



**COMUNE DI PONSACCO**  
Provincia di Pisa

**ORIGINALE**

**IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

**DELIBERAZIONE**

del

**CONSIGLIO COMUNALE**

N° 26 del 24/07/2020

**OGGETTO: SCHEDA N° 141 DELL'ALLEGATO V DELLE NTA .ISTANZA DI MODIFICA AI SENSI DELL'ART.11 DELLE NTA. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.21 DELLA L.R. 65/2014**

L'anno 2020, il giorno ventiquattro del mese di Luglio alle ore 19:00, presso il Sala del Consiglio Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita, sotto la presidenza del Il Presidente del Consiglio Gerardino Zarra, il Consiglio Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale Dott. Salvatore Carminitana.

Intervengono i Signori:

<b>Nominativo</b>	<b>Presenze</b>	<b>Nominativo</b>	<b>Presenze</b>
BROGI FRANCESCA	SI	FALCHI DAVIDE	SI
BALLUCHI ALESSANDRO	SI	FAVILLI LAURA	SI
BOSCO SILVIA	SI	D'ANNIBALLE FEDERICO	SI
DERI FABIO	SI	CANOVA GIADA	SI
FERRINI SIMONE	SI	GHELLI ALESSANDRO	SI
PICCHI LORELLA	SI	TECCE ANTONIO PERICLE	SI
SIGNORINI MICHELA	SI	TUZZA GIANLUCA	SI
ZARRA GERARDINO	SI	ARRIGHINI GIANLUIGI	SI
CASAPIERI ROBERTO	SI		

PRESENTI: 17

ASSENTI: 0

Vengono designati scrutatori: PICCHI LORELLA, FALCHI DAVIDE, TUZZA GIANLUCA

Sono altresì presenti alla seduta senza diritto di voto i Sigg.ri Assessori: VANNI FRANCESCO, BROGI DAVID, BAGNOLI MASSIMILIANO, MACCHI STEFANIA

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare il seguente argomento:

## **Proposta di Deliberazione del Consiglio**

**OGGETTO: SCHEDA N° 141 DELL'ALLEGATO V DELLE NTA .ISTANZA DI MODIFICA AI SENSI DELL'ART.11 DELLE NTA.  
APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.21 DELLA L.R. 65/2014**

Premesso che il Comune di Ponsacco è dotato della seguente strumentazione urbanistica:

- Piano Strutturale redatto ai sensi dell'art.24 della L.R. 5/1995 e s.m., adottato con deliberazione del C.C n° 25 del 25.03.2004, e approvato con deliberazione del C.C. n° 68 del 27.06.2005;
- Regolamento Urbanistico redatto ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005, adottato con deliberazione del C.C. n° 39 del 07.08.2008 e approvato con deliberazione di C.C. n° 25 del 17.04.2009 e deliberazione di C.C. n° 68 del 30.11.2009;

Visti i seguenti atti di pianificazione territoriale:

- P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 61 del 16.07.2014 ed approvato con delibera di C.R.n°37 del 27.03.2015;
  - P.T.C. approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n° 100 del 27.06.2006 e successiva Variante per il territorio rurale approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n° 7 del 13.01.2014;
  - Piano di Bacino Stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) adottato con Delibera n° 185 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Fiume Arno in data 11.11.2004 e approvato con D.P.C.M. del 06.05.2005 ( G.U. n.230 del 03.10.2005);
  - Piano di Bacino Stralcio Rischio Idraulico (P.R.I.) adottato con Delibera n° 215 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Fiume Arno in data 21.12.2010 e approvato con D.P.C.M. del 19.05.2011 ( G.U. n.273 del 23.11.2011);
  - Piano di Bacino Stralcio Bilancio Idrico (P.B.I.) adottato con Delibera n° 204 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Fiume Arno in data 28.02.2008 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 78 del 02.04.2008)
  - Piano di Classificazione Acustica approvato con Deliberazioni di C.C. n° 50 e 51 del 17.05.2005;
- Richiamate le due pronunce della Corte Costituzionale la n. 165/2014 e la n. 233/2015 aventi ad oggetto disposizioni regionali toscane concernenti medie e grandi strutture di vendita.

Si fa presente che:

- Con Deliberazione del C.C. n° 59 del 20.12.2018 è stato adottato il Nuovo Piano Strutturale, ai sensi della L.R. 65/2014

Considerato che l'articolo 21 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "*Norme per il governo del territorio*" e successive modificazioni e integrazioni ha introdotto una specifica procedura per l'aggiornamento del quadro conoscitivo e la rettifica degli errori materiali negli atti di governo del territorio;

**Osservato** che, ai sensi di tale articolo e nel caso di specie, il Comune provvede all'aggiornamento del quadro conoscitivo degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, mediante deliberazione, che successivamente deve essere inviata agli altri soggetti istituzionali interessati e l'avviso della stessa pubblicato sul BURT;

**Considerato** che tra gli allegati del Regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco, nello specifico allegato V alle NTA, vi è la schedatura di fabbricati disciplinati nell'edificato storico;

**Preso atto** che con protocollo n° 7260 del 23.03.2020 e successivo ad integrazione n° 10001 del 12.05.2020 , sono stati presentati gli elaborati per la proposta progettuale di variante sulla scheda 141 come da cartografia R.U. e nello specifico la UMI 1.

Premesso che:

- Il piano di recupero originario denominato “case Gemelle” relativo al recupero di immobili posti nella piana di val di Cava che venne originariamente approvato, con deliberazione del C.C. n. 63 del 30.10.2007, e che successivamente venne già sottoposto a Variante approvata con deliberazione del C.C. n° 50 del 24.10.2012.
- a seguito della avvenuta approvazione della variante con contestuale variante al RU (Variante n° 7) di cui sopra, l'intervento di recupero è stato avviato con permessi a costruire rilasciato sulle singole UMI 2 e 3 , sulla base della specifica scheda norma.

Premesso ciò, l'intervento di variante che viene proposto riguarda la sola UMI 1 .

Gli immobili sono individuati catastalmente al catasto fabbricati e terreni al foglio n° 6, come da documentazione allegata.

Come riportato, nella relazione allegata alla istanza, si tratta di un edificio posto in zona agricola in località Val di Cava in adiacenza ad un altro edificio anch'esso d'impianto storico; due fabbricati poderali che vengono denominati: “Case Gemelle” ma che in realtà si chiamavano “Podere delle Capanne” come dimostra il riferimento dell'impianto al catasto Leopoldino al 1822.

Questo complesso rurale appare oggi semi distrutto ed abbandonato, a testimonianza dell'opposto, di quello che nel corso di mille anni è stato un luogo vissuto per l'agricoltura .

Per il Piano approvato nel 2012 , la scheda norma, relativamente al fabbricato principale prevedeva un intervento di restauro e risanamento conservativo al fine di ripulire la struttura, alleggerendo pertanto da quelle volumetrie che nel corso degli anni si sono addossate allo stesso , quali superfetazioni, si prevedeva di realizzare due unità abitative tipo duplex, ovvero un intervento finalizzato ad un puntuale recupero per tutelare il patrimonio storico e disciplinare le categorie di intervento edilizio ammissibili.

Alla luce dello stato di fatto dell'immobile , come risulta dalla documentazione allegata alla istanza, il fabbricato principale ha subito nel corso di questi anni ulteriori crolli .

Attualmente la metà del fabbricato è crollato e con esso la copertura. La situazione fatiscente, sottopone le parti rimanenti a crolli imminenti.

La proprietà, visto l'attuale stato di consistenza del fabbricato oggetto di intervento nella UMI 1, propone , avvalendosi della procedura di cui all'art.11 delle NTA, la possibilità di intervenire in modo più radicale ovvero tramite la demolizione completa del fabbricato, oramai irrecuperabile, non più passibile di interventi mirati di consolidamento.

Una volta demolito il fabbricato, verrà ricostruito in maniera del tutto simile a quello esistente, non solo come sagoma, altezza e volumetria, ma anche sotto l'aspetto tipologico delle finiture e dei materiali costruttivi.

Pertanto, la richiesta di adeguamento della scheda norma n. 141 “Allegato V”, così come previsto all'art. 11 delle vigenti NTA del RU, consisterebbe nella sola modifica di categoria di intervento.

Ad oggi risulta consentita il solo restauro e risanamento conservativo con demolizione delle parti in precarie condizioni statiche.

Considerato che tutto l'immobile (UMI 1) è ormai in precarie condizioni statiche, viene richiesto di poter intervenire con **DEMOLIZIONE E FEDELE RICOSTRUZIONE**.

Verrebbero rispettate le tipologie costruttive ed i materiali previsti dal P.d.R. approvato.

La documentazione presentata dalla proprietà in allegato alla istanza, è stata sottoposta alla valutazione da parte della Commissione per il paesaggio (con delega per tale funzione-attribuzione sancita con Determinazione del Responsabile del 3° Settore, n° 641 del 25.10.2017.) come sancito al comma 2 punto f, del richiamato art.11 delle NTA, nella seduta a distanza (membri in sede propria). Preso atto che la Commissione, all'unanimità, ha provveduto a trasmettere agli uffici, il proprio parere (prot.n° 15799 del 16.07.2020 agli atti della pratica) con esito FAVOREVOLE  
CON PRESCRIZIONI:

*“- l'intervento di demolizione e la successiva fedele ricostruzione dovrà essere realizzata con gli stessi materiali e le stesse finiture esistenti;  
- il fabbricato dovrà conservare le stesse caratteristiche tipologiche e dovrà essere mantenuta la stessa sagoma, superficie e volume di quello attualmente esistente.”*

IL parere sopra richiamato e le precisazioni in esso contenute, sono state richiamate nella scheda norma modificata, di riferimento del fabbricato (All.3)

visti:

- la l.r. 65/2014 e s.m.i., ed in particolare gli artt.18, 30, 32 e 111;
- la direttiva 2001/42/ce concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- il d.lgs. 152/2006 e s.m.i., attuativo della direttiva 2001/42/ce;
- la l.r. n. 10/2010 *“norme in materia di valutazione ambientale strategica (vas), di valutazione di impatto ambientale (via) e di valutazione di incidenza”* e s.m.i.;
- visto il d.lgs. n.267 del 18.08.2000;

visto il parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1 e dell'art. 147 bis, d.lgs 267/2000;

## **DELIBERA**

**1) di prendere atto** della istanza presentata in data 23.03.2020 protocollo n° 7260 e successivo ad integrazione n° 10001 del 12.05.2020, relativa alla proposta progettuale di variante sulla scheda 141 come da cartografia R.U.

**2) di approvare** i contenuti dell'istanza volti a consentire interventi edilizi sul fabbricato, diversi da quelli consentiti oggi dalla disciplina di riferimento, nello specifico scheda norma sull'edificio n° 141, procedendo ad aggiornare la stessa avvalendosi dell'art.11 delle NTA del RU:

**3) Di prendere atto** della valutazione espressa dalla Commissione del paesaggio, con nota pervenuta in data 16.07.2020 prot.n. 15799, agli atti della pratica

**4) Di prendere atto altresì**, della relazione urbanistica a supporto della modifica da apportare alla schedatura di riferimento, redatta dal Responsabile del procedimento arch. Nicola Gagliardi (All.1)

**5) di approvare** i contenuti della scheda norma specifica dell'immobile di cui trattasi, redatta a seguito delle accolte valutazioni di modifica, (All.3)

**6) di approvare** ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014, il progetto di piano di variante al piano di recupero di un immobile storico posto in loc.val di cava.scheda n°141 dell'allegato V delle NTA., come da documentazione allegata a supporto (All.2 non oggetto di pubblicazione depositati agli atti della pratica)

- Relazione Tecnica (maggio 2020 integrata)
- TAV.A Stato Attuale
- TAV.B Stato originario
- TAV.C Stato di progetto
- TAV.E Sovrapposto attuale con progetto
- Documentazione fotografica

**7) Di dare mandato** al Garante per la comunicazione di esplicitare l'attività di pubblicità della presente variante promuovendo l'informazione e la partecipazione;

**8) Di trasmettere** la presente Deliberazione alla Regione Toscana e al Garante per quanto di competenza, e per conoscenza, al Servizio Urbanistica della Provincia di Pisa;

**9) Di incaricare** il Responsabile del 3° Settore, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, dello Statuto del Comune, del Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, del P.E.G., di adottare tutti gli atti gestionali necessari per dare attuazione al presente atto.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la proposta di deliberazione sopra riportata;

Dato atto che nel procedimento è stato rispettato quanto richiesto dal 1° comma dell'art. 49 del D.Lgs. n° 267/2000 "Testo unico sull'ordinamento degli Enti Locali".

Sentiti gli interventi dei partecipanti al dibattito, contenuti nella registrazione depositata agli atti, si procede con le votazioni;

Si passa quindi alla votazione della sopra riportata proposta di deliberazione;

La votazione della proposta di deliberazione suddetta, a scrutinio palese ha il seguente risultato:

Voti unanimi favorevoli

### **D E L I B E R A**

di approvare il testo integrale della proposta di deliberazione sopra riportata avente per oggetto:

SCHEMA N° 141 DELL'ALLEGATO V DELLE NTA .ISTANZA DI MODIFICA AI SENSI DELL'ART.11 DELLE NTA.

APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.21 DELLA L.R. 65/2014

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Al fine di rendere più incisiva l'azione amministrativa a mezzo di una accelerazione del procedimento, con la seguente votazione:

Voti unanimi favorevoli

### **D E L I B E R A**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio  
Gerardino Zarra

Il Segretario Generale  
Dott. Salvatore Carminitana

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale costituisce originale dell'Atto; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' consultabile sul sito internet del Comune di Ponsacco per il periodo della pubblicazione.*