesta **PARZIAMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.3- Val di Cava	<ul style="list-style-type: none">• Modifica della destinazione dell'area osservata da VR a B1
-------------------	-----------------------	--



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig.ra Pugi Mariella ed altri**

Ubicazione **via Rospicciano - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 11 mapp. 211**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ineditata, in parte interna al perimetro del territorio urbanizzato, ubicata a margine di via Rospicciano ad ovest del Capoluogo Sud. Elaborato Tav. 2.4-Capoluogo Sud.

Il POC adottato la inserisce in parte all'interno dell'area di trasformazione "CTR.3 Capoluogo Sud, via Mameli via Toscanelli (UTOE 1)" disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA adottate in parte soggetta alla disciplina delle "Aree agricole della pianura urbanizzata (E1)" di cui all'art. 74 ed in parte soggetta alla disciplina delle "Aree a verde privato-Vpriv" di cui all'art.60 delle succitate NTA.

Richiesta

L'osservante chiede l'inserimento dei terreni di proprietà identificati catastalmente al F. 11 mapp.211, all'interno del comparto CTR.3 meglio, identificato nell'inquadramento di cui sopra, al fine di contribuire alla ridefinizione e riqualificazione del margine urbano ed alla messa in sicurezza idraulica dell'area, proponendo la riconfigurazione dello stesso comparto in allineamento alla soluzione prospettata dalle osservazioni 50, 60, 69 e 85 orientata alla messa in sicurezza idraulica dell'area ed alla redistribuzione nel comparto edificatorio delle superfici fondiaria edificabili e degli spazi pubblici quali verde e parcheggi.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante, pur condividendo in linea di massima l'analisi sui problemi idraulici riscontrati nella zona, preso atto:

- che dagli studi idraulici propedeutici alla formazione del P.O. non emergono criticità tali da indurre alla previsione di casse di esondazione;
- che rispetto all'esplicitazione progettuale di cui alla scheda CTR.3 ripresa nelle schede di fattibilità geologica, sismica e idraulica, la soluzione progettuale proposta discutibile in merito alla localizzazione delle aree a verde pubblico, prevede superficie fondiaria edificabile nella parte nord del comparto dove sussiste una pericolosità idraulica P2, implicante in funzione della magnitudo moderata, la realizzazione di una delle opere di cui all'art. 8 comma 1 lett. a),b) o c) della L.R. 41/2018;

Verificato altresì che la necessità di realizzazione delle aree di esondazione, di cui la proposta progettuale avanzata, non risulta perseguibile in questa fase del procedimento in quanto andrebbe supportata da ulteriori approfondimenti e studi specialistici di carattere idraulico che dovranno essere contenuti nel PUC, quale strumento necessario all'attuazione degli interventi edilizi previsti, e relativamente ai quali poter valutare la necessità di porre in essere una eventuale variante al POC contestualmente al PS per la previsione

delle aree di esondazione eventualmente da collocare oltre il perimetro del territorio urbanizzato come individuato dal PS e confermato nel POC.

Pertanto considerato che le suddette ulteriori analisi sono demandate all'attuazione degli interventi edilizi dell'area e non direttamente attinenti al procedimento urbanistico del POC si ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.

Tale controdeduzione è da estendere, altresì, alle osservazioni n.50, 60, 69 e 85 della stessa portata della presente.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Fiorentini Stefano ed altri**

Ubicazione **Via Rospicciano - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 11 mapp. 99**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ineditata, in parte interna al perimetro del territorio urbanizzato, ubicata a margine di via Rospicciano ad ovest del Capoluogo Sud. Elaborato Tav.2.4-Capoluogo Sud.

Il POC adottato la inserisce in parte all'interno dell'area di trasformazione "CTR.3 Capoluogo Sud, via Mameli via Toscanelli (UTOE 1)" disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA adottate in parte soggetta alla disciplina delle "Aree agricole della pianura urbanizzata (E1)" di cui all'art. 74 delle NTA succitate.

Richiesta

L'osservante chiede l'inserimento dei terreni di proprietà identificati catastalmente al F. 11 mapp.99, all'interno del comparto CTR.3, meglio identificato nell'inquadramento di cui sopra, al fine di contribuire alla ridefinizione e riqualificazione del margine urbano ed alla messa in sicurezza idraulica dell'area, proponendo la riconfigurazione dello stesso comparto in allineamento alla soluzione prospettata dalle osservazioni 50, 60, 69 e 84 orientata alla messa in sicurezza idraulica dell'area ed alla redistribuzione nel comparto edificatorio delle superfici fondiari edificabili e degli spazi pubblici quali verde e parcheggi.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante, pur condividendo in linea di massima l'analisi sui problemi idraulici riscontrati nella zona, preso atto:

- che dagli studi idraulici propedeutici alla formazione del P.O. non emergono criticità tali da indurre alla previsione di casse di esondazione;
- che rispetto all'esplicitazione progettuale di cui alla scheda CTR.3 ripresa nelle schede di fattibilità geologica, sismica e idraulica, la soluzione progettuale proposta discutibile in merito alla localizzazione delle aree a verde pubblico, prevede superficie fondiaria edificabile nella parte nord del comparto dove sussiste una pericolosità idraulica P2, implicante in funzione della magnitudo moderata, la realizzazione di una delle opere di cui all'art. 8 comma 1 lett. a),b) o c) della L.R. 41/2018;

Verificato altresì che la necessità di realizzazione delle aree di esondazione, di cui la proposta progettuale avanzata, non risulta perseguibile in questa fase del procedimento in quanto andrebbe supportata da ulteriori approfondimenti e studi specialistici di carattere idraulico che dovranno essere contenuti nel PUC, quale strumento necessario all'attuazione degli interventi edilizi previsti, e relativamente ai quali poter valutare la necessità di porre in essere una eventuale variante al POC contestualmente al PS per la previsione

delle aree di esondazione eventualmente da collocare oltre il perimetro del territorio urbanizzato come individuato dal PS e confermato nel POC.

Pertanto considerato che le suddette ulteriori analisi sono demandate all'attuazione degli interventi edilizi dell'area e non direttamente attinenti al procedimento urbanistico del POC si ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.

Tale controdeduzione è da estendere, altresì, alle osservazioni n.50, 60, 69 e 84 della stessa portata della presente.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Falaschi Lorenzo - legale rappresentante della Soc. Effegi Team S.r.l. ed altri**

Ubicazione **via Montanelli/via Mameli - Loc. Ponsacco UTOE 1**

Rif. catastali **F 11 mapp. 128-1030-1095**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area inedificata posta a margine della parte sud-ovest del Capoluogo parallela a via Rospicciano. Elaborato Tav. 2.4-Capoluogo Sud.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione "CTR.6- Capoluogo Sud, via Mameli, via Toscanelli (UTOE 1)" disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA.

Richiesta

L'osservazione è redatta ad integrazione della osservazione n.33 prot.gen.19043 del 11.07.2024.

In particolare l'osservante chiede la modifica cartografica del comparto CTR.6 eliminando la fascia di verde privato adiacente al prolungamento di via Mameli in progetto su cui non è possibile prevedere aree interne degli edifici quindi rendendo perimetro edificabile anche l'area descritta.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante, ad integrazione della precedente osservazione n.33 presentata in data 11.07.2024 prot.gen.19043, e considerato che la scheda succitata è corredata da una esemplificazione progettuale dell'assetto interno dell'area che, per quanto non vincolante sotto il profilo planivolumetrico, ha la funzione di illustrare e rappresentare graficamente gli elementi vincolanti e gli indirizzi per la futura progettazione ed attuazione dell'intervento e che la progettazione, in fase attuativa (piano di lottizzazione), dovrà comunque rispettare i parametri urbanistici indicati nella tabella della scheda-norma, l'ufficio ritiene perseguibile la richiesta dell'osservante.

Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta **ACCOGLIBILE**.

L'accogliabilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.4- Capoluogo Sud	<ul style="list-style-type: none"> Eliminazione dell'area Vpriv ed estensione del tessuto TF sino al limite della viabilità di progetto
Doc.2A	CTR.6	<ul style="list-style-type: none"> Modifica degli estratti cartografici;
Doc.4	Beni sottoposti a vincoli ai fini espropriativi	<ul style="list-style-type: none"> Aggiornamento UTOE 1 delle particelle stralciate



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Comune di Ponsacco Settore 3- Servizio Urbanistica-Edilizia**

Ubicazione **Viale Europa - Loc. Zona Industriale Curigliana** **UTOE 1**

Rif. catastali **F 1 mapp.805** **ESTERNO TU**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata ad ovest di viale Europa, nella Zona Industriale Curigliana, e posta in parte all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ed in parte all'esterno dello stesso perimetro. Elaborato Tav.2.1-Le Melorie e Zona Industriale Curigliana.

Il POC adottato individua l'area come soggetta agli "Interventi di trasformazione previsti dai previgenti strumenti urbanistici in corso di attuazione" di cui all'art.92 della NTA adottate; la porzione di terreno interno al TU è soggetta alla disciplina delle "Aree per deposito di materiali ed attività produttive all'aperto-D4" di cui all'art. 54 delle NTA mentre la porzione esterna ricade nelle "Aree agricole della pianura urbanizzata-E1" di cui all'art.74 delle succitate NTA.

Richiesta

L'osservazione del Settore 3 - Servizio Urbanistica-Edilizia è stata formulata al fine di procedere ad una lieve rettifica del Perimetro del Territorio Urbanizzato al fine di ricomprendere, al suo interno, l'intera area individuata tra gli "Interventi di trasformazione in corso di attuazione", di cui all'art. 92 delle NTA, oggetto di Piano Attuativo approvato e convenzionato prima della data di adozione del POC.

Esiti della proposta di controdeduzione

- Accertato che sull'intera area, contrassegnata come "Interventi di trasformazione in corso di attuazione", sussiste un Piano Attuativo efficace a seguito di pubblicazione sul BURT del 08.02.2011 e regolato da apposita convenzione urbanistica, sottoscritta dalle parti in data 23.12.2021 con numero di rep.10/2022 regolarmente trascritta e registrata;
- Tenuto conto di quanto previsto dall'art. 6 del PS approvato "Salvaguardie della disciplina del P.S.", dove al comma 3) viene previsto che fino all'approvazione del POC sono fatti salvi gli interventi previsti dai piani attuativi e da altri strumenti attuativi convenzionati;
- Visto altresì l'art. 14 "Perimetro del territorio urbanizzato" del PS approvato dove, al comma 5), viene chiarito che lo stesso perimetro può essere precisato dal P.O.C. tenuto conto degli aggiornamenti cartografici conseguenti l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia;
- Verificato infine che nella "Tav. QC.09 - Carta dei tessuti urbani ed extraurbani" del P.S. approvato risulta individuata, con apposita campitura di colore giallo, l'area oggetto della presente osservazione tra i piani attuativi di iniziativa privata approvati e non recepiti, si presume per mero errore, nel perimetro del territorio urbanizzato rappresentato nella tav. P.03 del P.S. approvato;

In funzione delle suddette considerazioni si propone l'accoglimento della proposta come precisazione e aggiornamento cartografico conseguente l'attuazione di interventi di trasformazione urbanistica e edilizia previsto dall'art. 14 della disciplina del P.S. approvato, previa rettifica del perimetro del territorio urbanizzato da far coincidere al perimetro dell'area contrassegnata come "Interventi di trasformazione in corso di attuazione" da classificare zona D4 "Aree per deposito di materiali ed attività produttive all'aperto" di cui all'art. 54 delle NTA.

Date le suddette considerazioni si ritiene, dunque, la proposta **ACCOGLIBILE**

L'accogliabilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.1- Le Melorie e Zona Industriale Curigliana	<ul style="list-style-type: none">• Aggiornamento della perimetrazione del perimetro del TU da far coincidere con l'area "in corso di attuazione";• Modifica della zonizzazione da area agricola E1 a zona D4
-------------------	--	--



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Comune di Ponsacco Settore 3 - Servizio Urbanistica-Edilizia**

Ubicazione -

Rif. catastali -

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione del Settore 3 - Servizio Urbanistica Edilizia è stata formulata al fine del miglioramento della qualità tecnica e dell'ottimizzazione della gestione del POC da perseguire con la modifica/rettifica da apportare a vari articoli delle NTA, alla correzione di alcune imprecisioni grafiche e refusi riscontrati dall'ufficio negli elaborati costituenti il POC, alla verifica in sede di controdeduzione delle osservazioni presentate, della possibilità di intervenire sulle dotazioni di standard in rapporto alle capacità edificatorie previste nelle aree di trasformazione, al fine di corrispondere un equilibrato rapporto economico nell'attuazione degli interventi.

Inoltre, anche se non espressamente contenuto nell'osservazione, per sopraggiunti aggiornamenti di normative sovraordinate si ritiene doveroso procedere all'adeguamento delle definizioni degli interventi di *ristrutturazione edilizia ricostruttiva* di cui all'art. 27 delle NTA commi 3.1) e 3.2).

Richiesta

Il Settore 3, per quanto concerne le modifiche/rettifiche alle NTA, per le motivazioni ivi contenute ha formalizzato le seguenti richieste:

1) Art. 43 "Le prime espansioni di Ponsacco e i nuclei originari"

Il completamento della frase finale del comma 2) rimasta incompiuta, che non consente di capire l'esatto inquadramento dell'elemento da tutelare.

2) Artt. 48 e 50 Zone D1 e D2 – Punto 3. Interventi edilizi ammessi

Preso atto che per gli interventi sugli edifici esistenti viene fatto esclusivo riferimento a quelli realizzati in forza di Piano Attuativo approvato, considerato che non tutti gli edifici ricompresi in dette zone sono stati realizzati in attuazione di piani attuativi, viene richiesto di estendere tali previsioni a tutti gli edifici ricadenti in tali zone indipendentemente che la loro realizzazione derivi dall'attuazione di Piani Attuativi oppure, in alternativa, disciplinare in modo separato gli edifici che non sono stati realizzati in virtù di Piani Attuativi.

3) Art. 59 "Aree non interessate da previsioni insediative (VR)"

Preso atto che in dette zone, sul patrimonio edilizio esistente, sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati, viene richiesto di prendere in considerazione l'integrazione della norma dando la possibilità, **per particolari casi**, di interventi fino alla ristrutturazione R4 di cui all'art.27 (ristrutturazione edilizia ricostruttiva anche con diversa sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e

tipologiche senza incremento di volume), quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente motivate e giustificate da tecnici abilitati, o il deperimento di tutto o parte dell'organismo edilizio, non consentano interventi previsti nelle categorie previste.

4) Art. 16 "Esecuzione delle opere di urbanizzazione" - Punto 1

Al fine di non generare diverse interpretazioni lessicali, viene richiesto di sostituire la dizione "Intervento urbanistico preventivo" con la dizione: "Piano Attuativo, Intervento di Rigenerazione Urbana e Progetto Unitario Convenzionato".

5) Art. 22 "Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione" - Punto 1

Nella definizione di edifici esistenti, per completezza, viene richiesto di integrare le indicazioni degli atti con la specifica "od altro titolo edilizio assoggettato a deposito".

6) Art. 29 "Categorie funzionali" comma 3 "Norme generali"

L'art. 29 disciplina la distribuzione e localizzazione delle funzioni; il comma 3) dello stesso articolo dà indicazioni in merito a quale destinazione d'uso assumere nel caso in cui nel progetto originario mancasse l'indicazione di una destinazione d'uso, senza fare riferimento alla classificazione catastale. SI RICHIEDE, pertanto, di rettificare l'articolo con l'inserimento di detto riferimento (in grassetto), come di seguito indicato:

Nel caso in cui nel progetto originario risultasse mancante l'individuazione di una destinazione d'uso o risultasse presente solo una generica definizione (quale "fondo", "magazzino" e altre similari indicazioni) si dovrà fare riferimento "alla classificazione catastale, ovvero" alla cronistoria del suo utilizzo ed alla valutazione per quanto attiene la sua collocazione nel tessuto edificato.

Gli edifici ricadenti all'interno del territorio rurale, di cui al Titolo V delle presenti norme, si considerano a destinazione d'uso agricola quando la loro destinazione non sia diversamente dimostrata mediante:

- *Deruralizzazione mediante Piano Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale;*
- *Titoli abilitativi attestante l'esecuzione di opere rilasciati o comunque formati ai sensi delle disposizioni normative vigenti;*
- *Iscrizione al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data antecedente all'entrata in vigore della LR 64/1995 (07.05.1995)."*

E si chiede di eliminare la precedente dicitura:

"Si precisa che, in assenza degli atti e dei documenti probanti richiesti dalla vigente normativa, per la destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare posti nel territorio rurale si assume la posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore della LR 64/1995 (07.05.1995)."

7) Art. 30 "Mutamenti della destinazione d'uso"

Si riscontra al comma 1) il riferimento errato ai commi 1.2) e 1.3), quando invero i commi successivi risultano essere contrassegnati con i riferimenti 2) e 3). SI RICHIEDE, pertanto, di rettificare tale incongruenza con i giusti riferimenti numerici dei commi.

Relativamente al comma 3) non si comprendono le finalità degli ulteriori mutamenti di destinazione d'uso delle sub-categorie funzionali individuati al comma 3; in particolare considerato che:

- ai sensi dell'art. 31 delle NTA del POC non sono previsti nuovi insediamenti di grandi strutture di vendita, di cui alla cat. C3 dell'art. 29 punto c), da intendersi anche come interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 26 comma 1 lett. b) della L.R. 65/2014, e che comunque eventuali nuove previsioni di grandi strutture di vendita sarebbero

soggette a Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della stessa legge regionale atta a verificarne diversi criteri di sostenibilità;

- l'art.29 delle NTA del POC, in conformità alle disposizioni dell'art. 99 della L.R. 65/2014, definisce le categorie funzionali ed, ai sensi di legge, è definito che il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra categoria funzionale costituisce mutamento della destinazione d'uso rilevante;

Non si riscontra la necessità di stabilire ulteriori mutamenti di destinazione all'interno delle categorie funzionali di cui al punto precedente (sub-categorie).

SI RICHIEDE pertanto una sostanziale modifica oppure l'eliminazione di detto comma.

8) Artt. 50 “Zone D2.1-Insedimenti industriali/artigianali”, 51 “Insedimenti commerciali” e 52 “Insedimenti direzionali e di servizio”

Nel comma 4) di detti articoli sono disciplinate le superfici residenziali previste, esclusivamente, per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode.

SI RICHIEDE di completare detta disciplina con le ulteriori specifiche contemplate nei precedenti articoli 48 e 49, ovvero “vincolare dette abitazioni con atto convenzionale e/o atto unilaterale d'obbligo come pertinenza all' unità e/o complesso immobiliare, la cui alienazione non potrà avvenire separatamente dall' U.I. o complesso di riferimento”.

9) Zone D

SI RICHIEDE di integrare gli interventi ammessi nelle zone D, sottozone D1.1, D1.2, D2.1, D2.2 e D2.3, con ampliamenti planivolumetrici per le unità residenziali esistenti, nelle misure indicate all'art. 45 comma 4 lett. d) o, in alternativa, disciplinare in altro modo possibili ampliamenti una tantum per dette unità residenziali.

10) Art. 76 “Aree agricole dei fondovalle del Fiume Era e del Fiume Cascina (E3)”

Al comma 5) di detto articolo “interventi ammessi”, non sussiste la possibilità di edificare nuove costruzioni ad uso abitativo per esigenze dell'imprenditore agricolo; tale mancanza potrebbe condizionare, se non compromettere, l'attività economico-produttiva di imprenditori agricoli a titolo principale.

SI RICHIEDE di rivedere tale norma nel senso di consentire l'edificazione di nuove costruzioni rurali ad uso abitativo, nei limiti indicati all'art. 76 delle NTA, con le modalità e le procedure indicate nella Sezione II e III del Capo III della L.R. 65/2014 e nel Regolamento 63/R/2016, subordinando tali interventi già nell'ambito del programma aziendale, alla redazione di specifico studio/progetto di sostenibilità ambientale e paesaggistica comprensiva degli effetti che comporterà la nuova edificazione anche sotto il profilo della fattibilità geologica e idraulica.

11) Art. 34 “Edifici e complessi edilizi di classe 2” comma 3) ed Art. 35 “Edifici e complessi edilizi di classe 3” comma 3)

In entrambi i commi, dei relativi articoli, dove viene fatto riferimento agli interventi assoggettati ad atto di assenso preventivo, per maggior chiarezza, viene richiesto di fare riferimento a quanto in merito previsto all'art. 38 c.2 ovvero: “... assoggettati ad atto di assenso preventivo da parte della commissione prevista all'art. 38 comma 2 ...”

12) Art. 71 “Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola”

Al comma 5 lett. c) di detto articolo quali interventi pertinenziali è ammessa, nei fabbricati residenziali non classificati esistenti e successivi al 1954 ricadenti in zone E1, E3, E4.2 ed EA, la realizzazione di porticati al piano terreno, di superficie accessoria SA, non superiore al 20% della SU dell'alloggio fino ad un massimo di 20 mq. di SA per ogni unità immobiliare ad uso abitativo e viene previsto, nel caso di fabbricati plurifamiliari, *che il progetto per la realizzazione di detti porticati debba essere unitario ed esteso all'intero edificio.*

Pur consapevoli dello spirito della previsione, orientata alla contestualizzazione ed al mantenimento dell'unitarietà degli assetti di facciata, si riscontrano oggettive difficoltà all'applicazione della norma, già emerse durante la gestione del RU previgente, comportanti l'impossibile realizzazione degli interventi previsti.

SI RICHIEDE pertanto lo stralcio di tale prescrizione.

13) Schede degli interventi di trasformazione urbana (Allegato del Doc.2 -NTA)

Si riscontra contrasto, o comunque poca chiarezza, in merito a quanto descritto sul rispetto delle dotazioni di standard nel 4° capoverso dell' "Introduzione dei criteri di redazione delle tabelle e delle schede degli interventi nelle zone ACR-CTR-AR-ATR-AA-CTP-ATP- CTT" di cui al Doc.2A allegato alle NTA e nell'art. 10 delle NTA disciplinante i "Criteri relativi agli standard urbanistici ed al dimensionamento insediativo", dove viene precisato chiaramente che le dotazioni di aree a standard previste nelle specifiche previsioni e nelle schede relative, prevalgono sui criteri e sui parametri delle dotazioni a standard previste dal medesimo art. 10.

SI RICHIEDE la rettifica e/o lo stralcio di quanto descritto in merito al sopra citato 4° capoverso, al fine di porre chiarezza sull'argomento.

14) Art.87 "Interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale (CTR), a destinazione industriale e artigianale (CTP), a destinazione terziaria (CTT)"

Sembra particolarmente vincolante la condizione "non possono essere elusi gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione della previsione" tra quelle da rispettare per la redazione dei PUC senza che ciò comporti variante al POC, contenuta nell'art. 87 delle NTA, che può limitare od addirittura rendere inattuabile un PUC che propone motivate modifiche al disegno dell'area a seguito di studi di dettaglio ed, allo stesso tempo, pone un aggravio all'ufficio per mettere in atto il procedimento di formazione di varianti al POC.

SI RICHIEDE pertanto la rettifica di tale condizione e/o il suo stralcio.

Per quanto riguarda altresì la correzione di alcune imprecisioni grafiche e refusi riscontrati dall' ufficio negli elaborati costituenti il POC è stato richiesto:

15) Tavole grafiche – campitura VR e Verde privato

La differenziazione grafica nelle campiture tra le "Aree non interessate da previsioni insediative – VR" di cui all'art.59 e le "Aree a verde privato – Vpriv" di cui all'art.60 appare all'ufficio cromaticamente poco efficace.

SI RICHIEDE di valutare una diversa rappresentazione grafica in legenda e nella cartografia, ad esempio inserendo anche la sigla VR nella zonizzazione cartografica, al fine di evitare possibili errori interpretativi e distinguere meglio le due destinazioni d'uso.

16) Rappresentazione cartografica delle traverse di via Venagli

Nella cartografia del Capoluogo Sud alcuni “slarghi”, parcheggi e traverse di via Venagli, lato ovest, non sono rappresentate come aree “bianche” di viabilità comunale, bensì inserite nel tessuto B3, insieme all’edificato.

SI RICHIEDE di implementare il quadro conoscitivo ed evidenziare correttamente tali aree di viabilità nelle rappresentazioni grafiche delle tavole del POC.

17) Doc.2A - Refuso pagina 37 – AR.3 – Le Melorie via di Gello

Nel Doc.2A “Schede degli interventi di trasformazione urbana”, allegato alle NTA, a pagina 37, nel titolo è indicato erroneamente tra parentesi “UTOE 2”, anziché “UTOE 1”,

SI RICHIEDE la correzione, con la dicitura corretta “UTOE 1”.

18) Doc. 3.3 – Refuso pag.1616 – Scheda 105, indicazione del vincolo, mancante

Nel Doc. 3.3 “*Schedatura degli edifici del territorio rurale*”, a pagina 1616 del documento, nella colonna “Vincoli” della tabella della scheda n.105 relativa agli edifici di via Chiavaccini, manca l’indicazione del vincolo paesaggistico,

SI RICHIEDE di inserire la dicitura del vincolo “*ope legis art.142 c)*” nella scheda 105 suddetta.

Per quanto concerne, infine, le verifiche da effettuare in fase di esame delle osservazioni sulla possibilità di intervenire sulle dotazioni di standard in rapporto alle capacità edificatorie previsti nelle aree di trasformazione, è stata formulata la seguente richiesta:

19) Interventi di trasformazione urbana

Viste le previsioni di nuova attuazione dei comparti di trasformazione del POC si ritiene opportuno, in fase di esame delle osservazioni, effettuare un’analisi in merito alle capacità insediative ed alle opere di urbanizzazione e dotazione di standard, previsti nei comparti di trasformazione, al fine di corrispondere un equilibrato rapporto economico nell’attuazione degli interventi ed il contenimento dei costi a carico dell’Amministrazione per il mantenimento in buono stato manutentivo delle dotazioni a standard una volta trasferite alla proprietà comunale.

Esiti della proposta di controdeduzione

- 1) Per quanto concerne il punto 1) dell’osservazione, si procede a completare la frase del comma 2) dell’art.43 “Le prime espansioni di Ponsacco e i nuclei originari delle frazioni (A2)” come di seguito riportato:

Art. 43 – Le prime espansioni di Ponsacco e i nuclei originari delle frazioni (A2)

2. Nelle zone A2 sono elementi da tutelare con particolare attenzione:
- *Omissis*;

- i rapporti tipici dell'edilizia rurale di antica formazione che legano gli edifici che costituiscono i nuclei originari delle frazioni della pianura e che danno origine a spazi in cui la funzione pubblica **costituisce l'elemento di identità dell'insediamento.**

2) Per quanto concerne il punto 2) dell'osservazione, in accoglimento della richiesta, si procede a rettificare l'art. 48 "Zone D1.1" e 49 "Zone D1.2" delle NTA estendendo gli interventi edilizi ammessi di cui al punto 3, a tutti gli edifici ricadenti in dette zone indipendentemente che la loro realizzazione derivi dall'attuazione di Piani Attuativi; pertanto il comma 3) degli artt. 48 e 49 viene modificato come segue:

Art. 48 – Zone D1.1-Tessuti a piattaforme industriali e artigianali

3. Interventi edilizi ammessi

- 3.1 Sugli edifici esistenti ~~realizzati in forza del piano attuativo approvato~~ sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, nel rispetto, **per gli edifici realizzati in forza di un piano attuativo approvato**, dei parametri urbanistici ed edilizi previsti nel **medesimo** piano attuativo.

Art. 49 – Zone D1.2-Tessuti a piattaforme commerciali

3. Interventi edilizi ammessi

- 3.1 Sugli edifici esistenti ~~realizzati in forza del piano attuativo approvato~~ sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, nel rispetto, **per gli edifici realizzati in forza di un piano attuativo approvato**, dei parametri urbanistici ed edilizi previsti nel **medesimo** piano attuativo.

3) Per quanto concerne il punto 3) dell'osservazione, in accoglimento della richiesta, viene integrato l'art. 59 "Aree non interessate da previsioni insediative (VR)" prevedendo, per particolari casi, interventi fino alla ristrutturazione edilizia R4 di cui all'art. 27 delle NTA; l'art. 59, pertanto, viene riproposto come segue:

Art. 59 - Aree non interessate da previsioni insediative (VR)

2. In tali aree valgono le seguenti disposizioni:

- Non sono consentiti interventi di nuova costruzione;
- Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati, **nonché interventi fino alla ristrutturazione R4 di cui all'art. 27 della presenti norme, quando le precarie condizioni statiche e strutturali adeguatamente motivate e giustificate da tecnici abilitati, o il deperimento di tutto o parte dell'organismo edilizio, non consentano il recupero funzionale dell'edificio con interventi di ristrutturazione edilizia conservativa;**

- *Omissis*.

- 4) Per quanto il punto 4) dell'osservazione, in accoglimento della richiesta, viene rettificato l'art. 16 "Esecuzione delle opere di urbanizzazione", sostituendo la dizione lessicale "intervento urbanistico preventivo" con l'indicazione specifica degli strumenti attuativi: "piano attuativo, intervento di rigenerazione urbana e progetto unitario convenzionato"; a tal riguardo l'art. 16 viene riproposto come segue:

Art. 16 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Ogni ~~intervento urbanistico preventivo~~ **piano attuativo, intervento di rigenerazione urbana e progetto unitario convenzionato** dovrà prevedere (*Omissis*).

- 5) Per quanto concerne il punto 5) dell'osservazione, in accoglimento della richiesta, viene integrato il comma 1) dell'art. 22 "Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione", andando ad apporre maggior dettaglio alla definizione di edifici esistenti ed individuando come tali, oltre quelli per cui è stato rilasciato PdC ed iniziati i lavori, anche quelli derivanti da altri titoli soggetti a deposito; a fronte di tale integrazione l'art.22 viene riproposto come di seguito specificato:

Art. 22 - Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione

1. Ai fini del Piano Operativo si considerano come edifici esistenti quelli che alla data di adozione del medesimo risultino esistenti, in corso di costruzione o per i quali sia già stata rilasciato permesso di costruire e siano iniziati i relativi lavori **o derivanti da altro titolo soggetto a deposito**.

- 6) Per quanto concerne il punto 6) dell'osservazione, in accoglimento della richiesta, viene integrato l'art.29 "Categorie Funzionali" comma 3) "Norme generali", con l'inserimento di specifica indicazione circa la destinazione d'uso da assumere nel caso in cui nel progetto originario mancasse l'indicazione di una destinazione d'uso e la stessa non venga chiarita catastalmente; a seguito di tale integrazione l'art. 29 comma 3) delle NTA viene riproposto come di seguito specificato:

Art. 29 – Categorie funzionali

3. Norme generali

- 3.1 La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella definita dalla vigente normativa nazionale e regionale di settore. Nel caso in cui sul progetto originario, risultasse mancante l'individuazione di una destinazione d'uso, o risultasse presente solo una generica definizione (quale "fondo", "magazzino" ed altre similari indicazioni) si dovrà fare riferimento **alla classificazione catastale, ovvero** alla cronistoria del suo utilizzo ed alla valutazione per quanto attiene la sua collocazione nel tessuto edificato. ~~Si precisa che, in assenza degli atti e dei documenti probanti richiesti dalla vigente normativa, per la destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare~~

~~posti nel territorio rurale si assume la posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore della LR 64/1995 (07.05.1995).~~

Gli edifici ricadenti all'interno del territorio rurale, di cui al Titolo V delle presenti norme, si considerano a destinazione d'uso agricola quando la loro destinazione non sia diversamente dimostrata mediante:

- Deruralizzazione mediante Piano Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale;
- Titoli abilitativi attestante l'esecuzione di opere rilasciati o comunque formati ai sensi delle disposizioni normative vigenti;
- Iscrizione al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data antecedente all'entrata in vigore della LR 64/1995 (07.05.1995)."

3.2 Omissis.

7) Per quanto concerne il punto 7) dell'osservazione, in accoglimento della richiesta viene:

- a) Aggiornato il comma 1. dell'art.30 "Mutamenti delle destinazioni d'uso" con i corretti riferimenti dei commi successivi erroneamente indicati;
- b) Stralciato il comma 3. non riscontrando la necessità di stabilire ulteriori mutamenti di destinazione all'interno delle categorie funzionali di cui al punto precedente (sub-categorie); tale eliminazione comporta, altresì, la riassegnazione della numerazione dei commi dello stesso art. 30.

Pertanto, a seguito di dette modifiche, l'art. 30 delle NTA assume la seguente configurazione:

Art. 30 - Mutamenti della destinazione d'uso

1. Costituiscono mutamento di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali e della sottocategoria e.3 di cui all'art.29, comma 1, fatte salve le seguenti eccezioni e quanto disposto ai ~~successivi commi 1.2 e 1.3~~ **al successivo comma 2:**
 - le attività artigianali di servizio alla residenza di cui alla sub-categoria b.2 sono assimilabili alle attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso;
 - i servizi per la produzione di cui alla sub-categoria e.2 sono assimilabili alle attività industriali ed artigianali;
 - le residenze protette, le residenze per anziani, l'edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica di cui alla sottocategoria funzionale e.3 sono assimilabili alla residenza, fatte salve specifiche disposizioni della disciplina di zona.
2. Nelle seguenti zone del territorio comunale sono assimilate le categorie funzionali indicate di seguito:
 - Nelle zone industriali e artigianali esistenti e di progetto (zone D1.1, D2.1) sono assimilate le categorie industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi;
 - Nelle zone B sono assimilate le categorie residenziale e direzionale e.1.
3. ~~Costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle seguenti sub-categorie funzionali di cui all'art.29 comma 2:~~

- ~~– da c.2 a c.1, c.3, c.4, c.5, c.6, c.7 e viceversa;~~
- ~~– da c.3 a c.1, c.2, c.4, c.5, c.6, c.7 e viceversa;~~
- ~~– da c.7 a c.1, c.2, c.3, c.4, c.5, c.6 e viceversa;~~
- ~~– da servizi per il gioco e l'intrattenimento della sub categoria e.2 a qualsiasi altra funzione della categoria direzionale e di servizio e viceversa;~~
- ~~– da f.1 a f.2 e viceversa.~~

4. Ai sensi del comma 4 bis dell'art.99 della LR 65/2014 si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 50 per cento della superficie utile dell'unità stessa oppure, comunque, nel caso di variazione di utilizzazione a fini commerciali, quando sia superato il limite della superficie di vendita per esercizi di vicinato di cui all'articolo 13 della LR 62/2018. Resta fermo che le funzioni introdotte nelle porzioni non prevalenti in termini di superficie utile devono essere ammesse dalla disciplina di zona delle presenti NTA.

5. Il mutamento di destinazione connesso a interventi edilizi è consentito solo quando sia consentito dal Piano Operativo l'intervento edilizio stesso.

6. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è consentito, con le procedure previste dalla vigente normativa, quando l'immobile abbia già prima del mutamento di uso le caratteristiche di abitabilità e agibilità richieste per la nuova funzione e la nuova destinazione sia ammessa nella zona urbanistica di appartenenza e non esclusa da specifiche disposizioni del Piano Operativo.

7. Non è consentito il mutamento di destinazione d'uso che comporti l'eliminazione di standard urbanistici ed edilizi obbligatori, stabiliti nel titolo edilizio originario o richiesti dalla disciplina attualmente vigente (parcheggi di relazione e per la sosta stanziale, aree permeabili, spazi di uso pubblico o riservati ad attività collettive o altri) o la sottrazione di aree di pertinenza al di sotto dei minimi previsti per il rilascio del titolo abilitativo originario o richiesti dalla disciplina urbanistica vigente. Sono fatte salve le disposizioni relative alla monetizzazione dei parcheggi di cui agli articoli 19, 20 e 21 ed alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art.16.

- 8) Per quanto concerne il punto 8) dell'osservazione, in accoglimento della richiesta, si provvede ad integrare gli artt. 50,51 e 52 nelle NTA, disciplinanti gli interventi nelle zone artigianali–industriali, commerciali e direzionali e di servizio, nello specifico il comma 4) regolante le superfici residenziali previste in dette zone esclusivamente per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode, con ulteriori specifiche già contemplate negli artt. 48 e 49, che prevede di vincolare le stesse abitazioni con atto convenzionale e/o unilaterale d'obbligo, come pertinenza dell' unità e/o complesso immobiliare, la cui alienazione non potrà avvenire separatamente dall' unità immobiliare o complesso di riferimento. Pertanto, a seguito di dette modifiche, gli artt. 50, 51 e 52 delle NTA assumono la seguente configurazione:

Art. 50 – Zone D2.1-Insediamenti industriali e artigianali costituiti da edifici singoli o da piccoli aggregati edilizi

4. Superfici residenziali

- 4.1 Sono ammesse destinazioni ad uso residenziale esclusivamente per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.150 di SE per ogni azienda e comunque entro il 20% della SE complessiva dell'unità

produttiva, da vincolare previo atto convenzionale o atto unilaterale d'obbligo come pertinenza dell'unità immobiliare e/o complesso immobiliare, la cui alienazione non potrà avvenire separatamente dall'unità immobiliare o complesso immobiliare di riferimento.

Art. 51 – Zone D2.2-Insedimenti commerciali costituiti da edifici singoli o da piccoli aggregati edilizi

4. Superfici residenziali

4.1 Sono ammesse destinazioni ad uso residenziale esclusivamente per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.150 di SE per ogni azienda e comunque entro il 20% della SE complessiva dell'unità produttiva, da vincolare previo atto convenzionale o atto unilaterale d'obbligo come pertinenza dell'unità immobiliare e/o complesso immobiliare, la cui alienazione non potrà avvenire separatamente dall'unità immobiliare o complesso immobiliare di riferimento.

Art. 52 – Zone D2.3-Insedimenti commerciali costituiti da edifici singoli o da piccoli aggregati edilizi

4. Superfici residenziali

4.1 Sono ammesse destinazioni ad uso residenziale esclusivamente per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.150 di SE per ogni azienda e comunque entro il 20% della SE complessiva dell'unità produttiva, da vincolare previo atto convenzionale o atto unilaterale d'obbligo come pertinenza dell'unità immobiliare e/o complesso immobiliare, la cui alienazione non potrà avvenire separatamente dall'unità immobiliare o complesso immobiliare di riferimento.

- 9) Per quanto concerne il punto 9) dell'osservazione, in accoglimento della richiesta, si provvede ad integrare gli artt. 48, 49, 50, 51 e 52 delle NTA, disciplinanti gli interventi nelle zone artigianali – industriali, commerciali, direzionali e di servizio, nello specifico il comma 4) regolante le superfici residenziali previste in dette zone esclusivamente per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode, prevedendo ampliamenti planivolumetrici per le unità immobiliari residenziali esistenti nella misura indicata all'art. 45 comma 4 lett. d), delle NTA "Ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica delle unità immobiliari ad uso residenziale" delle zone B1, B2 e B3; pertanto, a seguito di dette modifiche, gli artt. 48, 49, 50, 51 e 52 delle NTA assumono la seguente configurazione:

Art. 48 – Zone D1.1-Tessuti a piattaforme industriali e artigianali

4. Superfici residenziali

4.1 Sono ammesse destinazioni ad uso residenziale esclusivamente per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di

mq.150 di SE per ogni azienda e comunque entro il 20% della SE complessiva dell'unità produttiva, da vincolare previo atto convenzionale o atto unilaterale d'obbligo come pertinenza dell'unità immobiliare e/o complesso immobiliare, la cui alienazione non potrà avvenire separatamente dall'unità immobiliare o complesso immobiliare di riferimento. **Per le unità immobiliari ad uso residenziale esistenti sono ammessi ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica principale nel rispetto delle misure indicate all'art. 45 comma 4 lett. d) delle presenti NTA.**

Art. 49 – Zone D1.2-Tessuti a piattaforme commerciali

4. Superfici residenziali

4.1 Sono ammesse destinazioni ad uso residenziale esclusivamente per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.150 di SE per ogni azienda e comunque entro il 20% della SE complessiva dell'unità produttiva, da vincolare previo atto convenzionale o atto unilaterale d'obbligo come pertinenza dell'unità immobiliare e/o complesso immobiliare, la cui alienazione non potrà avvenire separatamente dall'unità immobiliare o complesso immobiliare di riferimento. **Per le unità immobiliari ad uso residenziale esistenti sono ammessi ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica principale nel rispetto delle misure indicate all'art. 45 comma 4 lett. d) delle presenti NTA.**

Art. 50 – Zone D2.1-Insedimenti industriali e artigianali costituiti da edifici singoli o da piccoli aggregati edilizi

4. Superfici residenziali

4.1 Sono ammesse destinazioni ad uso residenziale esclusivamente per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.150 di SE per ogni azienda e comunque entro il 20% della SE complessiva dell'unità produttiva, da vincolare previo atto convenzionale o atto unilaterale d'obbligo come pertinenza dell'unità immobiliare e/o complesso immobiliare, la cui alienazione non potrà avvenire separatamente dall'unità immobiliare o complesso immobiliare di riferimento. **Per le unità immobiliari ad uso residenziale esistenti sono ammessi ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica principale nel rispetto delle misure indicate all'art. 45 comma 4 lett. d) delle presenti NTA.**

Art. 51 – Zone D2.1-Insedimenti commerciali costituiti da edifici singoli o da piccoli aggregati edilizi

4. Superfici residenziali

4.1 Sono ammesse destinazioni ad uso residenziale esclusivamente per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.150 di SE per ogni azienda e comunque entro il 20% della SE complessiva dell'unità produttiva, da vincolare previo atto convenzionale o atto unilaterale d'obbligo come pertinenza dell'unità immobiliare e/o complesso immobiliare, la cui alienazione non potrà avvenire separatamente dall'unità immobiliare o complesso immobiliare di riferimento. **Per le unità immobiliari ad uso residenziale esistenti sono ammessi ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica principale nel rispetto delle misure indicate all'art. 45 comma 4 lett. d) delle presenti NTA.**

Art. 52 – Zone D2.1-Insedimenti direzionali e di servizio costituiti da edifici singoli o da piccoli aggregati edilizi

4. Superfici residenziali

4.1 Sono ammesse destinazioni ad uso residenziale esclusivamente per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.150 di SE per ogni azienda e comunque entro il 20% della SE complessiva dell'unità produttiva, da vincolare previo atto convenzionale o atto unilaterale d'obbligo come pertinenza dell'unità immobiliare e/o complesso immobiliare, la cui alienazione non potrà avvenire separatamente dall'unità immobiliare o complesso immobiliare di riferimento. **Per le unità immobiliari ad uso residenziale esistenti sono ammessi ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica principale nel rispetto delle misure indicate all'art. 45 comma 4 lett. d) delle presenti NTA.**

10) Per quanto concerne il punto 10) dell'osservazione, in accoglimento della richiesta, si provvede a modificare l'art. 76 "Aree agricole dei fondovalle del Fiume Era e Cascina (E3)" consentendo, tra gli interventi ammessi di cui al comma 5, nuove costruzioni rurali ad uso abitativo subordinatamente alla redazione già nell'ambito del programma aziendale, di specifico studio/progetto di sostenibilità ambientale e paesaggistica comprensiva degli effetti che comporterà la nuova edificazione anche sotto il profilo della fattibilità geologica e idraulica; pertanto, a seguito di dette modifiche, l'art. 76 comma 5 delle NTA, assume la seguente configurazione:

Art. 76 – Aree agricole dei fondovalle del fiume Era e del fiume Cascina (E3)

5. Interventi ammessi

5.1 Edifici a destinazione agricola

~~Non~~ Sono ammesse nuove costruzioni rurali ad uso abitativo **subordinatamente alla redazione già nell'ambito del programma aziendale, di specifico studio/progetto di sostenibilità ambientale e paesaggistica comprensiva degli effetti che comporterà la nuova edificazione anche sotto il profilo della fattibilità geologica e idraulica.** Delle nuove costruzioni e manufatti, a destinazione d'uso agricola non abitativa di cui all'art.67, sono ammessi esclusivamente:

- annessi rurali di cui all'art.67 commi 4,6,7,8,9,11.

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi:

- tutti gli interventi di cui all'art. 68 con la precisazione che le addizioni volumetriche "una tantum" di cui al comma 1 secondo alinea, sono ammesse solo per gli edifici non classificati esistenti e successivi al 1954;
- tutti gli interventi di cui all'art. 69, ad eccezione delle addizioni volumetriche e dei trasferimenti di volumetrie che eccedono i limiti di cui al comma 1 secondo alinea dell'art. 68;
- l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 70);
- i mutamenti di destinazione agricola verso le funzioni indicate al comma 4.

11) Per quanto concerne il punto 11) dell'osservazione, in accoglimento della richiesta, si provvede ad integrare l'art. 34 comma 3) e l'art. 35 comma 3), dove viene fatto riferimento agli interventi assoggettati ad atto di assenso preventivo, specificando a chi è demandata la competenza al rilascio del citato assenso preventivo, ovvero alla commissione di valutazione interna all'Amministrazione Comunale di cui al comma 2 dell'art.38; pertanto, a seguito di dette integrazioni, il comma 3 dell'art.34 e dell'art.35 assumono la seguente configurazione:

Art. 34 - Edifici e complessi edilizi di classe 2

3. Gli interventi di ripristino di edifici, o di parti di essi, crollati o demoliti, sono ammessi soltanto alle condizioni previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R6 sugli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004 (art.27 comma 3.4); interventi di ripristino diversi da quelli sopraindicati devono essere adeguatamente motivati nella relazione storico critica e sono in ogni caso assoggettati ad atto di assenso preventivo **da parte di commissione di valutazione interna all' Amministrazione Comunale di cui al comma 2 dell'art. 38 delle presenti norme**, anche nel caso in cui non interessino immobili assoggettati a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004.

Art. 35 - Edifici e complessi edilizi di classe 3

3. Gli interventi di ripristino di edifici, o di parti di essi, crollati o demoliti, sono ammessi soltanto alle condizioni previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R6 sugli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004 (art.27 comma 3.4); interventi di ripristino diversi da quelli sopraindicati devono essere adeguatamente motivati nella relazione storico critica e sono in ogni caso assoggettati ad atto di assenso preventivo **da parte di commissione di valutazione interna all' Amministrazione Comunale di cui al comma 2 dell'art. 38 delle presenti norme**, anche nel caso in cui non interessino immobili assoggettati a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004.

12) Per quanto concerne il punto 12) dell'osservazione, in accoglimento della richiesta, si provvede a stralciare lo specifico riferimento che demanda alla redazione di un progetto unitario per la realizzazione di porticati in fabbricati plurifamiliari di cui al comma 5 lett. c) dell'art. 71 "Interventi sugli edifici esistenti con destinazione agricola"; a seguito di detta modifica, pertanto, il comma 5 lett. c) dell'art. 71 assume la seguente configurazione:

Art. 71 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola

5. Gli interventi pertinenziali sono ammessi solo nei seguenti casi:

- a) *Omissis*;
- b) *Omissis*;
- c) nei fabbricati residenziali non classificati esistenti e successivi al 1954, ricadenti in zona E1, E3, E4.2 ed EA per la realizzazione di porticati al piano terreno, di superficie accessoria SA non superiore al 20 % della SU dell' alloggio fino ad un massimo di 20 mq di SA per ogni unità immobiliare ad uso abitativo, da realizzare con l'impiego di tipologie architettoniche e materiali tradizionali. ~~Nel caso di fabbricati plurifamiliari il progetto per la realizzazione di tali interventi pertinenziali deve essere unitario ed esteso all'intero edificio.~~

13) Per quanto concerne il punto 13) dell'osservazione, in accoglimento della richiesta, riscontrata la poca chiarezza in merito a quanto descritto sul rispetto delle dotazioni di standard nel 4° capoverso dell' "Introduzione dei criteri di redazione delle tabelle e delle schede degli interventi nelle zone di trasformazione" di cui l'allegato Doc. 2A alle NTA rispetto a quanto previsto nell'art.10 delle NTA disciplinante i "Criteri relativi agli standard urbanistici ed al dimensionamento", dove viene chiaramente precisato che le dotazioni di aree a standard previste nelle schede prevalgono sui criteri delle dotazioni a standard di cui il medesimo art. 10, è stato ritenuto corretto provvedere allo stralcio della descrizione sul rispetto delle dotazioni di standard nel 4° capoverso dell' "Introduzione dei criteri di redazione delle tabelle e delle schede degli interventi nelle zone di trasformazione" di cui l'allegato Doc. 2A alle NTA; a seguito del suddetto stralcio, pertanto, il 4° capoverso citato assume la seguente configurazione:

INTRODUZIONE - Criteri di redazione delle tabelle e delle schede degli interventi nelle zone ACR – CTR – AR - ATR – AA – CTP – ATP – CTT

Le superfici riportate nella tabella dei parametri urbanistici sono misurate con strumentazione GIS. I dati relativi alla superficie territoriale sono indicativi e dovranno essere verificati attraverso un rilievo strumentale del terreno. Sono sempre ammesse variazioni in aumento della superficie degli spazi pubblici; sono inoltre ammesse variazioni al ribasso fino al 2% (-2%) delle superfici indicate nelle schede per gli standard urbanistici. ~~Devono comunque essere garantiti gli standard minimi indicati all'art.10 delle NTA per il complesso degli spazi e servizi pubblici richiesti dalla destinazione d'uso e le superfici minime per i parcheggi pubblici indicate all'art.19 delle stesse NTA; ciò anche nel caso in cui le superfici indicate nella scheda non soddisfino detti minimi, a meno che tale circostanza non sia esplicitamente indicata e motivata nella stessa scheda.~~ Il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti nella tabella o nelle schede (SE, altezze, indici di copertura o superficie coperta massima, dotazioni minime di parcheggi e di verde

pubblici e, ove richiesti, di altri spazi ed attrezzature pubblici) costituisce elemento vincolante per l'attuazione del comparto sia mediante piano attuativo che mediante intervento diretto convenzionato o progetto unitario convenzionato.

- 14) Per quanto concerne il punto 14) dell'osservazione, in accoglimento della richiesta, valutata particolarmente vincolante la condizione “non possono essere elusi gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione della previsione” tra le condizioni da rispettare per la redazione dei PUC e dei piani attuativi senza che ciò comporti variante al POC contenuta nel comma 4 dell'art. 87 e nel comma 2 dell'art. 88 delle NTA, che può limitare od addirittura rendere inattuabile un PUC o piano attuativo che propone motivate modifiche al disegno dell'area a seguito di studi di dettaglio ed allo stesso tempo pone un aggravio all'ufficio per mettere in atto il procedimento di formazione di varianti al POC, è stato ritenuto corretto provvedere allo stralcio della medesima condizione; a seguito del suddetto stralcio, pertanto, il comma 4 dell'art. 87 ed il comma 2 dell'art. 88 assumono la seguente configurazione:

Art. 87 - Interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale (CTR), a destinazione industriale e artigianale (CTP), a destinazione terziaria (CTT)

4. Nelle aree CTR, CTP, CTT il Piano Operativo si attua previa redazione di progetto unitario convenzionato, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle schede dell'Allegato 2A. Nella redazione del PUC sono ammesse modeste e motivate modifiche al disegno interno dell'area senza che ciò comporti variante al Piano Operativo, se si rispettano le seguenti condizioni:

- le modifiche non devono interessare gli interventi sulla viabilità;
- non deve essere ridotta l'accessibilità e la funzionalità degli spazi pubblici;
- la quantità di aree pubbliche risultante dalle tavole del PO o dalle schede se superiore non deve essere ridotta;
- ~~non possono essere elusi gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione della previsione.~~

Art. 88 - Interventi di riqualificazione urbana

2. Nella stessa scheda dell'Allegato 2A sono precisate le modalità di attuazione della previsione affidate in genere alla redazione di un progetto unitario convenzionato. Nella redazione del PUC sono ammesse modeste e motivate modifiche al disegno interno dell'area senza che ciò comporti variante al Piano Operativo, se si rispettano le seguenti condizioni:

- le modifiche non devono interessare gli interventi sulla viabilità;
- non deve essere ridotta l'accessibilità e la funzionalità degli spazi pubblici;
- la quantità di aree pubbliche risultante dalle tavole del PO o dalle schede se superiore non deve essere ridotta;

~~— non possono essere elusi gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione della previsione.~~

Per quanto riguarda altresì la correzione di alcune imprecisioni grafiche e refusi riscontrati dall'ufficio negli elaborati costituenti il POC è stato richiesto:

- 15)** Per quanto concerne il punto 15) dell'osservazione, in accoglimento della segnalazione, al fine di colmare il problema della poca chiarezza cromatica riscontrata in legenda tra le campiture delle "Aree non interessate da previsioni insediative-VR" di cui all'art. 59 delle NTA e le "Aree a verde privato-Vpriv" di cui all'art.60, è stato ritenuto sufficiente inserire in legenda la sigla VR nelle "Aree non interessate da previsioni insediative".
- 16)** Per quanto concerne il punto 16) dell'osservazione, in accoglimento della segnalazione, al fine di risolvere il problema di errata rappresentazione di slarghi e parcheggi pubblici nella cartografia del Capoluogo Sud, si è proceduto ad apportare le necessarie correzioni.
- 17)** Per quanto concerne il punto 17) dell'osservazione, in accoglimento della segnalazione, è stato proceduto ad apportare la necessaria correzione del refuso riscontrato nella scheda norma AR 3 – Le Melorie via di Gello, di cui l'allegato Doc. 2A delle NTA, con la correzione dell'indicazione UTOE 2 a fronte dell'errata UTOE 1.
- 18)** Per quanto concerne il punto 18) dell'osservazione, in accoglimento della segnalazione, circa la mancata indicazione del vincolo paesaggistico nella Scheda 105 di cui Doc.3.3 "Schedatura degli edifici del territorio rurale", è stato ottemperato con l'inserimento della dicitura del vincolo "ope legis art. 142 c)" nella stessa scheda 105.
- 19)** Per quanto concerne, infine, il punto 19) dell'osservazione, circa le verifiche da effettuare in fase di esame delle osservazioni sulla possibilità di intervenire sulle dotazioni di standard in rapporto alle capacità edificatorie previsti nelle aree di trasformazione, al fine di corrispondere un equilibrato rapporto economico nell'attuazione degli interventi, nell'ambito dell'esame delle osservazioni, si è cercato per quanto possibile, e se richiesto, di apportare contenuti miglioramenti, nel rispetto comunque dell'impianto del disegno delle aree di progetto e verificando la reale necessità attuazione di standard a verde e parcheggi pubblici in aree carenti di tali dotazioni.

Inoltre, anche se non espressamente richiesto nell'osservazione d'ufficio, a seguito di intervenute modifiche normative sovraordinate si ritiene doveroso procedere all'aggiornamento della descrizione degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R3 e R4, di cui all'art. 27 NTA, che in adempimento all'art. 135 bis comma 3 lettere a) e b) della L.R. 65/2014, assumono la seguente esplicitazione:

Art. 27 – Ristrutturazione edilizia

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva si distinguono nei seguenti tipi:

3.1 Interventi di tipo R3

Sono gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti su immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice o su immobili situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del Codice, nonché, fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti all'esterno delle zone omogenee "A" di cui al DM 1444/1968 o ad esse assimilate al presente Piano, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata nel rispetto della sagoma, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non comportante modifiche di volumetria complessiva, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

3.2 Interventi di tipo R4

Sono gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti su immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice o su immobili situati in aree tutelate ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere c) e d), e dell'articolo 142 del Codice, nonché, fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti all'esterno delle zone omogenee "A" di cui al DM 1444/1968 o ad esse assimilate dal presente Piano, anche con diversa sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico; tali interventi possono prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dal presente Piano, incrementi di volumetria complessiva anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana in aree connotate dalla presenza di degrado urbanistico o socio-economico ai sensi dell'articolo 123 della L.R. 65/2014. Le modifiche di sedime sono consentite solo all'interno del lotto urbanistico di riferimento o del resede di riferimento dell'edificio demolito come definiti all'art. 24.

Alla luce di quanto sopra riportato, pertanto, si ritiene l'osservazione **ACCOGLIBILE**.

Richiedenti **Sig. Dal Canto Enrico**

Ubicazione **via delle Rose - Loc. Le Melorie**

UTOE 1

Rif. catastali **F 9 mapp.569-571-578-580**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area non edificata, ubicata a sud dell'attuale pista ciclo-pedonale che costeggia l'impianto sportivo delle Melorie. Elaborato Tav.2.1-Le Melorie e Zona Industriale Curigliana.

Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina delle "Aree non interessate da previsioni insediative – VR" di cui all'art.59 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede che l'area oggetto della presente osservazione sia identificata con destinazione sportiva di completamento o ampliamento dell'esistente struttura sportiva.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio ritiene la stessa non perseguibile, in questa fase del procedimento, in quanto sul margine est dell'attuale impianto sportivo della frazione Le Melorie sussiste già un'ampia area, nella disponibilità comunale, da utilizzare per l'eventuale ampliamento dell'impianto sportivo ed individuata, dal POC adottato, come "Verde sportivo di progetto Vsp" di cui all'art. 102 delle NTA.

Si ricorda altresì che, qualora nel tempo, si manifesti la necessità di ulteriori ampliamenti della ridetta area sportiva l'Amministrazione potrà avvalersi della procedura, prevista dall'art. 34 della LR 65/2014 "Varianti mediante approvazione del progetto", secondo cui l'approvazione di un progetto di un'opera pubblica o di pubblica utilità, costituisce variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica nel rispetto delle modalità ivi previste

Alla luce di quanto sopra, pertanto, si ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Donati Eliano**

Ubicazione **via Le melorie - Loc. Le Melorie**

UTOE 1

Rif. catastali **F 9 mapp.106-107-108-200-551**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area non edificata, ubicata a sud dell'attuale pista ciclo-pedonale che costeggia l'impianto sportivo delle Melorie, posta esternamente al perimetro del territorio urbanizzato. Elaborato Tav.1.1-II territorio rurale nord.

Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina delle "Aree agricole della Pianura Urbanizzata - E1" di cui all'art.74 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede che l'area oggetto della presente osservazione sia identificata con destinazione sportiva al fine di favorire il potenziamento della vicina struttura sportiva esistente delle Melorie.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante e verificato che l'individuazione della previsione presuppone la trasformazione non residenziale di suolo inedificato al di fuori del territorio urbanizzato che, in base al disposto dell'art. 4 comma 7) della LR 65/2014, è subordinato al previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione così come indicato all'art. 25 della medesima legge.

Rilevato che in questa fase non risulta auspicabile attivare tale procedura, in quanto comporterebbe inevitabili ripercussioni in ordine alle tempistiche di conclusione del procedimento di approvazione del POC, che rimane l'obiettivo prioritario da perseguire, e che tale proposta, qualora supportata da motivazioni sostenibili, potrà eventualmente essere valutata nell'ambito di una successiva variante al POC, si ritiene la richiesta formulata non perseguibile.

Alla luce di quanto sopra, pertanto, si ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Mazzantini Daniele**

Ubicazione **via Donizetti - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 13 mapp.725**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un immobile ubicato in via G. Donizetti, nel Capoluogo Est, inserito all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale. Elaborato Tav.2.4-Capoluogo Sud.

Il POC adottato individua l'area, su cui insiste il fabbricato, come soggetta alla disciplina dei tessuti urbani prevalentemente residenziali "Zona B1" di cui all'art. 45 delle NTA adottate e classifica l'immobile nelle "Architetture contemporanee di significato interesse ed edifici successivi al 1952" di cui all'art. 38 delle NTA censito con apposita scheda AC_025 raccolta nel Doc.3 del POC adottato.

Richiesta

L'osservante nel ritenere che l'immobile in questione, di recente costruzione, non possiede caratteristiche tali da essere considerato tra le architetture contemporanee di significativo interesse, in quanto trattasi di mere villette a schiera realizzate con materiali tradizionali quali C.A. e muratura, ne chiede la declassazione a semplice edificio di recente formazione con la conseguente eliminazione della scheda di riferimento AC_025.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche, atteso che:

- Le finalità della schedatura e relativa disciplina delle architetture contemporanee di significato interesse e degli edifici successivi al 1954, non è quella di apporre vincoli, ma quella di riconoscere una serie di edifici significativi per Ponsacco in funzione della loro collocazione, dello studio del tipo edilizio, dell'uso di materiali, dell'essere opera di progettisti locali "decani" della professione e dell'essere stati oggetto di pubblicazioni;
- Le relative norme del POC adottato su detti immobili, non configurano delle prescrizioni o dei divieti, ma indicano la necessità di un livello di attenzione maggiore da porre sugli interventi da realizzare sugli stessi immobili, In particolare per quelli che assumono un'immagine unitaria, che sono coerentemente inseriti nei tessuti urbani, che sono conseguenti a studi particolari sul tipo edilizio o che hanno utilizzato i materiali con equilibrio e coerenza;

In considerazione che nella scheda AC_025, che censisce il fabbricato oggetto di osservazione, viene riscontrata la presenza delle seguenti caratteristiche: l'inserimento coerente nel tessuto urbano, lo studio particolare del tipo edilizio e della composizione architettonica, tali da renderlo meritevole delle attenzioni da porre sui futuri interventi, al fine di salvaguardare detti caratteri, si ritiene la richiesta formulata **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Bellagotti Claudio**

Ubicazione **P.zza San Giovanni - Loc. Ponsacco** **UTOE 1**

Rif. catastali **F 8 mapp.338**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un immobile, ubicato tra P.zza San Giovanni e via Garibaldi, posto all'interno del Centro Storico di Ponsacco. Elaborato Tav.3.1 – Classificazione del Patrimonio Edilizio di Valore-Nord.

Il POC adottato lo inserisce all'interno del "Centro Storico di Ponsacco (A1)" di cui all'art.42 delle NTA adottate identificandolo come "Edifici e complessi edilizi di valore storico-architettonico-Classe 2" di cui all'art.34 ed inserendolo nel Doc.3.1 "Schedatura degli edifici del Centro Storico di Ponsacco" con la Scheda N4.

Richiesta

L'osservante chiede l'adeguamento della Scheda N4 alle norme di piano e, in particolar modo, la eliminazione della dicitura "*destinazioni d'uso incompatibili con la residenza*" della scheda N4 in evidente contrasto con quanto previsto dalle NTA adottate.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche sia attraverso l'analisi della disciplina degli edifici classificati posti nel Centro Storico di Ponsacco sia della scheda N4 allegata al Doc.3.1, l'ufficio ritiene la richiesta non perseguibile in quanto la dicitura segnalata, riferita al punto 8.3 della Parte 3 "Elementi particolari o estranei-Analisi del colore" della Scheda N4, che ha essenzialmente valore di quadro conoscitivo, non riguarda la destinazione d'uso e la disciplina dell'immobile soggetto esclusivamente a quanto previsto dagli artt.34 e 42 delle NTA adottate.

Alla luce di tutte le succitate considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta **NON PERTINENTE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Piacquadio Nicolangelo ed altri**

Ubicazione **via Morandi - Loc. Val di Cava**

UTOE 2

Rif. catastali **F 5 mapp. 993-996-997**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area inedita ubicata in prossimità di via Morandi nella frazione di Val di Cava. Elaborato Tav.2.3 – Val di Cava.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione "CTR.10 Val di Cava, via Morandi (UTOE 2)" disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA.

Richiesta

L'osservante chiede:

1. L'individuazione dell'area come approvata e convenzionata in data 10.01.2013 rogiti notaio D'Errico;
2. La valutazione della larghezza della strada pubblica di progetto riportata nel POC ritenuta fuori scala rispetto alla zona ed alle previsioni;
3. La rivalutazione del perimetro della scheda-norma dell'area di intervento, lato via Pavese, riferendolo alla proprietà ceduta al Comune di Ponsacco in linea con la nostra proprietà per la realizzazione delle opere pubbliche evitando l'inserimento di altre proprietà come da convenzione in atto.
4. La valutazione relativa all'eliminazione del parcheggio pubblico di progetto n.67, considerata la recente realizzazione di un parcheggio nell'area antistante, in quanto tale parcheggio toglie superficie edificabile e accesso diretto all'area dalla viabilità pubblica e la valutazione delle aree da urbanizzare a carico del Soggetto Attuatore in proporzione all'intervento da realizzare;
5. In relazione ai parametri urbanistici previsti nel lotto un maggiore rapporto di copertura in modo da progettare edifici che si sviluppino in orizzontale e un'altezza massima adeguata per l'inserimento delle zone garage sotto le abitazioni vista l'orografia ed i dislivelli attuali sul lotto di intervento nei confronti della nuova viabilità.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le considerazioni e le richieste dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio formula le seguenti controdeduzioni in merito ai punti succitati:

1. Accertata l'approvazione del "Planivolumetrico per la realizzazione di 2 fabbricati a destinazione residenziale sul comparto A di cui all'Allegato III delle NTA del RU-via Morandi Loc. Val di Cava – PE 380/2011" e successiva convenzione urbanistica, sottoscritta in data 10.01.2013, si ritiene opportuno individuare l'area tra gli "Intervento di trasformazione previsti dai vigenti strumenti urbanistici in corso di attuazione" di cui all'art.92 delle NTA adottate eliminando, pertanto, la scheda-norma dell'area di trasformazione CTR.10 inserita nel Doc.2A alle NTA; alla luce di tali considerazioni, pertanto, il punto 1) è da ritenersi **ACCOGLIBILE**.

2. In merito a tale richiesta si fa presente che la realizzazione di una viabilità pubblica di progetto il cui tracciato, come indicato all'art.107 "Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare" delle NTA adottate, assume un valore di massima non vincolante per il tracciato definitivo che verrà determinato, nel dettaglio, in fase di progettazione del Piano di Lottizzazione demandando, perciò, la problematica sollevata in sede di progetto della viabilità pubblica; alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene il punto 2) **NON PERTINENTE**.
3. In merito a tale richiesta si ritiene esaustivo quanto espresso al punto 1) e pertanto si ritiene il punto 3) **NON PERTINENTE**.
4. In merito a tale richiesta si fa presente che l'area su cui è stato previsto il parcheggio pubblico di progetto (standard n.67 inserito nelle tabelle del dimensionamento di cui all'Appendice 1 alle NTA) è stata ceduta al Comune di Ponsacco con la Convenzione Urbanistica sopra citata e che i fabbisogni potenziali di dotazioni di spazi ed attrezzature pubblici sono stati calcolati sulla base della popolazione complessiva prevista dal POC sia a livello di singola UTOE che a livello comunale. Considerato che l'area oggetto di osservazione è soggetta ai parametri ed al planivolumetrico approvato con DCC n.6 del 29.02.2012 si ritiene il punto 4) **NON ACCOGLIBILE**.
5. In merito a tale richiesta, come peraltro già espresso ai precedenti punti, l'area oggetto di osservazione è soggetta ai parametri ed al planivolumetrico approvato con DCC n.6 del 29.02.2012 si ritiene il punto 5) **NON ACCOGLIBILE**.

L'osservazione, nel suo complesso, risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.3- Val di Cava	<ul style="list-style-type: none"> • Eliminazione della perimetrazione dell'area CTR.10 • Individuazione dell'area interessata dal planivolumetrico approvato con la campitura delle aree soggette ad interventi in corso di attuazione.
Doc.2A	CTR.10	<ul style="list-style-type: none"> • Eliminazione scheda CTR.10
Appendice 2 -NTA	Verifica Standard Urbanistici	<ul style="list-style-type: none"> • Eliminazione del Pp 67 pari a mq 386



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Soc. Raul Investimenti srl**

Ubicazione **via Curiel - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 12 mapp. 1775**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata al margine della zona residenziale ricompresa tra via Goldoni, via Ariosto e via Curiel nel Capoluogo Sud. Elaborato Tav.2.4 – Capoluogo Sud.

Il POC adottato la individua come soggetta alla disciplina dei Tessuti Urbani di Recente Formazione "Zona B3" di cui agli artt.44-45 delle NTA adottate; porzione dell'area di proprietà è altresì ricompresa tra i beni vincolati ai fini espropriativi per la presenza di una viabilità pubblica di progetto che collega via Curiel con via Ariosto.

Richiesta

L'osservante chiede:

1. Di rivedere ed adeguare l'area al planivolumetrico presentato in data 29.03.2021 PE 2021/110 per il quale la proprietà non è riuscita ad avere un parere per l'attuazione del lotto.
2. a) Rivedere la necessità della previsione della viabilità pubblica di progetto e se necessaria b) non condizionare la realizzazione del lotto alla realizzazione del tratto di strada insistente sull'area di proprietà.
3. a) Dare uno schema preciso di viabilità, magari a senso unico, con una larghezza inferiore in modo da non sacrificare il nostro lotto e nel caso di necessità della viabilità di b) poter realizzare una parte a scomputo oneri sempre in rapporto all'entità del nostro intervento.
4. a) Riguardo ai parametri urbanistici un maggiore indice di edificabilità e b) la possibilità di poter accorpere allo stesso lotto edificabile terreni adiacenti con altra destinazione urbanistica.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le considerazioni e le richieste dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche, si formulano le seguenti controdeduzioni in merito ai punti sopra descritti:

1. Accertata la presentazione della "Proposta planivolumetrica per l'attuazione del comparto residenziale "ht" in via Curiel" (prot.gen.7465 del 29.03.2021) e considerato che non risulta rilasciato alcun titolo abilitativo e, nessuna convenzione sottoscritta alla data di adozione del PO, l'ufficio non ritiene possibile individuare l'area tra gli interventi di trasformazione previsti dai preventivi strumenti urbanistici in corso di attuazione, di cui all'art.92 delle NTA adottate; alla luce di tali considerazioni pertanto il punto 1) è da ritenersi **NON ACCOGLIBILE**
2. In merito al punto 2a) si fa presente che il tracciato della viabilità pubblica di progetto, individuata nel POC, assume un'importante valenza pubblica in quanto costituisce il potenziamento ed il naturale collegamento tra gli isolati della zona residenziale compresa tra via Goldoni, via Ariosto, via Curiel, via Petrarca e via Nenni; si fa altresì presente che ai sensi dell'art. 107 delle NTA "Zone destinate alla

viabilità prevalente veicolare”, i tracciati delle viabilità di progetto, riportati nelle tavole del POC, assumono un valore di massima e, pertanto, non vincolante per il tracciato definitivo che verrà determinato, nel dettaglio, in sede di progetto dell’opera pubblica demandando la problematica sollevata in sede di progetto della viabilità pubblica; alla luce di tali considerazioni si ritiene **NON ACCOGLIBILE** il punto 2a).

Per quanto riguarda, invece, il punto 2b) si fa presente che il tracciato viario di progetto interessa porzioni di aree ricomprese tra i beni sottoposti a vincolo espropriativo e, pertanto, si ritiene la richiesta **NON PERTINENTE**.

3. Per quanto riguarda il punto 3a) si ritiene opportuno rettificare la previsione urbanistica adottata al fine di consentire un adeguato accesso al lotto urbanistico oggetto di osservazione; pertanto, si ritiene la richiesta di cui al punto 3a) **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

In merito al punto 3b) si fa presente che, nell’eventualità che la realizzazione della viabilità pubblica fosse prevista in capo al soggetto attuatore non è possibile stabilire, in questa fase istruttoria del POC, questioni legate allo scomputo degli oneri di urbanizzazione, i cui criteri sono riferibili alla normativa e regolamenti vigenti, all’analisi delle proposte progettuali attuative ed allo schema di convenzione urbanistica, regolante i rapporti e gli obblighi che il Soggetto Attuatore assume nei confronti dell’Amministrazione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente al Piano Attuativo presentato; alla luce di quanto sopra espresso si ritiene la richiesta di cui al punto 3b) **NON PERTINENTE**.

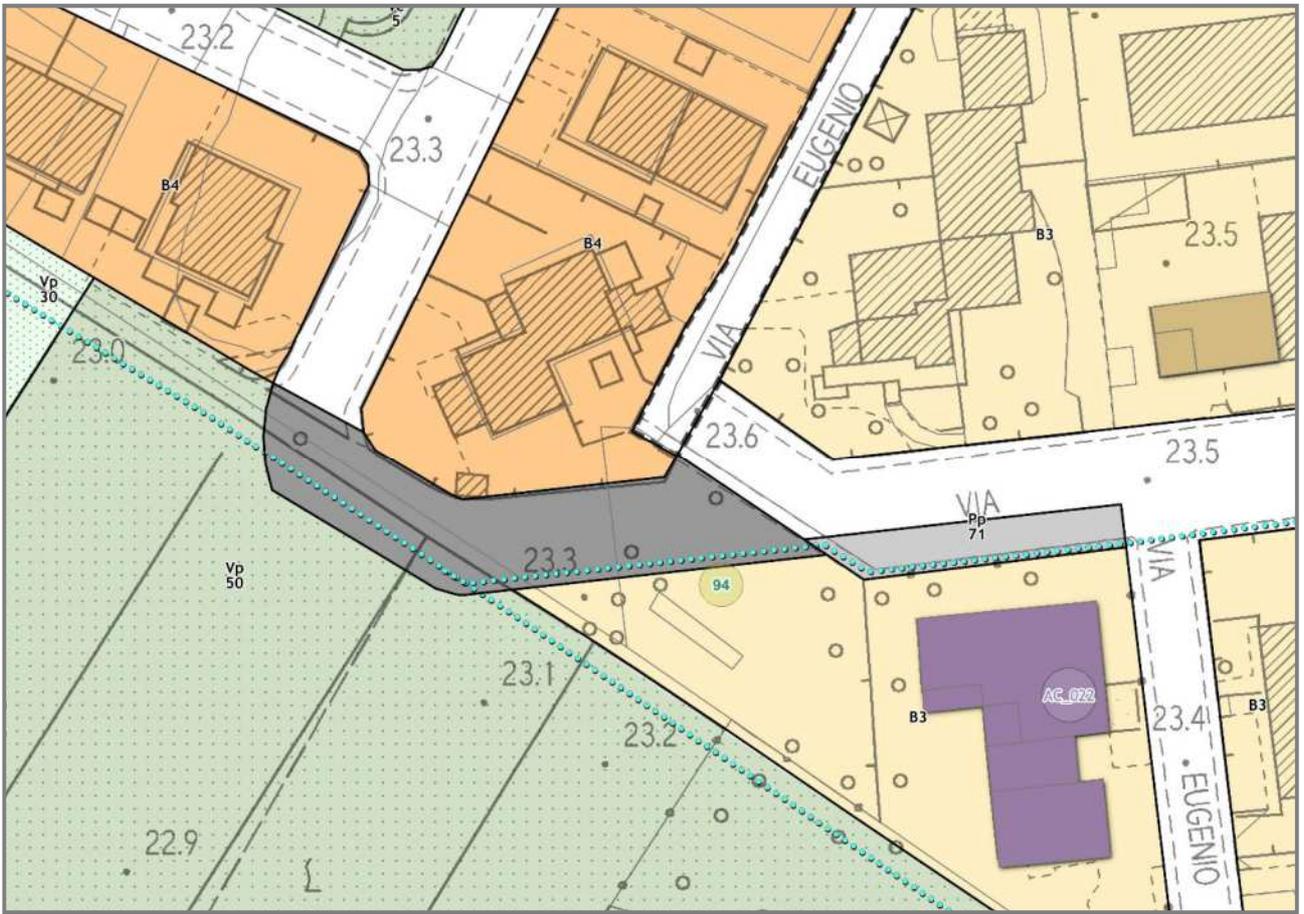
4. In merito al punto a) poiché il POC ha individuato tessuti urbani a prevalente funzione residenziale, contabilizzati nel dimensionamento, distinti in zone B1-B2-B3 aventi un indice fondiario stabilito nella norma generale di cui all’art.45 non si vede perseguibile la richiesta di modificare l’indice fondiario di questa area che rimane soggetta all’applicazione dei parametri urbanistici (If, Ic, Hmax) previsti dall’art.45 delle NTA adottate e, pertanto, si ritiene la richiesta del punto 4a) **NON ACCOGLIBILE**.

Per quanto riguarda il punto 4b) non si ritiene perseguibile la richiesta avanzata andando ad interessare aree, non di proprietà dell’osservante, destinate a verde pubblico di progetto e rientranti tra i beni sottoposti a vincolo espropriativo; pertanto il punto 4b) è da ritenersi **NON ACCOGLIBILE**.

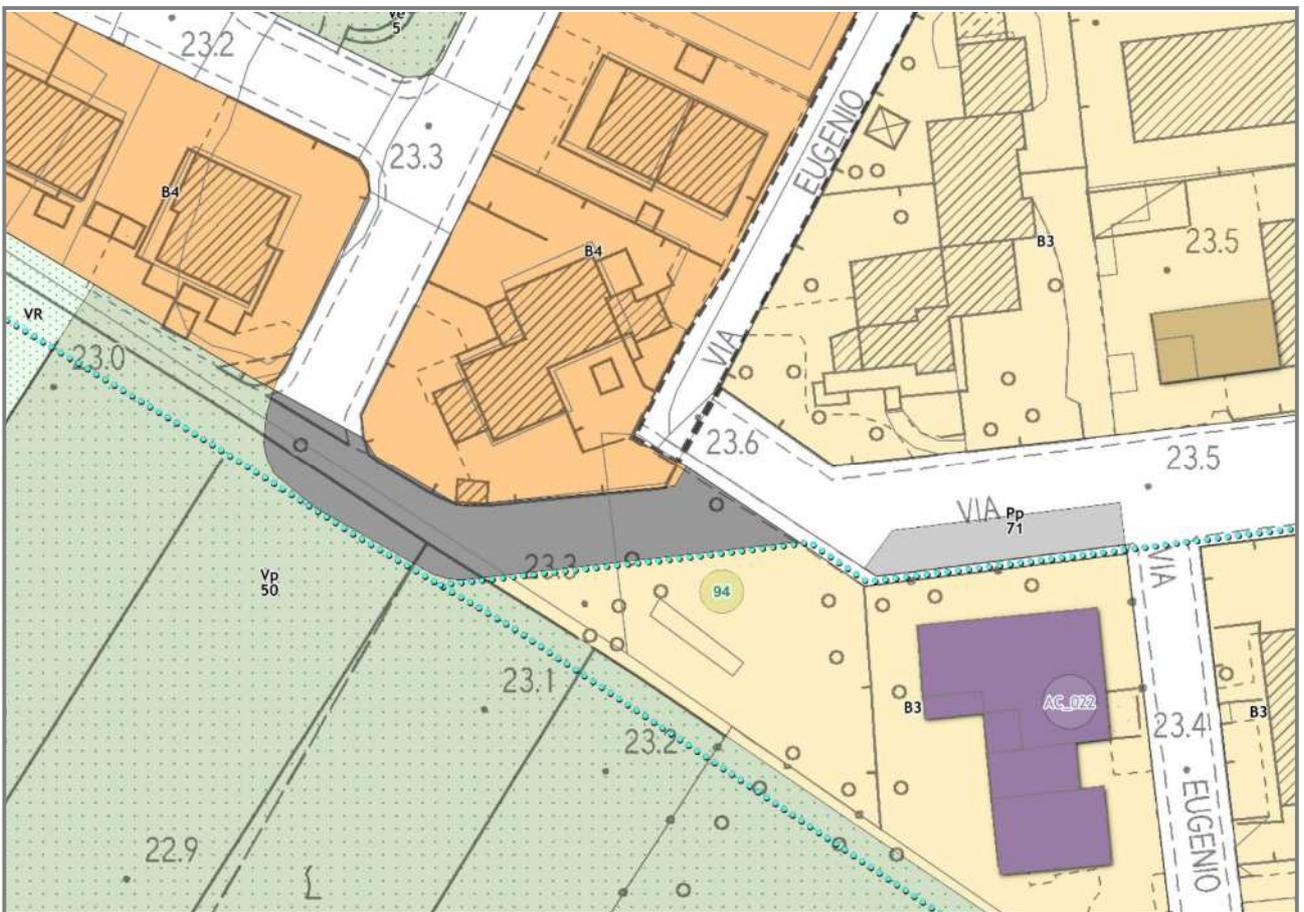
L’osservazione, nel suo complesso, risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell’osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.4- Capoluogo Sud	<ul style="list-style-type: none"> Modifica della superficie della viabilità pubblica di progetto e dell’individuazione del parcheggio pubblico di progetto al fine di consentire l’accesso al lotto urbanistico B3.
Appendice 2 -NTA	Verifica Standard Urbanistici	<ul style="list-style-type: none"> Modifica della superficie del Pp 34 (da mq 1.362 a mq 1.238)
Elaborato grafico	Tav. 4.1 “Individuazione dei beni sottoposti a vincoli ai fini espropriativi – nord”	<ul style="list-style-type: none"> Aggiornamento cartografico con modifica dell’individuazione della viabilità pubblica di progetto.



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig.ra Negro Nadia - Legale rappresentante dell'azienda agricola "Fattorie Toscane Soc. Agricola s.a.s."**

Ubicazione **Via Maremmana - Loc. Val di Cava** **ESTERNO TU**

Rif. catastali **Vari**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda dei fabbricati, e le relative aree di pertinenza, posti su terreni agricoli ad est del Fiume Era. Elaborato tav.1.1-Il territorio rurale nord.

Il POC adottato identifica i fabbricati e le relative aree di pertinenza, esterni al perimetro del territorio urbanizzato, in territorio rurale nello specifico ricadenti in parte nelle aree classificate E2 "Aree agricole del parco fluviale del fiume Era" ed in parte nelle aree classificate E3 "Aree agricole di fondovalle dei fiumi Era e Cascina di cui rispettivamente agli artt. 75 e 76 delle NTA. Le aree dove insistenti i suddetti fabbricato secondo lo studio idraulico di supporto al P.O., risultano interessate da criticità idraulica nello specifico rientranti in ambito a Pericolosità idraulica elevata.

Richiesta

L'osservante al fine di procedere ad un recupero dei fabbricati difficilmente attuabile nella situazione di pericolosità idraulica descritta, chiede di estendere anche agli edifici compresi nelle aree agricole interessate da pericolosità idraulica elevata, la norma di cui all'art. 39 comma 1.2, riferita agli edifici posti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici e lungo la viabilità pubblica, che consente nelle aree a pericolosità idraulica elevata, la delocalizzazione anche degli edifici di Classe 3 e degli edifici non classificati esistenti al 1954 a condizione che siano ricostruiti secondo i criteri della fedele ricostruzione.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante, si ritiene la stessa parzialmente perseguibile, condizionando gli interventi al mantenimento della destinazione d'uso agricola ed al rispetto, altresì, delle indicazioni del comma 1.3 dell'art. 39 circa le caratteristiche da utilizzare nella ricostruzione degli edifici da delocalizzare.

A tal fine si ritiene possa essere utilizzata la disciplina dell'art. 68 "Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale" e dell'art. 69 "Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola mediante programma aziendale" delle NTA del POC adottato, con l'inserimento di un ulteriore comma, come di seguito specificato, che consenta di dare corso a quanto previsto all'art. 39 comma 1.2 e 1.3 al fine di agevolare gli interventi di recupero degli edifici esistenti nelle aree agricole a pericolosità idraulica elevata.

Art. 68 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale.

1. *Omissis;*
2. *Omissis;*

3. *Omissis;*
4. Al fine di favorire il recupero dei fabbricati esistenti in aree a pericolosità idraulica elevata sono consentiti interventi di trasferimento di volumi sempreché non comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola, si applicano le disposizioni di cui all'art. 39 comma 1.2 e 1.3.

Art. 69 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale.

1. *Omissis;*
2. *Omissis;*
3. Al fine di favorire il recupero dei fabbricati esistenti in aree a pericolosità idraulica elevata sono consentiti interventi di trasferimento di volumi sempreché non comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola, si applicano le disposizioni di cui all'art. 39 comma 1.2 e 1.3.

Alla luce di quanto sopra, pertanto, si ritiene la richiesta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Doc.2	NTA	<ul style="list-style-type: none"> • Implementazione del comma 4) art.68 e del comma 3) art.69 <u>come sopra riportato.</u>
-------	-----	---

Richiedenti **Sig.ra Negro Nadia - Legale rappresentante dell'azienda agricola "Fattorie Toscane Soc. Agricola s.a.s."**

Ubicazione **Via Maremmana - Loc. Val di Cava** **ESTERNO TU**

Rif. catastali **Vari**

L'osservazione in oggetto risulta contenere identiche richieste dell'osservazione n.95 prot. 20704 del 29.07.2024 formulata dal medesimo osservante.

Nel ritenere che si tratti di errore di trasmissione dell'osservante, non si procede all'istruttoria della medesima osservazione ed alla formulazione delle relative controdeduzioni da intendere già soddisfatte nella controdeduzione dell'osservazione n. 95 succitata, alla quale si rimanda integralmente.

La presente osservazione, pertanto, è da ritenere **NON VALUTATA.**

Richiedenti **Sig. Ghelli Antonio**

Ubicazione **via La Pieve - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 1 mapp.1640**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area localizzata in via la Pieve, nel Capoluogo nord, posta all'interno del perimetro del territorio urbanizzato tra un tessuto urbano prevalentemente residenziale ed un'ampia zona non interessata da previsioni insediative- Elaborato Tav.2.2-Capoluogo Nord.

Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina delle "Aree non interessate da previsioni insediative VR" di cui all'art.59 delle succitate NTA.

Richiesta

L'osservante chiede l'edificazione di detta terreno ad usi residenziali per la realizzazione di un edificio unifamiliare e/o bifamiliare, dettando specifici parametri urbanistici.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio, considerato che l'area oggetto di osservazione possiede caratteristiche morfo-tipologiche coerenti con il tessuto urbano a prevalente funzione residenziale B1-TF, ritiene possibile procedere con la modifica di una porzione della particella 1640 da zona VR a zona B1 sia in funzione delle limitate capacità edificatorie, previste per tali aree dall'art.45 delle NTA adottate, sia in previsione di una futura possibile saldatura del tessuto B1, posto a nord dell'isolato ed attestante su via Filzi e parte di via La Pieve, e il tessuto B1 posto a sud dell'isolato ed attestante in parte su via La Pieve ed in parte su via San Piero e Casato.

Alla luce delle succitate considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.2- Capoluogo Nord	<ul style="list-style-type: none">• Modifica della destinazione di porzione della particella 1640 da zona VR a zona B1-TF
-------------------	--------------------------	---



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Soc. Vita s.n.c.**

Ubicazione **via Le Melorie - Loc. Le Melorie** **ESTERNO TU**

Rif. catastali

Inquadramento dell'osservazione

La presente proposta, richiama l'Osservazione n. 48 all'adozione del Piano Strutturale, "accolta parzialmente, per gli aspetti riguardanti un nuovo accesso verso ovest" e riguarda un'area produttiva con accesso da via delle Melorie, nella frazione omonima, situata sul margine interno del perimetro del territorio urbanizzato, ma in prossimità della viabilità esterna della SRT 439, descritta nel Piano Strutturale approvato, come "area urbana a destinazione mista da riqualificare", "TR6 - tessuto a tipologie miste", ed alcune altre aree, esterne al PTU, anch'esse di proprietà, individuate come "aree rurali della pianura urbanizzata" che separano l'attività dalla viabilità della SRT439, senza averne accesso.

Il POC adottato individua le particelle catastali oggetto di osservazione:

- In parte all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, nella zona urbanistica "D2.1", individuata come "insediamenti produttivi non pianificati", "insediamenti industriali e artigianali singoli" disciplinata dall'art. 50 delle N.T.A. e dall'art.56 per le "Aree degradate".
- In parte all'esterno del P.T.U. nella zona urbanistica "EA- Aree agricole degli ambiti periurbani" disciplinata dall'art.78 delle NTA.

Richiesta

L'osservante richiama e conferma la richiesta già formulata dalla proprietà Vita SNC, nella Osservazione n.48 all'adozione del Piano Strutturale comunale, e nello specifico:

Che "in sede di approvazione del POC si provveda ad inserire un riferimento normativo e grafico per dare la possibilità di accesso alla variante SRT 439, alla ditta Vita SNC";

Esiti della proposta di controdeduzione

L'osservazione n.48 al Piano Strutturale, citata e reiterata qui dagli osservanti, metteva in evidenza la necessità strategica, per la programmazione e il soddisfacimento delle attuali esigenze lavorative dell'attività storica della ditta Vita SNC, di un accesso carrabile direttamente collegato alla variante SRT 439, con corsie di decelerazione/accelerazione adeguate, che avrebbe potuto anche risolvere in via definitiva, la problematica del transito dei mezzi pesanti, che avviene, attualmente, unicamente attraverso la viabilità interna di via delle Melorie.

L'ufficio prende atto della richiesta avanzata, considerandola allineata agli obiettivi perseguiti dal P.O.C. circa una complessiva riqualificazione insediativa dei tessuti misti "TM" e ritiene l'ipotesi prospettata, in linea generale, indubbiamente migliorativa per la viabilità di via delle Melorie.

Le aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato, ipoteticamente interessate (in mancanza di una concreta proposta progettuale dagli osservanti) dalla richiesta di una nuova viabilità privata di collegamento tra la sede produttiva e la variante SRT 439, sono individuate dal P.O.C. adottato come "EA – Aree agricole degli impianti periurbani", regolate dall'art. 78 delle NTA. che però non consentirebbe tale destinazione.

Pur comprendendo le esigenze operative della Ditta argomentate dall'osservante e i vantaggi che un accesso privato diretto dalla viabilità esterna porterebbe, si evidenzia che le modifiche cartografiche e normative richieste nella osservazione, non appaiono in questa fase, così come formulate, percorribili e un riassetto della viabilità interna non rientra tra gli interventi pubblici di rilevanza strategica che il Piano Operativo intende raggiungere; tuttavia, a seguito di una concertazione con questa Amministrazione e alla contestuale presentazione, da parte dei richiedenti, di un progetto di dettaglio delle opere, potrebbe essere valutata la possibilità di una successiva variante al POC, secondo le procedure indicate dalla LRT 65/2014 e coinvolgendo anche gli Enti sovracomunali interessati.

Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene la proposta, in questa fase di pianificazione, non procedibile,

Ritenendo, pertanto, la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Cignoni Rodolfo ed altri**

Ubicazione **via di Gello - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 10 mapp.198-199-202-450-451-570-571-572-1137-1139**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area, posta all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ubicata tra viale Africa e via di Gello. Elaborato Tav.2.2 – Capoluogo Nord.

Il POC adottato la individua come zona D2.1 soggetta alla disciplina dell'art.50 delle NTA ed inserita nelle aree degradate di cui all'art.56 delle NTA adottate.

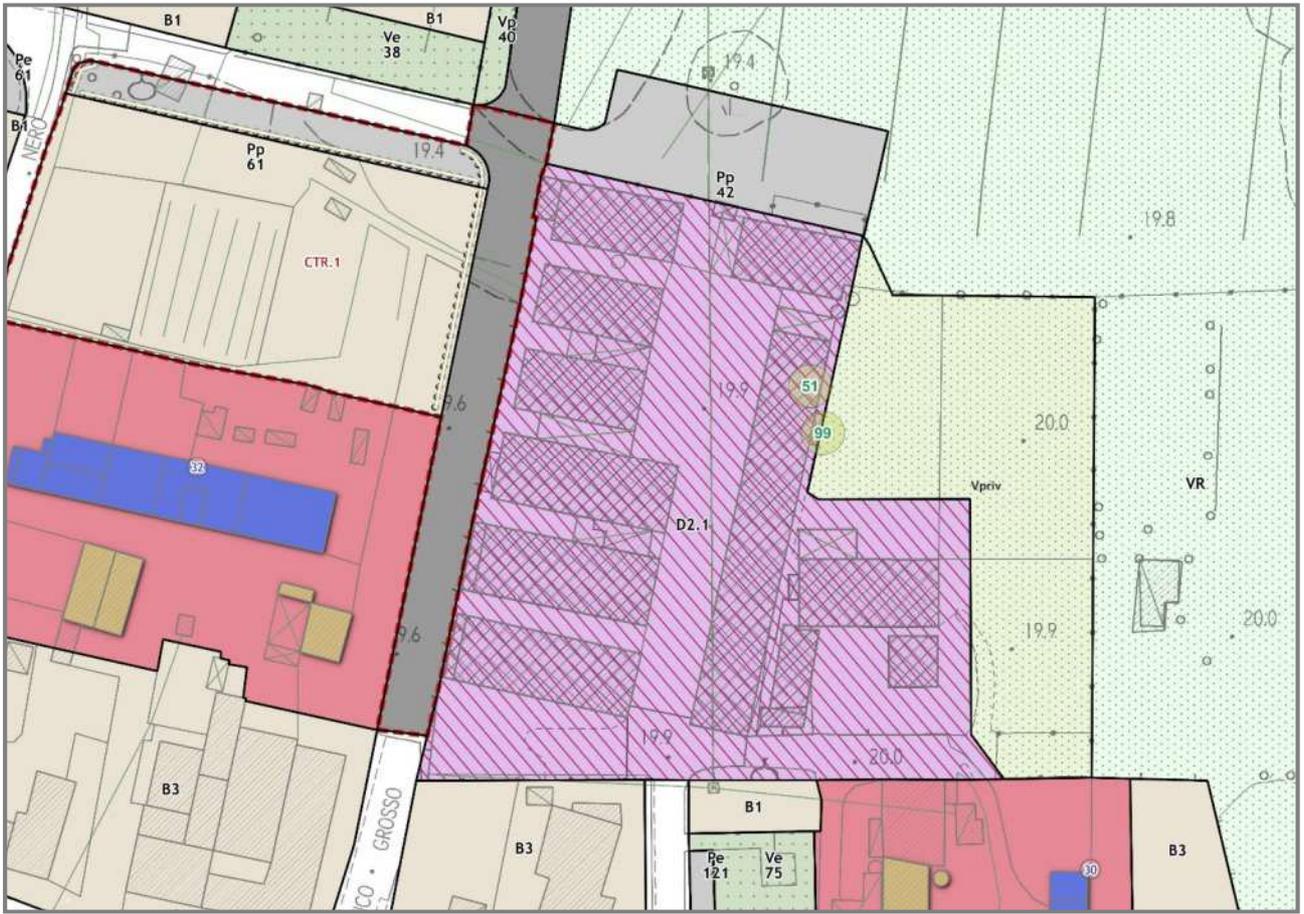
Richiesta

Gli osservanti chiedono la possibilità di individuare le aree di proprietà, come rappresentate nel progetto di massima allegato all'osservazione, all'interno della rigenerazione urbana prevista dall'art.125 della LR 65/2014 ed all'art.89 delle NTA adottate.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le considerazioni e la richiesta degli osservanti accompagnata dallo schema di massima della riqualificazione dell'area l'ufficio, pur riconoscendo la potenzialità della proposta avanzata, ritiene che l'individuazione delle aree come soggette a "rigenerazione urbana" comporterebbe una diminuzione del dimensionamento, definito dal Piano Strutturale per la UTOE 1, da poter spendere nel successivo POC e, pertanto, si ritiene si rimanda la proposta a successive varianti.

Alla luce di quanto sopra espresso, pertanto, si ritiene la proposta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Vita Alberto**

Ubicazione **via Le Melorie - Loc. Le Melorie**

UTOE 1

Rif. catastali **F 9 mapp.756-760-829**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata in via Le Melorie nella frazione di Le Melorie. Elaborato Tav.2.1-Le Melorie e Zona Industriale Curigliana.

Il POC adottato ricomprende le particelle catastali oggetto di osservazione, in parte in zona "B1" nei "tessuti misti" disciplinati dagli art.li 44 e 45 delle NTA e in parte nella zona urbanistica "D2.1", individuata come "insediamenti produttivi non pianificati", "insediamenti industriali e artigianali singoli" disciplinata dall'art. 50 delle NTA e dall'art.56 per le "Aree degradate".

Richiesta

L'osservante chiede di estendere la destinazione urbanistica B1 "Area con edifici a prevalente tipologia mono-bifamigliare" anche all'area adiacente alla B1 esistente, anch'essa di proprietà familiare, sottraendola alla destinazione "D2.1" che regola l'area della ditta di famiglia, "Vita SNC" al fine di edificare nuove abitazioni.

L'osservante chiede contestualmente una revisione dell'art. 45, c.5 p.5.1 delle NTA al fine di concedere la possibilità di edificare in seconda schiera, per una riorganizzazione complessiva del lotto B1.

Esiti della proposta di controdeduzione

Il POC adottato, all'art. 44 p. 4.4 delle NTA, persegue il fine di una complessiva riqualificazione insediativa dei "Tessuti Misti" (TM) ed "incentiva la trasformazione verso destinazioni residenziali" delle strutture produttive dismesse o sottoutilizzate. I richiedenti propongono la commutazione di una limitata porzione di area libera, ad oggi di pertinenza dell'attività di famiglia, dalla destinazione produttiva (D2.1) a quella residenziale (B1), in adiacenza ad una area edificata B1 esistente. Tale richiesta appare in linea con i fini perseguiti dalla pianificazione operativa e auspicabile per il ri-disegno migliorativo di quelle aree, che come questa, vedono la compresenza di tessuto residenziale e attività produttive, non sempre senza criticità. Si ritiene pertanto congrua quindi la richiesta di implementazione della attuale zona B1.

In secondo luogo si approva la modifica dell'art. 45 c.5 p.5.1 delle NTA, ritenendola pertinente in senso generale, dando così riscontro anche a osservazioni analoghe; a seguito di tale modifica, pertanto, l'articolo succitato assume la seguente connotazione:

Art. 45 – Zone B1-B2-B3

5. B Interventi parametrati

5.1 Sono ammessi interventi di nuova edificazione di autonomi corpi di fabbrica sui lotti ineditati ricadenti nelle zone B1,B2,B3 nel caso ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- *Omissis;*
- *Omissis;*
- il nuovo fabbricato prospetti direttamente sulla pubblica via o su parcheggio pubblico, ~~restando quindi esclusa la possibilità di edificarlo "in seconda schiera", ovvero sul retro di fabbricati esistenti o nelle corti e negli spazi interni di edifici esistenti~~ *ovvero sia garantito, per il nuovo fabbricato, un adeguato accesso carrabile dalla pubblica via o da parcheggio pubblico di collegamento al lotto urbanistico;*
- *Omissis;*
- *Omissis;*

Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta **ACCOGLIBILE**.

L'accogliabilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.1- Le Melorie e Zona Industriale Curigliana	<ul style="list-style-type: none"> • Ampliamento della zona B1 verso confine ovest e diminuzione della zona D2.1
Doc.2	NTA	<ul style="list-style-type: none"> • Implementazione art.45 comma 5.1-3°alinea: <ul style="list-style-type: none"> - il nuovo fabbricato prospetti direttamente sulla pubblica via o su parcheggio pubblico, restando quindi esclusa la possibilità di edificarlo "in seconda schiera", ovvero sul retro di fabbricati esistenti o nelle corti e negli spazi interni di edifici esistenti <i>ovvero sia garantito, per il nuovo fabbricato, un adeguato accesso carrabile dalla pubblica via o da parcheggio pubblico di collegamento al lotto urbanistico.</i>

Richiedenti **Sig. Malacarne Federico**

Ubicazione **via Ravera-via Bagnaia - Loc. Ponsacco** **UTOE 1**

Rif. catastali **F 3 mapp. 333-809**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata, all'interno di un tessuto misto residenziale-artigianale dismesso, tra via Ravera e via Bagnaia nel Capoluogo Nord. Elaborato Tav.2.2 – Capoluogo Nord.

Il POC adottato la individua come soggetta alla disciplina degli "Interventi di riqualificazione insediativa e le zone BR" di cui all'art.58 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede di:

1. Estendere l'area BR individuata dal POC a comprendere l'effettivo resede dei fabbricati oggetto di recupero.
2. Incrementare, nel caso di interventi di riqualificazione insediativa, il parametro urbanistico fino ad un IF di 0,70 e un IC di 0,45;
3. Eliminare lo standard previsto a parcheggio pubblico a favore di parcheggi a carattere privato parametrati alle unità abitative da realizzare.
4. Incrementare lo standard relativo all'altezza fino a ml 11,00 in modo da consentire perlomeno due piani abitativi ed un piano a servizio garage.
5. Ridurre gli oneri di urbanizzazione a compensare le necessarie demolizioni.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le considerazioni e le richieste dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche, l'ufficio formula le seguenti controdeduzioni in merito ai punti sopra descritti:

1. Analizzato sia lo stato dei luoghi che le proprietà e considerato che il POC ricomprende la zona urbanistica BR tra la porzione nord della particella 333 e la particella 809 del foglio 3 limitando l'area degradata solamente a quella su cui insistono i fabbricati da recuperare, si ritiene perseguibile estendere il perimetro dell'area di riqualificazione insediativa alla porzione nord della particella 809; alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene il punto 1) **ACCOGLIBILE**.
2. Gli interventi di riqualificazione insediativa (zone BR) consistono in piccoli interventi di riordino dei tessuti degradati, effettuati su più immobili o lotti contigui, attraverso interventi coordinati di riqualificazione edilizia associati alla complessiva sistemazione delle aree pertinenziali ed al generale riordino ed implementazione degli spazi pubblici a servizio dell'insediamento e delle aree adiacenti; proprio in virtù di tali considerazioni la norma generale, di cui all'art.58 delle NTA adottate, prevede

parametri urbanistici che garantiscono per tutte le aree BR individuate nel territorio comunale le stesse possibilità di intervento; a tal proposito si fa presente che il succitato articolo, al comma 4.2), prevede che, nel caso di riqualificazione edilizia o riqualificazione insediativa con contestuale cambio d'uso industriale/artigianale verso le destinazioni delle zone B1-B2-B3, è consentito demolire e ricostruire la SE esistente fino al raggiungimento dei seguenti parametri:

- IF: 0,45
- IC: 0,35
- Altezza Massima: 7,50 o superiore se esistente nel limite comunque di ml 10,00.

Alla luce delle suddette considerazioni, pertanto, le richieste di cui ai punti 2) e 4) sono da ritenersi **NON ACCOGLIBILI**.

3. Per quanto riguarda il punto 3) si rimanda alle considerazioni di cui alla premessa del punto 2) specificando che l'art.58 comma 4.3 prevede la realizzazione di parcheggi pubblici pari almeno alla metà delle dotazioni indicate per ciascuna destinazione all'art.19 e con la possibilità di premialità legate alle condizioni di cui al comma 4.4 dello stesso articolo 58; in virtù di quanto espresso, pertanto, si ritiene il punto 3) **NON ACCOGLIBILE**.
4. Fare riferimento all'esito indicato al punto 2).
5. Valutata la richiesta dall'osservante si ritiene che in questa fase istruttoria del POC non è possibile stabilire, preordinatamente, questioni legate allo scomputo degli oneri di urbanizzazione, i cui criteri sono riferibili alla normativa e regolamenti vigenti, all'analisi delle proposte progettuali attuative ed allo schema di convenzione urbanistica, regolante i rapporti e gli obblighi che il Soggetto Attuatore assume nei confronti dell'Amministrazione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente al Piano Attuativo presentato. Alla luce di quanto sopra espresso si ritiene la richiesta **NON PERTINENTE**.

L'osservazione, nel suo complesso, risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.2- Capoluogo Nord	<ul style="list-style-type: none">• Ampliamento, verso il confine est, dell'area BR.
-------------------	--------------------------	--



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig.ra Cavallini Giovanna ed altri**

Ubicazione **via G. Carducci - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 8 mapp.126**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un fabbricato storico ubicato in via Carducci nel Centro Storico di Ponsacco–Elaborato Tav. 3.1 – Classificazione del patrimonio edilizio di valore-nord.

Il POC adottato individua l'area su cui insiste il fabbricato come soggetta alla disciplina de "Il Centro Storico di Ponsacco (A1)", di cui all'art.42 delle NTA adottate, ed il fabbricato, censito con la scheda Z2 allegata al Doc.3.1 del POC, come soggetto alla disciplina degli "Edifici e complessi edilizi di classe 2" di cui all'art.34 delle NTA.

Richiesta

Gli osservanti, facendo riferimento alla Concessione Edilizia n.14/1992 relativa al Restauro di un edificio (residenza e commercio) con sistemazione area di uso pubblico antistante, chiedono di:

1. Stralciare il fabbricato da quelli collocati nel Centro Storico;
2. Classificarlo come "ambientale".

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta degli osservanti ed effettuate le opportune valutazioni tecniche, si rileva i tessuti storici sono costituiti dagli insediamenti urbani di antico impianto, dai tessuti edilizi ad essi integrati o che identificano i nuclei originari delle frazioni nonché da edifici singoli e da complessi edilizi ubicati nel territorio urbanizzato che si distinguono per interesse storico-architettonico e testimoniale; il Centro Storico, come individuato nell'estratto della tav.3.1 "Classificazione patrimonio Edilizio di Valore-Nord", è inserito nel tessuto della zona A1.

Poiché attraverso il Geoscopio della Regione Toscana è stato possibile verificare la periodizzazione del sedime edilizio del fabbricato al 1897 e la scheda del quadro conoscitivo Z2, allegata al Doc.3.1 del POC, ne fa risalire la costruzione, per le sue caratteristiche, al 1822 appare congruo sia l'inserimento nel tessuto storico A1 sia la classificazione di "valore storico architettonico-classe 2" pur prendendo atto del titolo abilitativo citato finalizzato al restauro dell'edificio.

Alla luce delle precedenti considerazioni si ritiene la richiesta di cui ai punti 1) e 2) **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Soc. E.M.Metalmeccanica**

Ubicazione **via C.Colombo - Loc. Le Melorie** **UTOE 1**

Rif. catastali **F 1 mapp. 432-1586**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda una porzione di area ubicata in via Colombo nella frazione di Le Melorie. Elaborato Tav.2.1 – Le Melorie-Zona Industriale Curigliana.

Il POC adottato la individua come “viabilità di progetto”, necessaria al collegamento tra via Pigafetta e via Colombo, soggetta alla disciplina di cui all'art.107 delle NTA adottate.

Richiesta

Gli osservanti chiedono di eliminare la viabilità di progetto andando ad ampliare la esistente via Rotina.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le considerazioni e le richieste dell'osservante l'ufficio adduce le seguenti valutazioni:

- il tracciato della viabilità pubblica di progetto (che va ad interessare aree pubbliche e porzione di aree ricomprese tra i beni sottoposti a vincolo espropriativo riprendendo il tracciato previsto nel vecchio Ru e nel previgente PRG) assume un'importante valenza pubblica in quanto costituisce il naturale di collegamento dell'isolato ricompreso tra via Colombo, via Pigafetta e via Vespucci contribuendo, in tal modo, alla rivalutazione dell'area posta a nord della frazione Le Melorie con la previsione di un'ampia area a verde pubblico di progetto, confinante con la via Rotina, un parcheggio pubblico di progetto posto a sud della viabilità di progetto e una ulteriore area a verde pubblico interna alle aree edificate.

Pertanto considerata la funzione di pubblica utilità del tracciato viario di progetto si ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Soc. Valderavetro**

Ubicazione **via La Pieve - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali -

Per l'osservazione in oggetto è stata richiesta l'archiviazione con comunicazione pervenuta in data 10.09.2024 prot.gen.24357.

Pertanto non si procede all'istruttoria della medesima osservazione ed alla formulazione delle relative controdeduzioni.

La presente osservazione, pertanto, è da ritenere **NON VALUTATA**.

Richiedenti **Sig. Dal Canto Enrico ed altri**

Ubicazione **via Mandriola-via Meucci - Loc. Ponsacco** **UTOE 1**

Rif. catastali **F 3 mapp.351-384 e porzione mapp.1400 e 1664**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda alcune aree ubicate tra via Mandriola e via di Meucci e poste, nel Capoluogo Nord, ad ovest del parco urbano del Cavo. Elaborato Tav.2.2-Capoluogo Nord.

Il POC adottato le individua in parte (1) come soggette alla disciplina delle "Aree non interessate da previsioni insediative-VR" di cui all'art. 59 delle NTA, in parte (2) come soggette alla disciplina degli "Interventi di trasformazione previsti dai previgenti strumenti urbanistici in corso di attuazione" di cui all'art.92 delle NTA, in parte (3) alla disciplina delle aree a "Verde pubblico di progetto-Vp" di cui all'art. 102 delle NTA, in parte (4) alla disciplina del tessuto prevalentemente residenziale "Zona B1" di cui all'art. 45 ed in parte (5) a viabilità pubblica esistente e di progetto di cui all'art. 107 delle NTA.

Richiesta

L'osservante per ogni specifica area (da 1 a 5) pone una richiesta a valere nel loro insieme come contributo alla formazione del POC per addivenire alla sistemazione complessiva dell'area.

Nello specifico si chiede:

1. La trasformazione dell'area dalla attuale destinazione VR ad Area di Atterraggio (AA), di cui all'art. 91 delle NTA, al fine di incentivare l'attuazione del prospiciente piano attuativo ex Fornace, in corso di attuazione, dove previste aree di atterraggio di cui la UMI 3 dello stesso piano attuativo e di ottimizzare i costi di realizzazione e gestione della viabilità di progetto ivi prevista.
2. Una revisione della normativa di zona con tipologie, carichi urbanistici e premialità che possono favorire l'attuazione del piano attuativo in corso di attuazione.
3. Per la zona a Verde pubblico di progetto, l'attivazione di una procedura perequativa a fronte della procedura espropriativa necessaria per l'attuazione della previsione.
4. Di inglobare l'area di proprietà, ricompresa nel POC adottato, in zona B1 di cui all'art. 45 delle NTA, tra le aree di atterraggio proposte al punto 1), al fine del mantenimento dell'attuale funzione di accesso ad una proprietà privata e di collegamento alla ridetta area di cui alla proposta 1).
5. Nel fare presente che la viabilità pubblica individuata dal POC risulta in parte di proprietà privata, si chiede per il passaggio alla proprietà comunale congiuntamente al terreno interessato dalla previsione di viabilità pubblica di progetto, l'attivazione di una procedura perequativa a fronte della procedura espropriativa necessaria per la regolarizzazione della viabilità esistente e l'attuazione della previsione del tratto di viabilità pubblica di progetto.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta formulata dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche, l'ufficio formula le seguenti controdeduzioni in merito ai punti sopra descritti:

Punto 1. e 4. Si tiene a precisare che nelle aree di atterraggio AA, come disciplinate dal P.O. adottato, le capacità edificatorie espresse in SE (Superficie Edificabile) gravano come sotto riportato:

- per la quota del 30% della SE complessiva del comparto da considerare vero e proprio consumo di suolo (nuova edificazione);
- per la quota del 70% della SE complessiva del comparto come quota di atterraggio di volumi, collocati in contesti impropri e trasferiti al fine di perseguire ed attuare una diffusa ed efficace riqualificazione di aree degradate, da considerare a tutti gli effetti riutilizzazione e riuso.

L'eventuale accoglimento della osservazione determinerebbe, all'interno del dimensionamento previsto per la UTOE 1 (vd. Appendice 1 alle NTA), un aggravio di consumo di suolo difficilmente giustificabile rispetto all'obiettivo prioritario della L.R. 65/2014 e del PIT/PPR relativo al contenimento del consumo di suolo. In funzione che il P.O. porta in attuazione una parte dei limiti dimensionali previsti dal P.S. approvato, valido per un orizzonte temporale di circa 15 anni, riservando l'utilizzo del rimanente dimensionamento per la formazione di future varianti ovvero per la formazione di un nuovo strumento di pianificazione urbanistica, al fine del mantenimento di un idoneo margine del dimensionamento per dette finalità, si ritiene la richiesta non perseguibile.

Punto 2. Considerato che il POC costituisce lo strumento di pianificazione urbanistica comunale, conforme ai piani sovraordinati, che ha il compito di disciplinare a livello generale l'attività urbanistico/edilizia dell'intero territorio comunale, demandando nei casi previsti dal medesimo POC, ai piani attuativi la progettazione di dettaglio; atteso che la richiesta formulata, riguarda un piano attuativo di interesse pubblico approvato, in analogia a quanto controdedotto per l'osservazione n. 13, l'ufficio ritiene che per dare corso alla richiesta formulata, si debba intervenire in via prioritaria sul medesimo piano attuativo con apposita variante ed al contempo verificare la necessità di procedere ad una contestuale variante al POC. Pertanto in questa fase si ritiene la richiesta non perseguibile.

Punto 3. e 5. Considerato che ai sensi dell'art. 94 della NTA "Perequazione urbanistica", sono soggetti a perequazione urbanistica gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi previsti dal POC con la sola eccezione degli interventi di trasformazione previsti dai previgenti strumenti urbanistici in corso di attuazione, eventuali forme perequative potranno essere approntate nel rispetto delle condizioni previste nelle NTA del POC adottato alle quali si rimanda. Pertanto in questa fase si ritiene la richiesta non perseguibile.

Alla luce di tali considerazioni, la proposta avanzata dall'osservante, è da ritenersi nel suo insieme, **NON ACCOGLIBILE.**

Richiedenti **Sig.ra Brogi Giancarla ed altri**

Ubicazione **via Pasolini - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 12 mapp. 1347-1475-1588-1969-1677-1680-1683-1972**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ineditata attestante su via Pasolini, via Montale e via Quasimodo nel Capoluogo Sud. Elaborato Tav.2.4 – Capoluogo Sud.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione "ATR.2 Capoluogo Sud, via Pasolini (UTOE 1)" disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA.

Richiesta

Gli osservanti pur mantenendo gli stessi parametri urbanistici previsti nella sopra citata scheda norma, propongono, per l'area, un nuovo assetto suddividendola in due comparti urbanistici. Il comparto 1 interessato dagli interventi edificatori ed una parte di dotazioni di spazi pubblici quali parcheggi e verde da cedere, il comparto 2 da attuare in una fase successiva, dove previsto la restante parte di verde pubblico concorrente alla verifica complessiva del medesimo standard previsto dalla richiamata scheda, oltre che da una previsione di collegamento stradale per mettere in comunicazione via Pasolini con Via Grandi.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la proposta degli osservanti ed effettuate le opportune valutazioni tecniche si rileva che i fabbisogni potenziali di dotazioni di spazi ed attrezzature pubbliche previsti dalla scheda norma, debbano essere perseguiti contestualmente l'attuazione degli interventi edificatori e non possano essere rimandati ad una fase successiva con l'attuazione del caso specifico del comparto 2, relativamente al quale tra l'altro, non si riscontra la necessità di prevedere la viabilità di collegamento proposta.

Tuttavia dato atto che, nella proposta della previsione del Comparto 1, non vengono meno i parametri urbanistici indicati nella scheda norma e che la diminuzione della quantità di verde pubblico, da localizzare nel comparto e cedere alla amministrazione, non pregiudica la quantità di standard prevista dal DM 1444/1968 e dal Piano Strutturale, si ritiene perseguibile, anche in accoglimento dell'osservazione n. 88 punto 19) del Settore 3, la modifica della perimetrazione del comparto ATR.2 in oggetto, eliminando una parte del verde pubblico prevista dalla scheda adottata pur mantenendo gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano attuativo. La porzione di verde pubblico stralciata dalla scheda ATR.2 viene individuata come "aree non interessate da previsioni insediative-VR" disciplinate dall'art.59 delle NTA adottate. Rimanendo inteso che la progettazione del comparto e l'individuazione degli obblighi convenzionali vengono rimandati alla fase attuativa del Piano.

Alla luce delle suddette considerazioni, pertanto, si ritiene l'osservazione **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.4- Capoluogo Sud	<ul style="list-style-type: none">• Aggiornamento della perimetrazione dell'area ATR.2;• Diminuzione della superficie Vp30;• Modifica di porzione Vp30 in VR.
Doc.2A	ATR.2	<ul style="list-style-type: none">• Modifica degli estratti cartografici;• Modifica dei Parametri Urbanistici relativi alla St (da 18.411 mq a 11.820 mq) ed al Vp (da mq 11.296 a mq 3.323);
Appendice 2 -NTA	Verifica Standard Urbanistici	<ul style="list-style-type: none">• Modifica della superficie del Vp 30 (da mq 11.296 a mq 3.323).



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig. Guerrini Torello**

Ubicazione **via di Gello- Loc. Le Melorie**

UTOE 1

Rif. catastali **F 9 mapp.811-977**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata all'interno del tessuto misto residenziale-commerciale-direzionale posto a sud di via di Gello in loc. Le Melorie. Elaborato Tav. 2.1 – Le Melorie-Zona Industriale Curigliana.

Il POC adottato la individua come soggetta alla disciplina delle "Zona D2.2 - Insediamenti Commerciali costituiti da singoli edifici o da piccoli aggregati edilizi" di cui all'art.51 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede di estendere la zona B3, limitrofa all'area di proprietà o, in alternativa, mantenere la previsione del previgente RU con i parametri urbanistici ad essa connessi; inoltre fanno presente che il tracciato della nuova viabilità di progetto interessa parcheggi privati e che le particelle 817 ed 824 sono erroneamente inserite all'interno del perimetro CSA2.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le considerazioni e le richieste dell'osservante l'ufficio adduce le seguenti valutazioni:

- Considerato che l'area di proprietà possiede caratteristiche morfo-tipologiche coerenti con l'adiacente tessuto urbano a prevalente funzione residenziale B3 si ritiene possibile, in funzione delle limitate capacità edificatorie, previste per tali aree dall'art.45 delle NTA adottate, procedere con la modifica della sua destinazione urbanistica anche al fine di uniformare il tessuto residenziale attestante sulla viabilità;
- In funzione della modifica della destinazione d'uso dell'area l'ufficio, effettuando le opportune verifiche sulle proprietà e l'effettivo stato dei luoghi, ha ritenuto necessario adeguare la campitura della particella 978, acquisita al patrimonio comunale a seguito di atto di cessione gratuita del 13.12.2024, individuando il parcheggio pubblico esistente a cui viene attribuita la dicitura Pe124;

Alla luce delle succitate considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta **ACCOGLIBILE**.

Per quanto riguarda, invece, le precisazioni dell'osservante si prende atto di quanto sottolineato facendo presente che:

- Il tracciato della viabilità pubblica di progetto (che va ad interessare piccole porzioni di parcheggi privati ricomprese tra i beni sottoposti a vincolo espropriativo) assume un'importante valenza pubblica in quanto costituisce il potenziamento ed il naturale collegamento dell'isolato con via di

Gello; si precisa, comunque, che ai sensi dell'art. 107 delle N.T.A. "Zone destinate alla viabilità prevalente veicolare", i tracciati delle viabilità di progetto riportati nelle tavole del POC, assumono un valore di massima e pertanto non vincolante per il tracciato definitivo, che verrà determinato nel dettaglio in sede di progetto dell'opera pubblica demandando la problematica sollevata in sede di progetto della viabilità pubblica;

- Non si rilevano erronei inserimenti delle particelle indicate dall'osservante in quanto le stesse sono ricomprese all'interno della zona urbanistica Ase disciplinata dall'art.100 delle NTA adottate.

Alla luce delle succitate considerazioni, pertanto, si ritengono le precisazioni **NON PERTINENTI**.

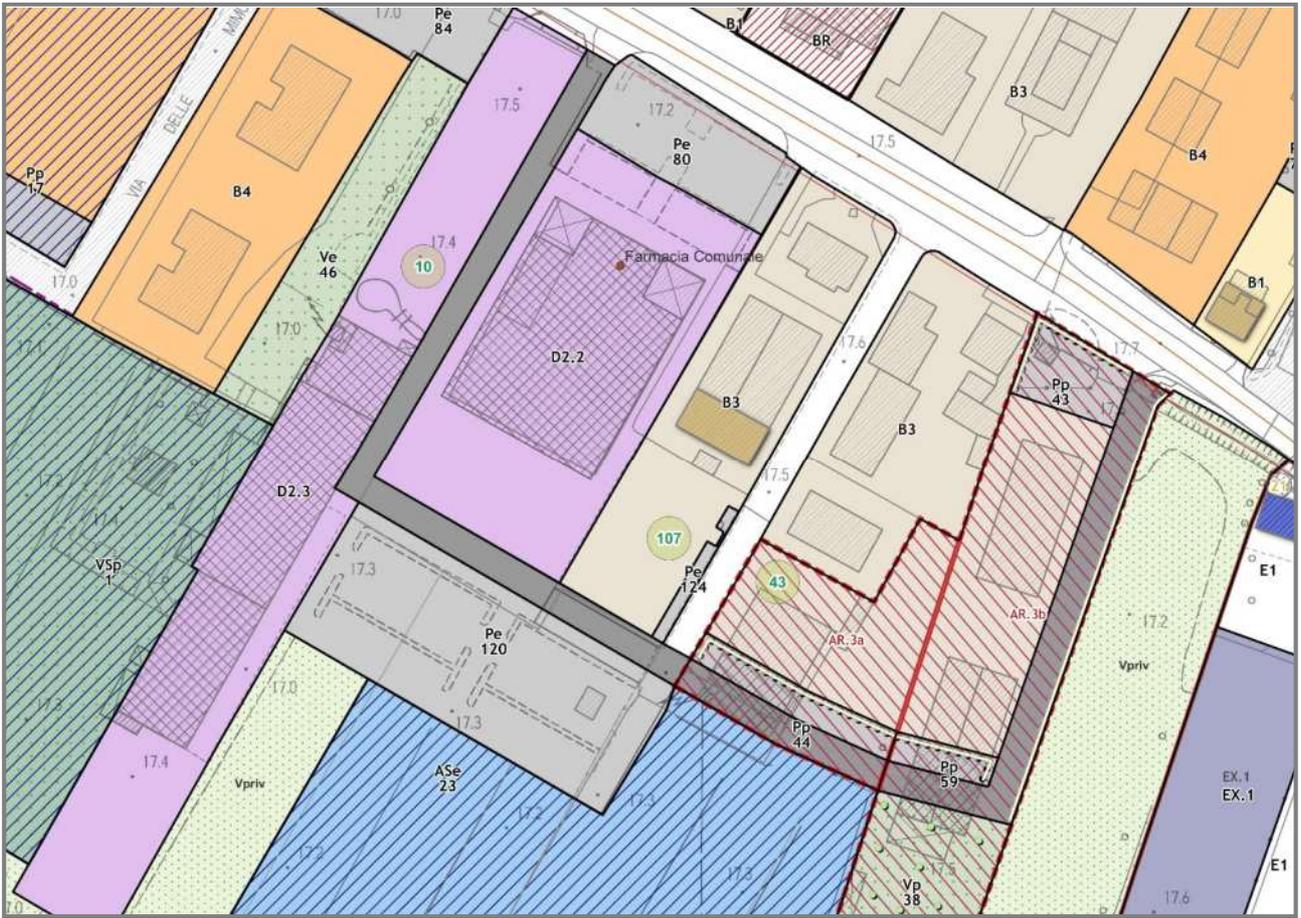
Nel suo complesso l'osservazione risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.1- Le Melorie e Zona Industriale Curigliana	<ul style="list-style-type: none"> • Modifica della destinazione urbanistica da zona D2.2 a B3; • Individuazione del Pe124
Appendice 2-NTA	Verifica Standard Urbanistici	<ul style="list-style-type: none"> • Inserimento Pe 124 della superficie di mq 95



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig. Galletti Lorenzo**

Ubicazione **via Poggino - Loc. Ponsacco**

UTOE 3

Rif. catastali **F 15 mapp.401**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un insediamento produttivo, costituito da una fabbrica di fuochi d'artificio, che occupa un'ampia area ubicata in zona pedecollinare all'esterno del Parco Naturale del Poggino. Elaborato Tav.1.2 – Il Territorio Rurale Sud.

Il POC adottato lo individua come soggetto alla disciplina degli "Insediamenti ed aree assoggettate a specifica normativa (EX)" di cui all'art.84 comma 5) delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede la possibilità, all'interno della perimetrazione EX.3, così come meglio definita all'art.84 comma 5 del POC, di poter beneficiare di ampliamenti connessi all'attività fino al 10% della SUL esistente.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le considerazioni e le richieste dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche, l'ufficio formula la seguente controdeduzione:

- Considerato che l'art.84 comma 5) non consente, per l'area in oggetto, interventi di ampliamento degli immobili esistenti rimandando in ogni caso, per interventi diversi da quelli previsti nel comma citato, agli art.71 e 77 delle NTA adottate;
- Al fine di agevolare l'attività produttiva esistente all'interno di un ambito incongruo con il contesto ma derivante dai precedenti strumenti urbanistici ed ormai consolidato l'ufficio ritiene opportuno procedere con l'introduzione, nella norma specifica per l'area EX.4 di cui all'art.84 comma 5.2, la seguente deroga:

Art. 84 – Insediamenti ed aree assoggettate a specifica normativa

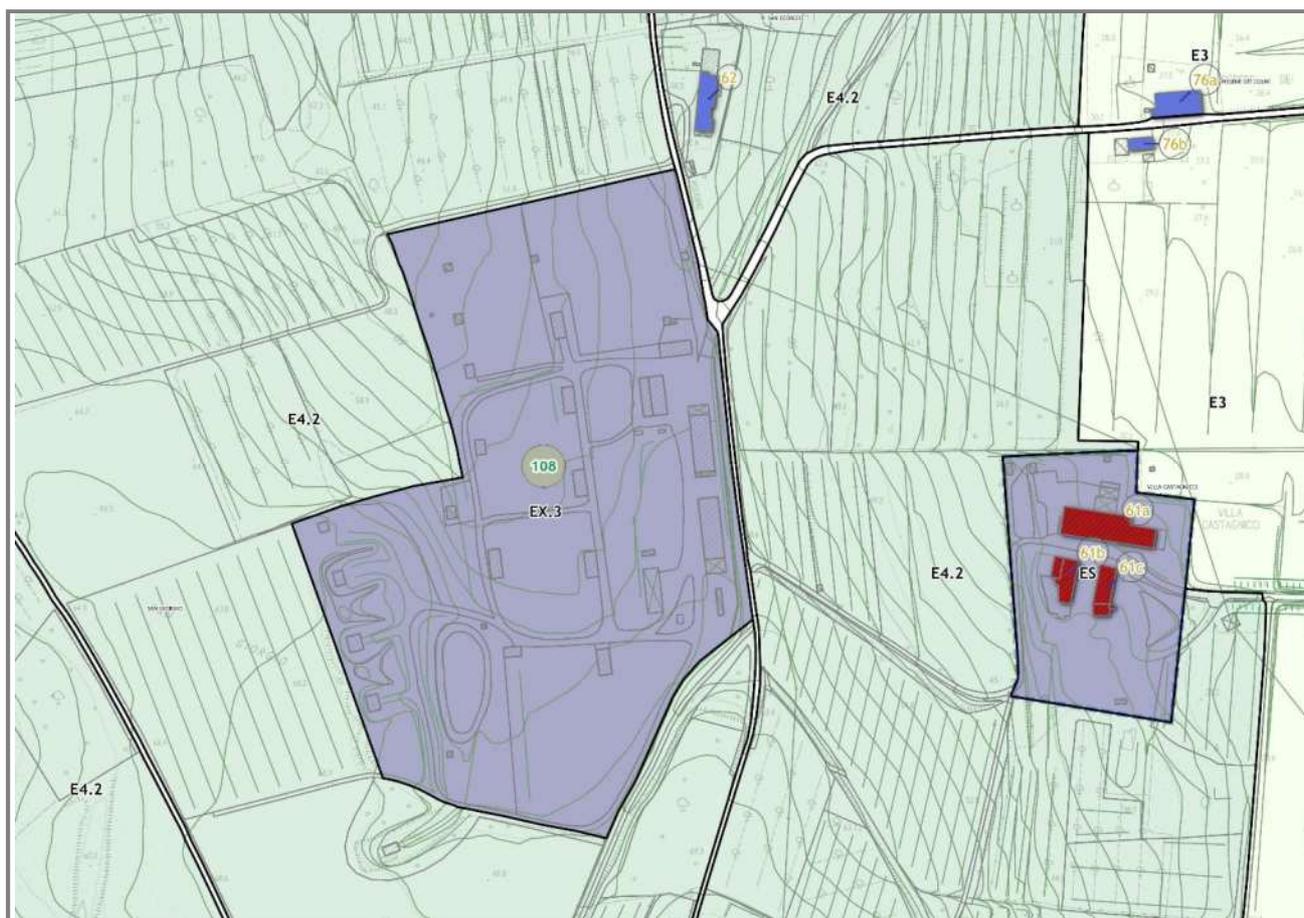
1. *Omissis;*
2. *Omissis;*
3. *Omissis;*
4. *Omissis;*
5. Zona EX.3-Area produttiva in loc. Il Poggino
5.1 *Omissis;*

5.2 Nella zona EX.3 ~~non sono consentiti interventi di ampliamento degli immobili esistenti~~ al solo fine di incrementare l'attività esistente, può essere consentito sui fabbricati principali esistenti, regolarmente dotati di idoneo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Ponsacco alla data di adozione del POC e non oggetto di precedente condono, un ampliamento "una tantum" del 10% della SE esistente nel limite di mq 180 (deriva dal 10% della SUL dichiarata) previa dimostrazione della effettiva necessità di ampliamento dei fabbricati ai fini lavorativi; nel caso di cessazione delle attività è consentito riconvertire i volumi esistenti, a parità di SE, per destinazioni turistico-ricettive e/o agricole, previa redazione e approvazione di un piano di recupero esteso all'intera area classificata EX.3

Alla luce di quanto sopra espresso, pertanto, si ritiene **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Doc.2	NTA	<ul style="list-style-type: none"> • Modifica ed implementazione del comma 5.2 art.84 come sopra riportato.
-------	-----	--



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Bernacchi Giacomo ed altri**

Ubicazione **via Pigafetta/via della Rotina - Loc. Le Melorie** **ESTERNO TU**

Rif. catastali **F 1 mapp.1063-1064**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ed un edificio posti in prossimità a nord della via vicinale della Rotina, a nord, e via Pigafetta nella frazione di Le Melorie. Elaborato Tav.1.1-II territorio rurale nord.

Il POC adottato individua l'area come soggetta alla disciplina delle "Aree agricole della pianura urbanizzata-E1", di cui all'art. 74 delle NTA adottate.

Richiesta

L'osservante chiede, per l'edificio attualmente presente "regolarmente autorizzato ad oggi magazzino", "la possibilità di un ampliamento di SUL di circa 50 mq, "in modo da ottenere una unità abitativa indipendente e funzionale", con cambio di destinazione d'uso a civile abitazione.

Esiti della proposta di controdeduzione

L'edificio e la particella indicati, sono situati all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, così come definito dall'art. 4 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii. così come rappresentato nel Piano Strutturale comunale approvato.

Il POC adottato, regola l'immobile e l'area E1 osservata attraverso l'art. 74 ed i suoi altri rimandi normativi, relativi al territorio rurale della pianura urbanizzata, da declinarsi in base alla destinazione *agricola*, oppure *non agricola* dell'edificio in questione.

In linea generale l'art. 74 delle NTA riconosce tra le destinazioni d'uso ammissibili, quella residenziale e tra gli interventi ammessi una addizione volumetrica "una tantum", secondo modalità alternative in base alla destinazione d'uso agricola o non agricola, alla classificazione degli edifici ed altri parametri e ai disposti della LRT 65/2014 sul cambio di destinazione d'uso in zona agricola. Si precisa che l'art.74 rimanda inoltre, a seconda dei casi, ai dettami e alle modalità degli articoli precedenti n. 68 e 71, 72, per la formulazione di discipline diversificate.

Si riscontra, tuttavia, che le informazioni fornite dal richiedente per il caso di specie, non sono sufficienti per una univoca ed esaustiva controdeduzione del caso rappresentato, non chiarendo, ad esempio, la natura attuale (agricola o non agricola) della destinazione urbanistica dell'immobile, la superficie SE dell'immobile ed altri dati in entrata, indispensabili per declinare correttamente gli articoli delle NTA.

L'implementazione del quadro conoscitivo del caso singolo, potrà effettuarsi in dettaglio nella fase puntuale dell'intervento edilizio; si ritiene pertanto l'osservazione, così come formulata in questa fase, non procedibile.

Richiedenti **Sig.ra Aringhieri Laura**

Ubicazione **via della Rotina - Loc. Le Melorie**

UTOE 1

Rif. catastali **F 1 mapp. 424-433-1579-1577-1582-1580-1584**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda una estesa area libera ubicata nella frazione "Le Melorie" di Ponsacco, confinante a nord con la via vicinale della Rotina, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, individuata dal POC adottato, come *aree per attrezzature di interesse locale e di interesse generale*, nello specifico "Vp – aree a verde pubblico di progetto" e "Pp – aree a parcheggio pubblico di progetto", normate dagli articoli 102 e 103 delle NTA, a completamento di un disegno urbanistico che prevede una viabilità di progetto su aree già cedute all'amministrazione comunale.

Richiesta

L'osservante rileva che tale previsione di viabilità, ricalcherebbe la previsione urbanistica già contenuta nei precedenti atti di pianificazione urbanistica, ma mai attuata e che tale viabilità di progetto potrebbe a suo avviso essere spostata a nord, potenziando l'esistente via vicinale della Rotina.

In secondo luogo si richiede di eliminare la previsione del POC delle aree pubbliche a verde e parcheggio per le particelle osservate, in favore di una destinazione urbanistica di completamento edificativo del comparto, con accesso dalla via della Rotina, in analogia ai tessuti circostanti B1 e B3.

Esiti della proposta di controdeduzione

Le particelle indicate, sono situati all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come definito dall'art. 4 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii. e sono state individuate dal POC adottato, come spazi e servizi della città pubblica, per attrezzature di interesse locale e generale, funzionali al tessuto circostante a tipologie miste prevalentemente residenziali e nell'ottica di perseguire l'obiettivo di miglioramento e la riqualificazione degli spazi e servizi pubblici, in accordo anche ad una previsione di nuova viabilità pubblica, a ricucitura della maglia stradale del quartiere.

Si rileva altresì che le particelle osservate, nel precedente strumento di pianificazione urbanistica RU, erano inserite in un comparto unitario ad iniziativa privata, regolato da una previsione di piano attuativo per la trasformazione delle aree (ex PA4) che però non aveva trovato una sua realizzazione ed i cui termini erano quindi decaduti. La riprogettazione urbanistica di tale comparto attuativo prevedeva, tra le altre opere di urbanizzazione, la realizzazione della nuova viabilità di ricucitura, sopra citata.

Il POC ha ribadito l'interesse pubblico sull'area e sulla viabilità di progetto e in questa fase di programmazione ritiene opportuno perseguire tale interesse strategico.

Alla luce di tali considerazioni, pertanto, si ritiene la richiesta **NON ACCOGLIBILE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Soc. La Chiara s.r.l.**

Ubicazione **viale Italia - Loc. Zona Industriale Curigliana** **UTOE 1**

Rif. catastali **F 10 mapp. 93-109-110-127-129-331-333-803-807-866**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un'area ubicata su viale Italia e posta a sud della zona industriale Curigliana. Elaborato Tav.2.1 – Le Melorie -Zona Industriale Curigliana.

Il POC adottato la inserisce all'interno dell'area di trasformazione "ATP.1-Area Industriale-Viale Italia (UTOE 1)" disciplinata dalla relativa scheda-norma di cui al Doc.2A allegato alle NTA.

Richiesta

L'osservante fa presente che nella cartografia del POC la retinatura del Rain Park è estesa anche alla parte opposta di viale Italia non rientrante tra le sue proprietà; per tale motivo sottolinea che l'eventuale impegno preso dalla Soc. "La Chiara s.r.l." per realizzare il Rain Park, contestualmente all'attuazione del comparto ATP.1, resta limitato a quello relativo alle aree di sua proprietà antistanti il comparto succitato.

Esiti della proposta di controdeduzione

L'osservazione in oggetto è stata inviata ad integrazione della Osservazione n.72.

Preso atto di quanto espresso dall'osservante si sottolinea che la proposta sarà valutata in sede di Piano Attuativo e relativo convenzionamento e, pertanto, si ritiene la stessa **NON PERTINENTE**.



ESTRATTO POC - ADOTTATO

Richiedenti **Sig. Lici Adjan**

Ubicazione **via Chiavaccini - Loc. Ponsacco**

ESTERNO TU

Rif. catastali **F 13 mapp. 45**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un fabbricato storico ubicato in via Chiavaccini nel Capoluogo Est. Elaborato Tav.1.1 – Il territorio rurale nord.

Il POC adottato individua l'area su cui insiste il fabbricato come soggetta alla disciplina delle "Aree agricole dei fondovalle del fiume Era e del fiume Cascina-E3" di cui all'art.76 delle NTA adottate.

Il fabbricato storico extraurbano, censito con il n.104 nel Doc.3.3 adottato, è soggetto alla disciplina degli "Edifici di valore storico-testimoniale-Classe 3" di cui all'art. 35 delle NTA adottate e soggetto al vincolo "ope legis" art.142 b) e c).

Richiesta

L'osservante chiede di definire le pertinenze come edifici non di valore storico al fine di poter realizzare, sull'unica porzione ineditata della pertinenza, un vano di servizio analogamente a quanto realizzato nelle pertinenze contermini.

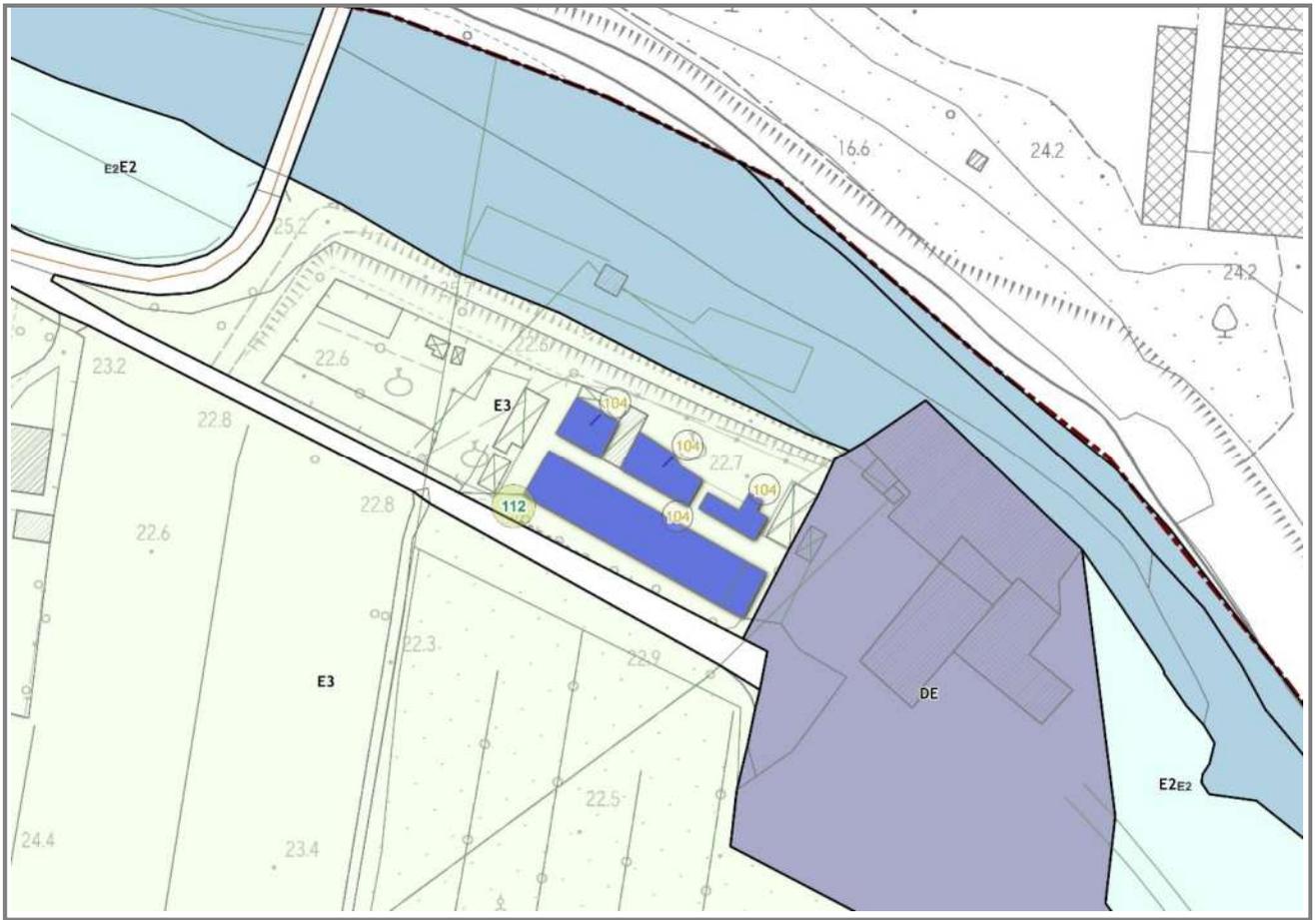
Esiti della proposta di controdeduzione

Valutata la richiesta dell'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio analizzato il geoscopio della Regione Toscana ha potuto constatare che il "volo 1954" non rileva le pertinenze citate dall'osservante, pertinenze che, al contrario, vengono rilevate al 1975.

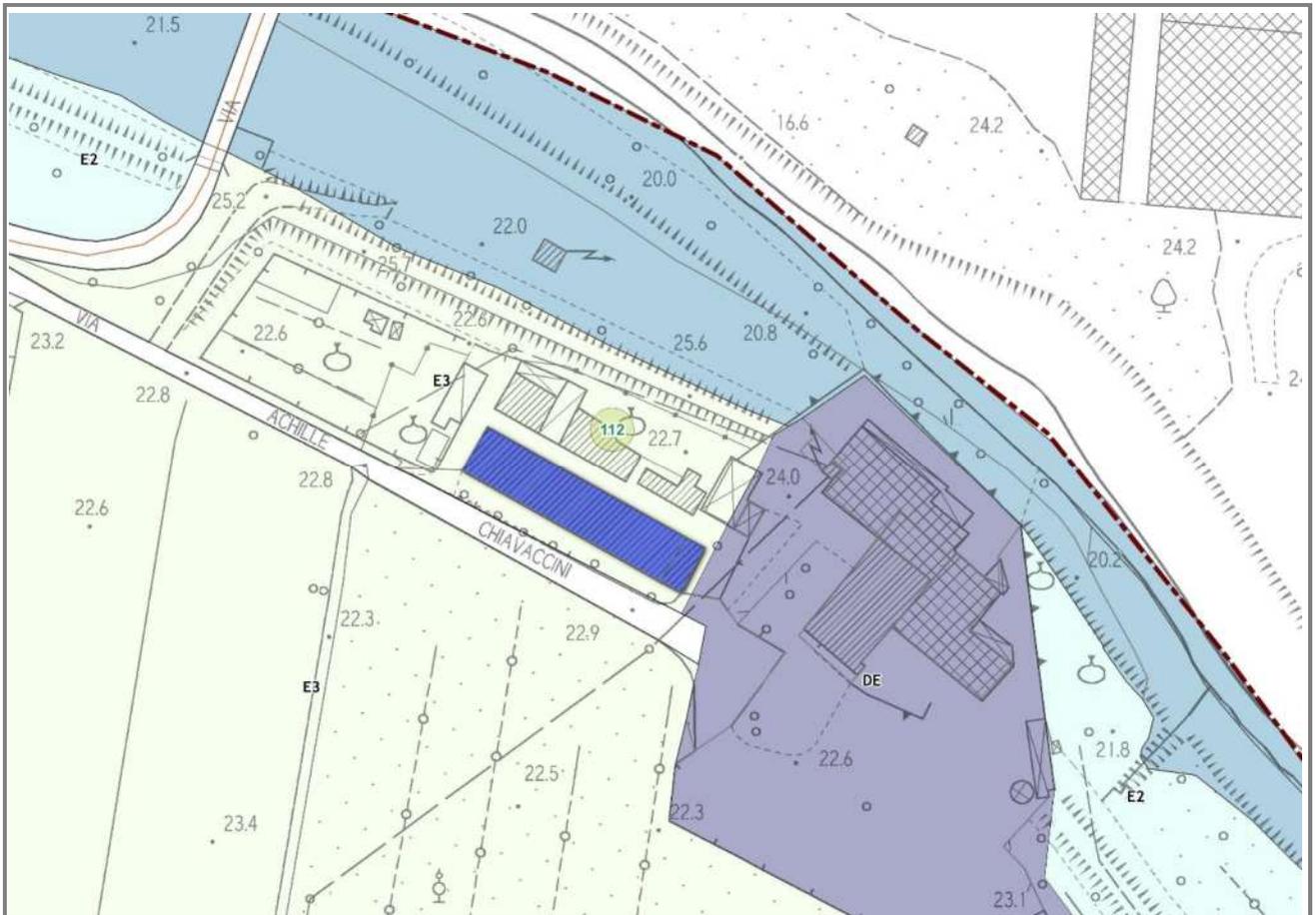
Alla luce delle succitate considerazioni, pertanto, si considera l'osservazione **ACCOGLIBILE**.

L'accogliibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 1.1- Capoluogo Nord	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento della individuazione del fabbricato secondario da classe 3 ad edificio non classificato.
Elaborato grafico	Tav. 3.1 "Classificazione patrimonio edilizio – nord"	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento della individuazione del fabbricato storico secondario da classe 3 ad edificio non classificato.



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig. Orsini David ed altri**

Ubicazione **Via da Palestrina - Loc. Ponsacco** **ESTERNO TU**

Rif. catastali **F 7 mapp.119**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un fabbricato inserito su un'area ubicata in via da Palestrina nel Capoluogo Est. Elaborato 1.1 – Il territorio rurale nord.

Il POC adottato individua l'area su cui insiste il fabbricato come soggetta alla disciplina delle "Aree agricole del parco fluviale del fiume Era-E2" di cui all'art.75 delle NTA ed il fabbricato, censito con il n.107c) nel Doc.3.3 "Schedatura edifici territorio rurale", come edificio di valore storico-testimoniale soggetto alla disciplina dell'art.35 "Edifici e complessi edilizi di classe 3" delle NTA adottate.

Richiesta

Gli osservanti, riferendosi alla CE 112/80 ed alla successiva CILAS del 2021, chiedono di individuare l'edificio come privo di valore storico.

Esiti della proposta di controdeduzione

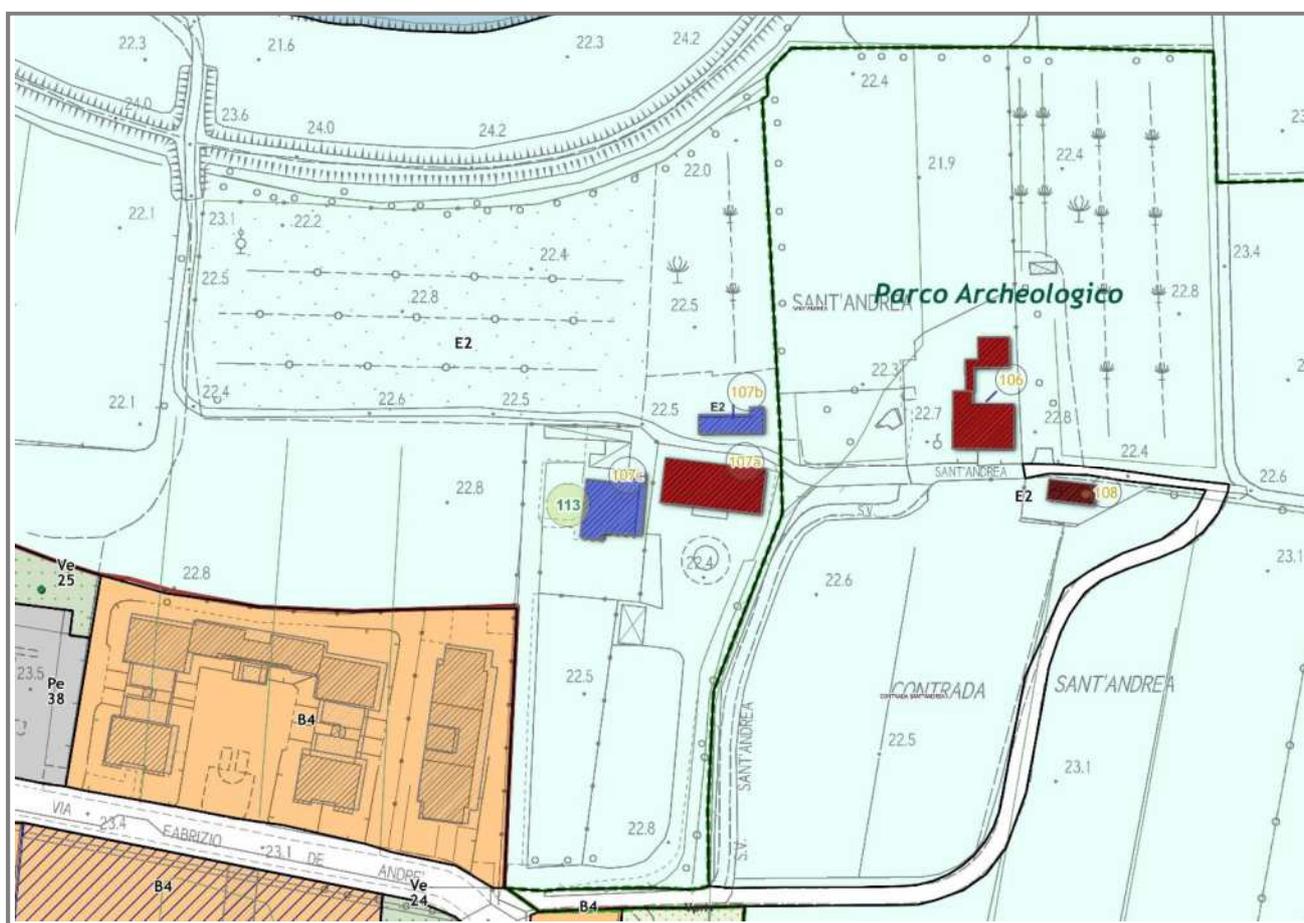
Valutate le considerazioni e le richieste dall'osservante, considerato che:

- L'art.37 comma 5 delle NTA adottate consente, per gli edifici di classe 2 e 3, la possibilità di documentare l'avvenuta alterazione morfologica degli edifici e la conseguente perdita, totale o parziale, del loro valore storico-architettonico e testimoniale attraverso una relazione tecnica illustrativa, redatta ai sensi dell'art.37 delle NTA adottate, ed una attenta documentazione fotografica dell'immobile estesa all'intorno ambientale;
- Vista la carenza di una documentazione più approfondita (analisi storico-critica del fabbricato e relativa documentazione fotografica), si è reso necessario, attraverso il Geoscopio della Regione Toscana, verificare la periodizzazione del sedime edilizio dell'intero complesso accertandone l'esistenza al 1954;
- Preso atto, comunque, dei titoli abilitativi citati dall'osservante e della documentazione allegata;

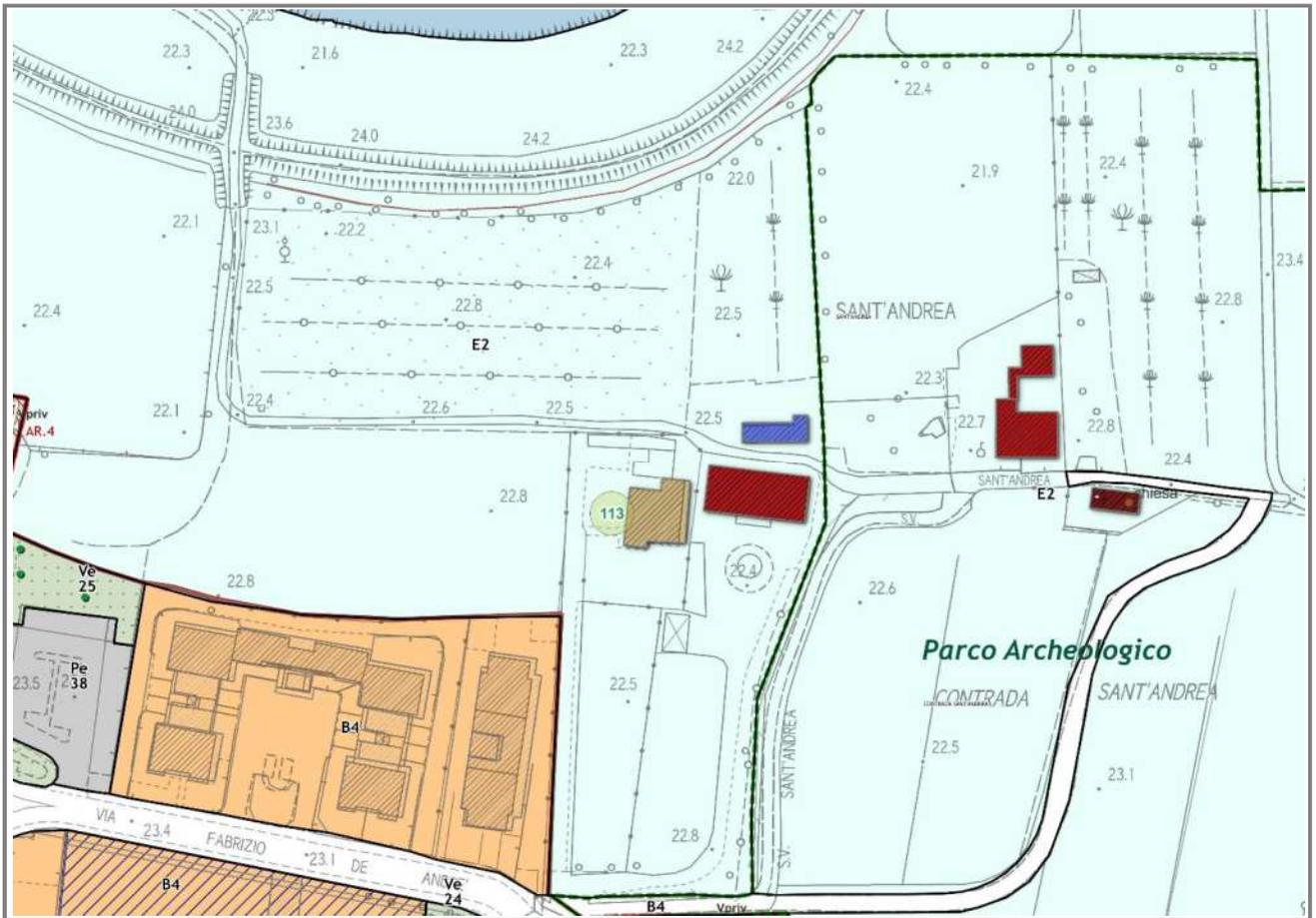
L'ufficio ritiene perseguibile la modifica della classificazione dell'edificio da edificio di valore storico-documentale (art.35) ad edificio non classificato esistente al 1954 (art.34); pertanto alla luce delle succitate considerazioni si ritiene la richiesta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.

La parziale accoglibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav.1.1- Il Territorio rurale nord	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento della individuazione del fabbricato storico da classe 3 ad edificio non classificato esistente al 1954.
Elaborato grafico	Tav.3.1- Classificazione patrimonio edilizio di valore nord	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento della individuazione del fabbricato storico da classe 3 ad edificio non classificato esistente al 1954.
Doc.3.3	Schedatura edifici territorio rurale	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornamento tabella edificio n.107c) da classe 3 ad edificio non classificato esistente al 1954.



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO

Richiedenti **Sig. Meini Claudio**

Ubicazione **via di Gello - Loc. Ponsacco**

UTOE 1

Rif. catastali **F 9 mapp.440**

Inquadramento dell'osservazione

L'osservazione riguarda un fabbricato ubicato in via di Gello inserito in un'area prevalentemente residenziale al margine della frazione di Le Melorie. Elaborato Tav.2.1 – Le Melorie e Zona Industriale Curigliana.

Il POC adottato individua l'area su cui insiste il fabbricato come soggetta alla disciplina dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale "Zona B1-Tessuti Sfrangiati" di cui all'art.45 delle NTA adottate ed il fabbricato osservato come "edificio non classificato esistente al 1954" di cui all'art.36 delle NTA succitate.

Richiesta

L'osservante, riferendosi alla CE 19/1992, chiede di individuare l'edificio come privo di valore storico.

Esiti della proposta di controdeduzione

Valutate le considerazioni e le richieste dall'osservante ed effettuate le opportune valutazioni tecniche l'ufficio prende atto del titolo abilitativo indicato ritenendo, pertanto, perseguibile la modifica dell'individuazione dell'edificio come successivo al 1954.

Alla luce delle succitate considerazioni si ritiene la richiesta **ACCOGLIBILE**.

L'accogliibilità dell'osservazione comporta le seguenti modifiche agli elaborati tecnico-documentali adottati:

Elaborato grafico	Tav. 2.1- Le Melorie e Zona Industriale Curigliana	<ul style="list-style-type: none">• Aggiornamento della individuazione del fabbricato da esistente al 1954 a non classificato.
Elaborato grafico	Tav. 3.1 "Classificazione patrimonio edilizio – nord"	<ul style="list-style-type: none">• Aggiornamento della individuazione del fabbricato da esistente al 1954 a non classificato.



ESTRATTO POC - ADOTTATO



ESTRATTO POC - MODIFICATO