



**COMUNE DI PONTEDERA**  
**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**PIANO OPERATIVO**

1° SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E LAVORI PUBBLICI

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE ALLA  
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**Osservazione n° 1**

*(pervenuta prima della data di adozione del R.U.)*

Numero Protocollo 37.933 del 30/12/2013

Osservante: Morichetti Antonio e Iualè Teresa

Località: Pietroconti

Indirizzo: Via di Montecastello c/o Centro Sportivo La Rotta

Riferimento Catastale: Foglio 16 Particella 55, 205, 206, 331, 340

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

la destinazione urbanistica richiesta (F2 - Aree a carattere privato destinate ad attività e servizi di interesse generale) è già stata prevista nel piano adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2014 ed è regolamentata con apposita scheda norma B17 contenuta nell'allegato B alle norme tecniche di attuazione.

**Osservazione n° 2**

*(pervenuta prima della data di adozione del R.U.)*

Numero Protocollo 37.923 del 30/12/2013

Osservante: Santerini Roberto (per ASD Pardossi Calcio 97)

Località: Pardossi

Indirizzo: Via Rio Pozzale c/o Centro Sportivo Pardossi

Riferimento Catastale: Foglio 6 Particella 684

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'art 12.1 delle norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico (piano operativo) adottato già consente di realizzare nuove strutture di interesse pubblico con parametri edilizio-urbanistici da definire in sede del progetto di opera pubblica o di interesse pubblico e/o di

pubblica utilità.

**Osservazione n° 3**

*(pervenuta prima della data di adozione del R.U.)*

Numero Protocollo 37955 del 30/12/2013

Osservante: geom. Nieri Maurizio

Località: Pontedera Est

Indirizzo: Via Tosco Romagnola Est

Riferimento Catastale: Foglio 5 Particelle 435, 438

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'area oggetto di osservazione risulta compresa fra viabilità classificata di categoria D (urbana di scorrimento) e F (locale urbana) oltre che attraversata da un corso d'acqua pubblica individuato catastalmente. Le fasce di rispetto della viabilità e del corso d'acqua di fatto rendono inattuabile la realizzazione di un edificio a destinazione d'uso commerciale o direzionale.

**Osservazione n° 4**

*(pervenuta prima della data di adozione del R.U.)*

Numero Protocollo 25.025 del 20/08/2013

Osservante: Don Gian Piero Taddei (per conto del Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di San Miniato)

Località: I Fabbri - Treggia

Indirizzo: Via Vecchia Palaiese, 33-35

Riferimento Catastale: Foglio 61 Particelle 202

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

i fabbricati rurali fin dalla formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (1939) erano esonerati di accatastamento e quindi non obbligati all'aggiornamento della sagoma anche a seguito di ampliamenti ante 1967, si ritiene quindi che la modifica della definizione di edificio esistente contenuta nell'art. 5.17 delle norme tecniche di attuazione possa incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola e il mercato immobiliare degli edifici ex rurali modificati in epoca precedente al 1967.

**Osservazione n° 5** (vedi anche oss. n. 33)

*(pervenuta prima della data di adozione del R.U.)*

Numero Protocollo 2.870 del 31/01/2014

Osservante: geom. Marco Castrovilli (per conto del sig. Roberto Bufalini)

Località: Campagna di Gello

Indirizzo: Via della Badia, 9

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'area oggetto di osservazione ricade in zona E2a (zone agricole da esclusiva funzione agricola) è quindi in ambito extraurbano. Per tali motivi si ritiene che non ci siano le condizioni di degrado e di localizzazione per individuare un Piano di Recupero. Tuttavia non si preclude la possibilità di interventi di sostituzione edilizia alla luce delle modifiche introdotte alla norme tecniche di attuazione in fase di approvazione.

#### **Osservazione n° 6**

Numero Protocollo 8.936 del 02/04/2014

Osservante: sig.ra Simonetta Panicucci

Località: Pontedera Est

Indirizzo: Via Enrico de Nicola, 108

Riferimento Catastale: Foglio 24 Particelle 954, 955, 958

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

le particelle oggetto di osservazione erano ricomprese nella lottizzazione (proprietà Panicucci) approvata con delibera consiglio comunale n. 118/2001. Tali aree costituiscono ad oggi un accesso ciclo-pedonale all'area a verde pubblico prospiciente via G. da Verrazzano. Si ritiene ammissibile la possibilità di trasferimento della potenzialità edificatoria di tali particelle con il 1° regolamento urbanistico nel lotto individuato (nei limiti delle capacità residue) a condizione che tali aree vengano cedute gratuitamente all'amministrazione comunale.

#### **Osservazione n° 7**

Numero Protocollo 9.017 del 03/04/2014

Osservante: sig.ri Capecchi Alamanno e Marfella Anna

Località: Il Botteghino - La Rotta

Indirizzo: Via dei Mille

Riferimento Catastale: Foglio 18 Particelle 20, 21, 22, 181, 182, 183

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

le particelle oggetto di osservazione sono ricomprese nel piano attuativo n° 3 di tipo C2 nell'UTOE La Rotta. Ad oggi tale comparto urbanistico non è stato oggetto di attuazione nel corso di validità del primo quinquennio del regolamento urbanistico. Per tale motivo si propone di classificare tali aree in zone F3 e di stralciare tali superfici dalla previsione urbanistica in modo da definire in modo organico un nuovo comparto urbanistico di tipo C2.

### Osservazione n° 8

Numero Protocollo 9.281 del 07/04/2014

Osservante: sig.ri Gisberto Romboli, Luca Romboli e Patrizia Romboli

Località: Pontedera Est

Indirizzo: Via dei Pratacci

Riferimento Catastale: Foglio 4 Particelle 207

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

il comparto veniva dichiarato già saturo nella variante al regolamento urbanistico approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 29 marzo 2011. Si ritiene quindi di confermare tale previsione.

### Osservazione n° 9

Numero Protocollo 9.407 del 07/04/2014

Osservante: sig.ra Nardini Franca

Località: Pontedera Ovest

Indirizzo: Viale IV Novembre, 8

Riferimento Catastale: Foglio 13 Particelle 147

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'articolazione del comparto in due subcomparti eventualmente autonomi e l'introduzione di destinazioni d'uso di tipo residenziale non può che incentivare il recupero e la rigenerazione urbana di tale aree centrale del capoluogo. Quindi si ritiene di accogliere l'osservazione per le motivazioni in esso contenute

### Osservazione n° 10

Numero Protocollo 9.751 del 10/04/2014

Osservante: sig. Borsò Antonio

Località: Pontedera Ovest

Indirizzo: Via Niccolaioni, 42

Riferimento Catastale: Foglio 22 Particelle 1051

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'area in oggetto è individuata dal 1° regolamento urbanistico come zona F1a, tuttavia l'area ad oggi fa parte del resede dell'abitazione del sig. Borsò Antonio ed utilizzata ad orti privati. Si

propone di riclassificare l'area in zona F3 in modo da allineare la destinazione urbanistica con l'effettivo uso del suolo.

#### Osservazione n° 11

Numero Protocollo 9.759 del 10/04/2014

Osservante: ing. Damiano Scateni (per conto del sig. Paolo Rosticci)

Località: Pietroconti

Indirizzo: Via di Filetto, 6

Riferimento Catastale: Foglio 16 Particelle 4

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'area oggetto di osservazione all'epoca del 1° regolamento urbanistico era ricompresa nel comparto n° 4 di tipo C2 Pontedera Est. Con l'adozione del 2° regolamento urbanistico tale previsione è stata rimossa, in seguito alla richiesta di tutti i proprietari avvenuta con la scadenza del primo quinquennio di validità del RU. Per tali motivi risulta superflua la previsione di una viabilità pubblica e annesso parcheggio pubblico. Si propone per cui la riclassificazione dell'area in zona F3 e contemporaneamente una ridefinizione del tracciato della viabilità pubblica d'ingresso a supporto dell'area artigianale e commerciale de La Bianca.

#### Osservazione n° 12

Numero Protocollo 9.917 del 11/04/2014

Osservante: sig. Andrea Cerretini

Località: Il Chiesino

Indirizzo: Via Salvo D'Acquisto

Riferimento Catastale: Foglio 1 Particelle 33, 34, 554, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'area in oggetto costituisce una singolarità, infatti l'area a confine con il Comune di Pontedera e il Comune di Calcinaia risulta all'interno del limite amministrativo del Comune di Pontedera, avvenuto con la rettifica di via Salvo D'Acquisto, ma allo stesso tempo è individuata nel catasto terreni del Comune di Calcinaia. La pianificazione urbanistica comunale non può prevedere indici edilizio – urbanistici su terreni ricompresi nel territorio di Calcinaia, e per questo si propone di individuare una fascia a verde privato (zona F3) di circa 5,50 m dal limite della carreggiata di via Salvo D'Acquisto.

### Osservazione n° 13

Numero Protocollo 9.918 del 11/04/2014

Osservante: sig.ri Anna Bartoli e Maria Grazia Bartoli

Località: Il Botteghino – La Rotta

Indirizzo: Via dei Mille

Riferimento Catastale: Foglio 18 Particelle 221, 249

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento la prima istanza** specificando quanto segue:

le particelle oggetto di osservazione sono ricomprese nel piano attuativo n° 3 di tipo C2 nell'UTOE La Rotta. Ad oggi tale comparto urbanistico non è stato oggetto di attuazione nel corso di validità del primo quinquennio del regolamento urbanistico. Per tale motivo si propone classificare tali aree in zona F3 e di stralciare tali superfici dalla previsione urbanistica in modo da definire in modo organico un nuovo comparto urbanistico di tipo C2.

### Osservazione n° 14

Numero Protocollo 9.925 del 11/04/2014

Osservante: sig. Tonissi Francesco

Località: Pontedera Est

Indirizzo: Via Vittorio Veneto

Riferimento Catastale: Foglio 4 Particelle 102

---

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'area oggetto di osservazione risultava ricompresa in un Intervento Diretto Convenzionato n° 4 nel UTOE Pontedera Est con il 1° RU. Con l'adozione del 2° RU tale aree era stata scorporata dall'area individuata dalla Part. 101 Fg. 4 al fine di permette un intervento diretto visto le piccole dimensioni del comparto. Per un mero refuso non era stati definiti i relativi parametri edilizio-urbanistici e quindi si ritiene di attribuire all'area un indice di zona medesimo delle aree limitrofe (35% SUL/SF) anziché l'indice proposto, a parere dell'ufficio eccessivo.

### Osservazione n° 15

Numero Protocollo 9.927 del 11/04/2014

Osservante: sig. Marinai Luciano

Località: Campi d'Era – Pontedera Est

Indirizzo: Via dei Montevisi

Riferimento Catastale: Foglio 25 Particelle 1542, 1544, 1552

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene di allineare i parametri edilizio – urbanistici del comparto con quelli dei comparti limitrofi con le medesime caratteristiche morfo-tipologiche, dichiarati non saturi al fine di una equità dei diritti edificatori.

**Osservazione n° 16**

Numero Protocollo 9.990 del 12/04/2014

Osservante: sig.ri Cini Silvano e Calabria Rosa

Località: Zona Industriale di Gello

Indirizzo: Via Santa Lucia Sud

Riferimento Catastale: Foglio 48 Particelle 25, 44

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento la seconda istanza** specificando quanto segue:

il tracciato viario proposto dagli osservanti, risulta a parere dell'Ufficio peggiorativo rispetto all'attuale disegno di piano. Inoltre l'area ad oggi priva di opere di urbanizzazione primaria deve essere soggetta a piano attuativo per una corretta sostenibilità e funzionalità dell'intervento.

**Osservazione n° 17**

Numero Protocollo 10.047 del 14/04/2014

Osservante: sig. Maurizio Casalini

Località: Il Chiesino

Indirizzo: Via dell'Olmo

Riferimento Catastale: Foglio 1 Particelle 107

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento la seconda istanza** specificando quanto segue:

si ritiene condivisibile la proposta di suddivisione del comparto vigente in modo da individuare un comparto autonomo di tipo D2b accessibile dalla via Tosco Romagnola su via dell'Olmo. Il nuovo comparto urbanistico dovrà farsi carico dell'adeguamento della sezione stradale di via dell'Olmo fino al limite nord del comparto in modo da garantire l'accesso veicolare prodotto oltre ad un adeguata soluzione per l'intersezione stradale sulla Tosco Romagnola.

**Osservazione n° 18**

Numero Protocollo 10.179 del 15/04/2014

Osservante: sig.ri Raffaele Sestini e Chiara Felicioli

Località: Pontedera Ovest

Indirizzo: Viale Risorgimento

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si propone di accogliere l'istanza, estendendo di 5,00 metri il perimetro della zona B1 comparto n.20 Pontedera Ovest al fine di garantire l'ammissibilità di strutture accessorie quali pergolati e/o porticati da addossare a fabbricati esistenti o muri perimetrali a servizio dei giardini.

**Osservazione n° 19**

Numero Protocollo 10.305 del 16/04/2014

Osservante: sig.ri Castellani Pier Giorgio e Castellani Roberto

Località: Santa Lucia

Indirizzo: Via del Popolo

Riferimento Catastale: Foglio 33 Particelle 39, 40, 674, 1011

---

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

la proposta di diversa articolazione del comparto n.1 di tipo C2 Santa Lucia risulta peggiorativa rispetto al disegno di piano vigente sia dal punto di vista funzionale che di organicità con il contesto. Inoltre tale soluzione frammenta l'area perequativa da cedere all'A.C. rendendo difficilmente attuabile l'eventuale ampliamento e potenziamento del complesso sportivo Santa Lucia.

**Osservazione n° 20**

*(osservazione di carattere generale al piano operativo)*

Numero Protocollo 10.307 del 16/04/2014

Osservante: geom. Franco Ristori

Località: --

Indirizzo: --

Riferimento Catastale: --

---

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

la norma che prevede la applicabilità dell'addizione funzionale ad edifici esistenti unicamente nelle zone B2 e E, è finalizzata a non pregiudicare l'attuazione dei piani attuativi di iniziativa pubblica o privato con l'eventuale introduzione di volumetrie in disarmonia con lo strumento di pianificazione comunale. Tuttavia si evidenzia la possibilità di sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo di non adesione al piano attuativo a firma di tutti i proprietari del comparto di trasformazione urbanistica al fine di ricomprendere aree all'interno del comparto con zone di tipo B2, F3 o E.

### Osservazione n° 21

Numero Protocollo 10.309 del 16/04/2014

Osservante: sig.ra Ristori Lina

Località: Pontedera Est

Indirizzo: via dei Pratacci

Riferimento Catastale: Foglio 4 Particelle 43, 44, 45, 178

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

il comparto risultava non saturo prima dell'adozione del piano operativo, come da variante al regolamento urbanistico approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 29 marzo 2011. Si ritiene quindi di riconfermare tale previsione.

### Osservazione n° 22

Numero Protocollo 10.342 del 16/04/2014

Osservante: sig. Ilo Lorenzetti (per conto di G.S.R.C. "D. Galimberti")

Località: Pontedera Ovest

Indirizzo: via Galimberti, 54

Riferimento Catastale: Foglio 22 Particelle 234, 248, 250, 256, 334

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene di classificare l'area del complesso sportivo D. Galimberti come zona F1a anziché F2 al fine di una migliore aderenza con l'uso e lo stato di fatto e di diritto dei suoli.

### Osservazione n° 23

Numero Protocollo 10.540 del 18/04/2014

Osservante: sig. Birga Fabio

Località: Podere La Certosa - Pontedera Est

Indirizzo: via Tosco Romagnola Ovest

Riferimento Catastale: Foglio 5 Particelle 408

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'area oggetto di osservazione ricade in zona E5 (parchi agrari) è quindi in ambito extraurbano. Par tali motivi si ritiene che non ci sia ad oggi la documentazione necessaria ad attestare lo stato di degrado e quindi sufficiente per individuare un apposito Piano di Recupero. Tuttavia non si preclude la possibilità di interventi di sostituzione edilizia alla luce delle modifiche introdotte alla norme tecniche di attuazione in fase di approvazione.

#### Osservazione n° 24

Numero Protocollo 10.475 del 17/04/2014

Osservante: sig.ri Stacchini Stefano e Dell'Unto Carla

Località: Campi d'Era - Pontedera Est

Indirizzo: via di Montevisi

Riferimento Catastale: Foglio 25 Particelle 4245

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

con lo stralcio della previsione urbanistica in località Campi d'Era (comparto 5 di tipo C2 Pontedera Est) è stata rimossa anche la previsione di una pista ciclo-pedonale parallela a Viale Europa. In merito alla riclassificazione in zona F3 dell'area adiacente all'edificio di proprietà dell'osservante, si ritiene che l'intera area sia da classificare come zona E1 per meglio rispondere alla vocazione agricola periurbana e di mitigazione del rischio idraulico che l'area deve rivestire.

#### Osservazione n° 25

Numero Protocollo 10.548 del 18/04/2014

Osservante: sig.ri Frini Matteo e Ficarra Neva

Località: Pietroconti – La Rotta

Indirizzo: via Tosco Romagnola Est

Riferimento Catastale: Foglio 16 Particelle 204

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

erroneamente la scheda-norma B17 ricomprendeva dei terreni necessari all'accesso carrabile alla abitazione degli osservanti. Per tali motivi si ritiene di stralciare dal comparto B17 i terreni individuati dal fg. 16 part. 204 al fine di salvaguardare l'accessibilità carrabile alla abitazione di proprietà che comunque dovrà essere adeguata al fine di non pregiudicare l'attuabilità del comparto B17 e la sicurezza stradale.

#### Osservazione n° 26

Numero Protocollo 10.708 del 22/04/2014

Osservante: sig.ri Ceccanti Gastone, Ceccanti Maria Pia, Ceccanti Antonio, Bani Antonella, Ceccanti Filippo, Ceccanti Tommaso

Località: Le Vallicelle – La Rotta

Indirizzo: via Tosco Romagnola Est

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

per un mero refuso nella scheda norma B15 veniva diversificata negli obiettivi e nei parametri dimensionali la capacità edificatoria obbligatoriamente oggetto di trasferimento. Per tali motivi si ritiene di rettificare nei parametri dimensionali che la capacità edificatoria oggetto di trasferimento deve essere almeno 4/5 delle volumetrie esistenti in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale prescritti dalla stessa scheda norma.

**Osservazione n° 27**

Numero Protocollo 10.715 del 22/04/2014

Osservante: geom. Franco Ristori

Località: Pontedera Centro

Indirizzo: via della Misericordia

Riferimento Catastale: Foglio 12 Particelle 435

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento la seconda istanza** specificando quanto segue:

in considerazione della limitata superficie fondiaria coinvolta, si ritiene ammissibile la possibilità di attuare le previsioni della scheda norma A1 attraverso intervento edilizio diretto. In merito alla possibilità di ricostruire edifici preesistenti ancorché con documentazione attestante la legittimità si ritiene che essa vada in contrasto con gli obiettivi generali di piano.

**Osservazione n° 28**

Numero Protocollo 10.718 del 22/04/2014

Osservante: sig. Giuseppe Diomelli (per conto di IMO 1 S.p.A.)

Località: Il Chiesino

Indirizzo: via Tosco Romagnola Ovest

Riferimento Catastale: Foglio 1 Particelle 102, 103, 110, 111, 112, 113, 115, 165, 641, 655

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento la prima istanza** specificando quanto segue:

l'osservazione è già stata oggetto di parere preventivo con comunicazione del 5 maggio 2014 (prot. gen. 11.678/2014). In questa sede si propone di confermare le controdeduzioni in essa contenute, specificando che la possibilità di attuare il comparto in stralci funzionali autonomi è sempre possibile a condizione che sia presentato un'unica istanza di piano attuativo funzionale ed organica da attuare anche con la sottoscrizione di più convezioni urbanistiche relative alle opere di urbanizzazione di ogni stralcio funzionale individuato.

### Osservazione n° 29

Numero Protocollo 11.055 del 28/04/2014

Osservante: arch. Andrea Mannocci (per conto del sig. Leoncini Francesco)

Località: Pontedera Centro

Indirizzo: via Fosso Vecchio

Riferimento Catastale: Foglio 22 Particelle 168, 475

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

dalla lettura del tessuto urbanistico dell'area, si propone di stralciare le particelle terreni individuate al foglio n. 22 particelle n. 167 e 475 dal comparto normato dalla scheda A25, in quanto tali aree hanno le caratteristiche e parametri assimilabili alle zona B2.

### Osservazione n° 30

Numero Protocollo 11.055 del 28/04/2014

Osservante: arch. Andrea Mannocci (per conto del sig. Giovanni Tantussi)

Località: Pontedera Centro

Indirizzo: via Stazione Vecchia

Riferimento Catastale: Foglio 13 Particelle 87

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

la richiesta in oggetto non si configura come osservazione al piano operativo, ma come parere preventivo alla ristrutturazione e sostituzione edilizia di un edificio adibito ad attività produttive posto in via Vecchia Stazione e individuato al catasto fabbricati del Comune di Pontedera al foglio 13, particella 87.

### Osservazione n° 31

Numero Protocollo 11.060 del 28/04/2014

Osservante: arch. Andrea Mannocci (per conto del sig. Leoncini Francesco)

Località: Pontedera Centro

Indirizzo: Piazza della Solidarietà

Riferimento Catastale: Foglio 11 Particelle 372, 374

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

la proposta di piano di recupero normato dalla scheda A24 è stata recepita nel proposta di piano operativo adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2014. Per un mero errore è stato recepito un perimetro del comparto urbanistico diverso da quello proposto dall'osservante. Per tali motivi si propone di recepire la perimetrazione del comparto

proposta, comprendendo l'area desinata a viabilità pubblica di collegamento tra Piazza della Solidarietà e via Roma e lo spazio non edificato adiacente al lato sud del comparto. Si propone di confermare che la superficie utile lorda edificabile nella scheda norma A24 può unicamente derivare dal trasferimento di volumetrie edilizie di altri comparti.

#### **Osservazione n° 32**

Numero Protocollo 11.067 del 28/04/2014

Osservante: arch. Paolo Costagli (per conto del sig.ri Ferraro Amalio ed altri)

Località: Maltagliata - Pontedera Est

Indirizzo: --

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle --

---

*l'Ufficio propone:*

#### **Parzialmente meritevole di accoglimento la prima e quarta istanza**

specificando quanto segue:

si propone di stralciare le proprietà dei sig.ri Profeti e Ferraro dal piano di lottizzazione comparto n. 2 di tipo C2 come da richiesta di tutti i proprietari in modo organico al fine di consentire ai restanti proprietari la possibilità di presentare un piano attuativo di iniziativa privata anche articolato in più stralci funzionali. Si propone di confermare i parametri dimensionali vigenti al fine di confermare la densità urbana definita a livello di UTOE.

#### **Osservazione n° 33**

(vedi anche oss. n. 5)

Numero Protocollo 11.068 del 28/04/2014

Osservante: geom. Marco Castrovilli (per conto del sig. Roberto Bufalini)

Località: Campagna di Gello

Indirizzo: Via della Badia, 9

Riferimento Catastale: Foglio 7 Particelle 42, 104

---

*l'Ufficio propone:*

#### **Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'area oggetto di osservazione ricade in zona E2a (zone agricole da esclusiva funzione agricola) è quindi in ambito extraurbano. Par tali motivi si ritiene che non ci siano le condizioni di degrado e di localizzazione per individuare un Piano di Recupero. Tuttavia non si preclude la possibilità di interventi di sostituzione edilizia alla luce delle modifiche introdotte alla norme tecniche di attuazione in fase di approvazione.

#### **Osservazione n° 34**

Numero Protocollo 10.928 del 24/04/2014

Osservante: sig. Ascari Franco e Serafini Paolo

Località: Maltagliata – Pontedera Est

Indirizzo: Via Enrico de Nicola

Riferimento Catastale: Foglio 15 Particelle 967

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si propone di stralciare la proprietà dei sig.ri Serafini e Ascari dal comparto di trasformazione urbanistica, in seguito alla modifica del comparto n. 1 di tipo C2 Pontedera Est e di individuare un zona di tipo B2 con parametri dimensionali simili a quelli di zona.

#### **Osservazione n° 35**

Numero Protocollo 10.935 del 24/04/2014

Osservante: sig.ri Caramelli Maria ed altri

Località: Il Romito

Indirizzo: Via delle Colline per Legoli

Riferimento Catastale: Foglio 25 Particelle 61, 940, 946, 942, 944, 1237, 950, 952, 958, 959, 960, 1598, 1601, 963

---

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

il comparto n. 1 di tipo C2 UTOE Il Romito presenta parametri dimensionali equivalenti agli altri comparti di trasformazione urbanistica della frazione. Per tali motivi si propone di confermare i parametri dimensionali vigenti al fine di salvaguardare l'assetto complessivo definito in sede di formazione del piano operativo.

#### **Osservazione n° 36**

Numero Protocollo 10.722 del 22/04/2014

Osservante: sig. Alberto Crastan (per conto di Crastan S.p.A.)

Località: Pontedera Centro

Indirizzo: Via I° Maggio

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle --

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

sulla base di quanto esposto dall'osservante, si propone l'inserimento negli obiettivi della scheda norma A11 la possibilità di trasferire una parte della capacità edificatoria potenziale nel comparto in un'altra zona già edificabile individuata a tale scopo dal piano operativo al fine di incentivare il recupero e la rigenerazione urbana dell'area. La quantità di capacità edificatoria da trasferire sarà definita contestualmente all'approvazione del piano attuativo riguardante

l'area di decollo e di atterraggio delle volumetrie.

#### **Osservazione n° 37**

Numero Protocollo 10.724 del 22/04/2014

Osservante: sig. Iacopucci Adriana e Iacopucci Leonardo

Località: Campi d'Era - Pontedera Est

Indirizzo: Via di Montevisi

Riferimento Catastale: Foglio 25 Particelle 1491, 1664, 1506, 1675, 1673, 1500, 1502, 1509, 1280, 1282

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si propone l'inserimento di un area di larghezza 6 – 7 m da destinare a verde privato (F3) al fine di garantire l'accesso carrabile privato dell'azienda agricola degli osservanti, anche alla luce dello stralcio della previsione del comparto di trasformazione urbanistica n. 5 di tipo C2 Pontedera Est denominato Campi d'Era.

#### **Osservazione n° 38**

*(osservazione di carattere generale al piano operativo)*

Numero Protocollo 10726 del 22/04/2014

Osservante: geom .TONI GIOVANI

Località: -----

Indirizzo: -----

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle --

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si propone di modificare l'art. 29 delle norme tecniche di attuazione al fine di prevedere la possibilità di installare all'esterno degli edifici posti all'interno delle zone B2, C1 e C2 impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili, anche con materiali consoni che si integrino con il fabbricato, in modo da salvaguardare sia l'aspetto architettonico e ambientale ed allo stesso tempo favorire l'uso di energie alternative.

#### **Osservazione n° 39**

*(osservazione di carattere generale al piano operativo)*

Numero Protocollo 10729 del 22/04/2014

Osservante: geom .RIELLI PIETRO

Località: -----

Indirizzo: -----

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle --

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

la definizione tecnica di pergolato e/o gazebo contenuta nelle norme tecniche di attuazione è stata redatta ai sensi del D.P.G.R. 11 novembre 2013, n. 64/R che prevede per la copertura unicamente telo ombreggiante o stuoia, ovvero permeabile.

#### **Osservazione n° 40**

Numero Protocollo 11265 del 29/04/2014

Osservante: sig.ri ZOCCHI ALFIO ED ALTRI

Località: Pontedera Est

Indirizzo: via Tosco Romagnola

Riferimento Catastale: Foglio 15 Particelle 170 sub. 1 e sub. 2

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

la possibilità di attuare il piano di recupero normato dalla scheda A33 per stralci funzionali con una ripartizione organica degli standard è già realizzabile con la normativa tecnica di attuazione vigente. A tal fine dovrà essere predisposta idonea istanza con l'individuazione dei due stralci funzionali sulle quali sarà sottoscritta apposita convenzione urbanistica sui singoli stralci funzionali. In merito alla possibilità di trasferire un parte della potenzialità edificatori su altre aree già edificabili, si ritiene che il comparto in oggetto non abbia la caratteristiche di densità edilizia da motivare la perequazione urbanistica a distanza. Per tale motivo si propone di confermare la previsione adottata, ossia di mantenere in sito le volumetrie esistenti.

#### **Osservazione n° 41**

*(osservazione di carattere generale al piano operativo)*

Numero Protocollo 11267 del 29/04/2014

Osservante: arch. CHIARA CECCARELLI

Località: -----

Indirizzo: -----

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle --

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

le definizioni edilizio-urbanistiche contenute nelle norme tecniche di attuazione sono state redatte ai sensi del D.P.G.R. 11 novembre 2013, n. 64/R. Per un mero refuso alcune definizioni risultano in contrasto, a tal fine si propone una modifica delle norme in modo da chiarire eventuali imprecisioni o incongruenze al fine di una maggiore interpretazione delle norme tecniche di attuazione.

#### Osservazione n° 42

Numero Protocollo 11282 del 29/04/2014

Osservante: arch. SIMONETTA BOLDRINI

Località: Il Romito

Indirizzo: -----

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle --

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

per un mero refuso non è stato recepito sul piano operativo il progetto di lottizzazione con contestuale variante al regolamento urbanistico approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 40/2012. Per tali motivi si propone di recepire tale disegno coerentemente con quanto deliberato nella suddetta deliberazione consigliare.

#### Osservazione n° 43

*(vedi anche oss. n. 98)*

Numero Protocollo 11318 del 30/04/2014

Osservante: AB COSTRUZIONI SRL – ANDREA BUZZONI

Località: PONTEDERA EST

Indirizzo: Via Tosco Romagnola 222

Riferimento Catastale: Foglio 15 Particelle 253

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si condivide la proposta di ricollocamento dello standard di circa 500 mq tra il confine est dell'osservante e il lotto adiacente ad oggi edificato al fine di dare maggiore continuità con gli spazi pubblici limitrofi. Per tali motivi si propone la ripermimetrazione del comparto n. 4 di tipo C1 Pontedera Est con l'esclusione delle particelle n. 1024, 1034, 1035 per interno e porzione delle particelle 1036 e 1075 foglio 15 e il loro inserimento nella zona B2 limitrofa con i medesimi parametri dimensionali.

#### Osservazione n° 44

*(osservazione di carattere generale al piano operativo)*

Numero Protocollo 11659 del 05/05/2014

Osservante: Arch. ANTONIETTA VOCINO – COMUNE DI CAPANNOLI

Località: -----

Indirizzo: -----

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle ---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

preso atto del lavoro svolto dal gruppo di lavoro per la stesura del regolamento edilizio unificato (REU) dell'Unione Valdera, si propone di integrare le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi e le relative definizioni tecniche in base allegato "b" del REU e al DPGR 64/R del 11/11/2013 al fine di una omogenizzazione dei parametri dimensionali.

#### Osservazione n° 45

Numero Protocollo 11893 del 07/05/2014

Osservante: sig. FORGIARINI MARIO ED ALTRI

Località: Santa Lucia

Indirizzo: via Della Vittoria n. 2-48

Riferimento Catastale: Foglio 33 Particelle 428-433-435 e 436

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

alla luce dei contenuti esposti dagli osservanti, si propone di riclassificare l'area individuata dalla particella n. 435 foglio n. 33 come area a verde pubblico (F1a) come risulta dalla documentazione allegata all'istanza e dal relativo piano per l'edilizia economica popolare (PEEP). Si propone viceversa di confermare la destinazione a parcheggio pubblico (P) della particella n. 428 sub. 1 fg. 33 in quanto tale area risulta individuata dal PEEP e dal 1° RU come area a parcheggio pubblico.

#### Osservazione n° 46

Numero Protocollo 11.889 del 07/05/2014

Osservante: D'ARRIGO FRANCO

Località: Santa Lucia

Indirizzo: via della Posta

Riferimento Catastale: Foglio 33 Particelle 497

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si propone di modificare la norma in oggetto, al fine di consentire il cambio d'uso in area agricola per favorire il riuso/recupero di fabbricati esistenti.

#### Osservazione n° 47

Numero Protocollo 12085 del 08/05/2014

Osservante: BARTALONI STEFANO e CALLONI SABATINA

Località: Santa Lucia

Indirizzo: via Del Popolo 119

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene non ammissibile l'edificazione di volumi edilizi al di fuori dell'UTOE di Santa Lucia in quanto in contrasto con gli obiettivi generali di piano. Tuttavia potrà essere presentata idonea istanza per la realizzazione ad uso amatoriale di nuovi annessi agricoli in virtù delle novità normative introdotte con la variante di monitoraggio.

#### **Osservazione n° 48**

Numero Protocollo 12086 del 08/05/2014

Osservante: DAL CANTO ANDREA – DAL CANTO GIOVANNI ED ALTRI

Località: Santa Lucia

Indirizzo: via del Popolo 113

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle ---

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

per un mero refuso nelle norme tecniche di attuazione i parametri dimensionali del comparto 5 di tipo C1 non erano stati aggiornati in base al nuovo disegno piano recepito in seguito alla adozione del piano operativo. Per tali motivi si propone l'accoglimento dell'osservazione in base ai contenuti in essa contenuti.

#### **Osservazione n° 49**

Numero Protocollo 12156 del 09/05/2014

Osservante: DEGLI AZZONI – LE SODOLE 2000 SRL

Località: La Rotta

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio 39 Particelle 34-35-60-61-66-139-141 e 147

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

al fine di incentivare l'attività agrituristiche che necessitano di nuovi manufatti, si condivide l'osservazione in quanto il trasferimento di volumetrie all'interno dello stesso sistema territoriale non introduce un ulteriore carico urbanistico sul territorio,

#### **Osservazione n° 50**

Numero Protocollo 12157 del 09/05/2014

Osservante: Degli Azzoni

Località: La Rotta

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio 40 Particelle 216

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si propone di declassare l'edificio 002 inserito nel subsistema delle aree naturali boscate, in quanto l'edificio si trova in forte stato di degrado, privo di solai e della copertura e statisticamente precario.

#### Osservazione n° 51

Numero Protocollo 12159 del 09/05/2014

Osservante: sig. Benedetti Ilia e Morichetti Alfredo

Località: Campi d'Era - Pontedera Est

Indirizzo: Via di Montevisi

Riferimento Catastale: Foglio 24 Particelle 39 e 317

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

per le motivazioni contenute nell'istanza si propone di riclassificare l'area individuata da porzione delle particelle n. 39 e 317 foglio n. 24 in zona B2 al fine di individuare due lotti di completamento, in quanto l'area è già dotata parzialmente delle opere di urbanizzazione necessarie alla sostenibilità degli interventi.

#### Osservazione n° 52

Numero Protocollo 12161 del 09/05/2014

Osservante: Green Park

Località: Pontedera Est

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle ---

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

richiamato il parere favorevole del del 2° servizio "Progettazione ed Esecuzione OO.PP." e e del comando di Polizia Municipale, si propone la modifica della viabilità di accesso al comparto 6 di tipo C1 Pontedera Est in quanto la soluzione apporta un tangibile miglioramento alla viabilità e garantisce una maggiore sicurezza stradale.

### Osservazione n° 53

Numero Protocollo 12163 del 09/05/2014

Osservante: sig. Cenzatti Enrica, giacomo e Vania

Località:

Indirizzo: Via delle Colline di Legoli

Riferimento Catastale: Foglio 52 Particelle 32-33-210-132-209-34 e 208

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

per un mero errore cartografico l'area di proprietà del sigg. Cinzatti, individuata da porzione della particelle n. 208 e n. 34 foglio n. 52 risulta inserita nel comparto disciplinato da specifica scheda norma B10. Si propone di stralciare tali aree dal comparto in quanto non funzionali alla possibile attuazione del piano attuativo di iniziativa privata.

### Osservazione n° 54

Numero Protocollo 12167 del 09/05/2014

Osservante: sig. Lazzeroni Mauro

Località: Pontedera Ovest

Indirizzo: Via Ponte Viarello

Riferimento Catastale: Foglio 2 Particelle 727

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

al fine di allineare il perimetro ovest del comparto 1 di tipo C1 Pontedera Ovest con l'esatta suddivisione catastale, si propone di individuare una fascia di larghezza 3,50 m da destinare a verde privato (F3), senza che tale ripermetrazione comporti aumenti di SUL che modifica di lotti. Per i medesimi motivi si propone inoltre di allineare il perimetro del comparto 2 di tipo C1 Pontedera Ovest con l'inserimento di una area a verde privato (F3).

### Osservazione n° 55

*(osservazione di carattere generale al piano operativo)*

Numero Protocollo 12169 del 09/05/2014

Osservante: Coldiretti Pisa

Località: ----

Indirizzo: ----

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle -----

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene di modificare l'art. 11 commi 10 e 12 lett. e) delle norme tecniche di attuazione per i

motivi contenuti nell'istanza al fine di incentivare l'economia agraria locale.

#### Osservazione n° 56

Numero Protocollo 12170 del 09/05/2014

Osservante: soc. Botro della Carretta – Lo Scoiattolo – Roberto Mura

Località: Treggiaia

Indirizzo: Via di Valle

Riferimento Catastale: Foglio --- Particelle ---

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

per i motivi richiamati dall'osservante si propone di inserire nella scheda norma B11 una capacità edificatoria di 1.000 mq di superficie utile lorda da destinare esclusivamente ad attività sportiva al fine di incentivare l'attività sportiva del Centro Ippico Lo Scoiattolo.

#### Osservazione n° 57

Numero Protocollo 12182 del 09/05/2014

Osservante: soc. Botro della Carretta – Lo Scoiattolo – Roberto Mura

Località: Treggiaia

Indirizzo: Via di Valle

Riferimento Catastale: Foglio --- Particelle ---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

al fine di recuperare volumetrie ad oggi in forte condizione di degrado sia strutturale che architettonico, si ritiene di inserire nella scheda norma B11 una quota di capacità edificatoria a carattere residenziale da utilizzare esclusivamente per il recupero di volumetrie derivanti da ruderi colonici.

#### Osservazione n° 58

*(vedi anche oss. n. 34)*

Numero Protocollo 12225 del 09/05/2014

Osservante: arch. D'Arrigo – arch. Agonigi – geom. Dal Monte – geom. Pitti

Località: Pontedera Est

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio --- Particelle ---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

per le motivazioni in essa contenute si propone di recepire il disegno di piano presentato dai

professionisti incaricati dei proprietari dei terreni ricompresi nel comparto di trasformazione urbanistica, in quanto a parere dell'Ufficio migliorativo rispetto al previgente assetto urbanistico.

#### **Osservazione n° 59**

*(osservazione di carattere generale al piano operativo)*

Numero Protocollo 12226 del 09/05/2014

Osservante: Arch. Simonetta Boldrini

Località: ---

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle -----

---

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

a parere dell'ufficio si ritiene che la tutela di tessuti urbani della città storica e moderna individuati dal piano operativo come zone A1, A2 e B1 costituisca un obiettivo generale di piano al fine di non recare pregiudizio diretto e/o indiretto ad edifici e complessi edilizi di pregio storico, artistico e ambientale.

#### **Osservazione n° 60**

Numero Protocollo 12251 del 10/05/2014

Osservante: sig. Reali Alfredo

Località: Pontedera Ovest

Indirizzo: Via San Faustino

Riferimento Catastale: Foglio 12 Particelle 220 sub. 2 e 3

---

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'area in oggetto è ricompresa all'interno del comparto n. 33 di tipo A2 ed è dichiarata satura nelle norme tecniche di attuazione. Si ritiene di confermare tale previsione in quanto il nuovo strumento di pianificazione urbanistica nei suoi obiettivi generali disincentiva la densificazione urbana all'interno del capoluogo al fine di non compromettere la sostenibilità dell'attuale carico urbanistico.

#### **Osservazione n° 61**

Numero Protocollo 12252 del 10/05/2014

Osservante: sig. Federighi Alberto e Federighi Barbara

Località: Pontedera Ovest

Indirizzo: Via Spadolini

Riferimento Catastale: Foglio 23 Particelle 856 sub. 9 e 11

---

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

il fabbricato pur essendo stato oggetto di interventi edilizi recenti mantiene delle caratteristiche di pregio da salvaguardare. Tuttavia potrà essere trasmessa una idonea documentazione al fine di una eventuale declassificazione dell'edificio.

#### **Osservazione n° 62**

Numero Protocollo 12257 del 10/05/2014

Osservante: sig.ra Stacchini Lucilla

Località: La Rotta

Indirizzo: Via San Faustino

Riferimento Catastale: Foglio 18 Particelle 24-153-127-27-128, 29-28-154-26-230-164 e 533

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

al fine di allineare il perimetro del comparto individuato dalla scheda norma B16 con l'effettiva proprietà della sig.ra Stacchini si propone di recepire parzialmente la perimetrazione proposta mantenendo incluse nel comparto alcune proprietà di terzi al fine di dare maggiore organicità al comparto. Inoltre si ritiene di confermare l'individuazione di una area a cessione nell'area di golena del Fiume Arno al fine di potenziare il parco fluviale de La Rotta.

#### **Osservazione n° 63**

Numero Protocollo 12258 del 10/05/2014

Osservante: sig. Romboli Gisberto, Pierluigi, simana e Tinghi Mina

Località: Pontedera Est

Indirizzo: Via dei Pratacci

Riferimento Catastale: Foglio 4 Particelle 483

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

per un mero refuso sulle norme tecniche di attuazione adottate il comparto 16 di tipo B2 Pontedera Est è stato individuato come saturo. Si propone per tali motivi di ripristinare i parametri dimensionali vigenti precedenti all'adozione della proposta di piano.

#### **Osservazione n° 64**

*(osservazione di carattere generale al piano operativo)*

Numero Protocollo 12.286 del 12/05/2014

Osservante: Toti Claudia (per conto della Consulta della frazione di Treggiaia)

Località: Treggiaia

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio --- Particelle ---

---

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'osservazione articolata in 8 punti, riguarda più tematiche della frazione I Fabbri - Treggiaia. In merito ai punti 1 e 2 riguardanti il problema dei parcheggi in via xxv aprile e via della Salita, ad oggi non esiste un progetto di opera pubblica finalizzato alla realizzazione di aree a parcheggio visto anche le difficoltà orografiche di tali aree. Tuttavia non si esclude in futuro di predisporre una variante al piano operativo contestualmente all'approvazione di un progetto pubblico finalizzato ad individuare aree a parcheggio. In riferimento al punto 3, non si esclude la possibilità d'intervento supportata anche da idonea documentazione attestata il livello degrado dell'edificio. In merito al punto 4, ad oggi non risulta nessuna richiesta di ripermetrazione o diversa zonizzazione del comparto n. 1 di tipo C2 Treggiaia – I Fabbri da parte dei proprietari dei terreni inseriti. Per quanto riguarda il punto 5, l'intervento diretto convenzionato n. 1 di tipo B2 è stato modificato con esclusione a carico dei privati della realizzazione del parcheggio rendendo l'area a cessione perequativa. Per i punti 6 e 7 potrà essere inserita nel piano triennale delle opere pubbliche la realizzazione di un area a verde attrezzato in via delle Pescine nell'area limitrofa al campo sportivo e l'adeguamento del tratto iniziale di via della Pescine. In fine in merito al punto 8 la pista ciclo pedonale è stata inserita nel piano operativo ed è già stata oggetto di progetto preliminare.

#### **Osservazione n° 65**

Numero Protocollo 12292 del 12/05/2014

Osservante: sig. Ballerini Alessandro e Vaglini Maria Rita

Località: Montecastello

Indirizzo: Via della Pineta

Riferimento Catastale: Foglio 42 Particelle 331

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si propone di ripermettrare l'area boscata adiacente alla località La Pineta al fine di ricomprendere interamente i terreni individuati dalla particella n. 331 foglio n. 42, come riscontrabile dallo stato di fatto dei luoghi.

#### **Osservazione n° 66**

*(osservazione di carattere generale al piano operativo)*

Numero Protocollo 12294 del 12/05/2014

Osservante: geom. Franco Ristori e Per. Ind. Ed. Simone Nuti

Località:---

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle -----

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'Ufficio ritiene di apportare le modifiche alla normativa al fine di consentire l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Per quanto attiene gli altri parametri si rimanda al regolamento regionale approvato con DPGR n. 64/R/2013.

#### **Osservazione n° 67**

Numero Protocollo 12298 del 12/05/2014

Osservante: sig. Federighi Francesco

Località: Treggiaia

Indirizzo: Via del Mulinaccio

Riferimento Catastale: Foglio 62 Particelle 16-17-18-21-25-26-27-28-29-51-63-68-69

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento la seconda e terza istanza** specificando quanto segue:

al fine di incentivare il ruolo multifunzionale delle aree ad esclusiva funzione agricola si propone di prevedere le medesime categorie d'intervento delle aree a prevalente carattere agricolo e di modificare parzialmente il perimetro del comparto individuato dalla scheda norma B23 al fine di individuare una adeguata viabilità di accesso.

#### **Osservazione n° 68**

Numero Protocollo 12299 del 12/05/2014

Osservante: sig. Malacarne Marco

Località: Gello Produttivo

Indirizzo: Via dei Poggi

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle -----

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'area oggetto di osservazione risulta inserita nel comparto n.11 di tipo D1b Pontedera – Gello parzialmente privo di opere di urbanizzazione. Per tali motivi si propone di confermare la previsione vigente al fine di definire in modo unitario un comparto di trasformazione a prevalentemente carattere produttivo. Tuttavia potranno essere valutati in sede di istruttoria di piano attuativo stralci funzionali autonomi da attuare con tempi diversi

### Osservazione n° 69

Numero Protocollo 12301 del 12/05/2014

Osservante: Immobiliare Domus Valdera Srl - Bindi

Località: La Borra

Indirizzo: ----

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle -----

---

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

in sede di presentazione di piano attuativo potranno essere individuati autonomi stralci funzionali da attuare con convenzioni urbanistiche separate, garantendo comunque un assetto urbano complessivo unitario. Si propone di confermare inoltre l'attuale aree da cedere attraverso meccanismi perequativi in quanto nell'area è individuata dal piano di assetto idrogeologico del Fiume Arno un intervento strutturale di riduzione del rischio idraulico del fiume Era.

### Osservazione n° 70

Numero Protocollo 12302 del 12/05/2014

Osservante: sig.ri. Maio Genesisio e Natalini Maria Teresa

Località: Treggiaia

Indirizzo:

Riferimento Catastale: Foglio --- Particelle ---

---

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

le aree oggetto di osservazione risulta funzionale all'assetto urbanistico complessivo del comparto n. 1 di tipo C1 I Fabbri – Treggiaia in quanto è prevista oltre ad un area di edificabilità anche la viabilità pubblica a servizio dell'intera zona residenziale. Tuttavia potrà essere sottoscritta da tutti i proprietari del comparto un richiesta di modifica al piano di lottizzazione al fine di stralciare le proprietà dei sig.ri Maio e Natalini con contestuale riassetto del comparto urbanistico.

### Osservazione n° 71

Numero Protocollo 12303 del 12/05/2014

Osservante: Sky tower Srl – Ceccanti Marco

Località: Pontedera Ovest

Indirizzo: Ex officina Automar

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle ----

---

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

i due piani di recupero previsti nell'area ex Automar (A10) e ex Crastan (A11) potranno svilupparsi secondo il proprio iter di approvazione del piano attuativo e la dotazione di spazi ed attrezzature pubbliche potrà parziale collocazione nel comparto ex IPSIA e/o in altre aree indicate dall'Amministrazione Comunale. In merito si propone di confermare che il reperimento di standard pubblici, dovranno essere proporzionali alla capacità edificatoria sviluppata dal piano attuativo.

#### **Osservazione n° 72**

Numero Protocollo 12309 del 12/05/2014

Osservante: sig. Grotta Veronica e Grotta Michele

Località: La Rotta Le Vallicelle

Indirizzo: Via Podere del Muraccio, 13

Riferimento Catastale: Foglio 19 Particelle 209 sub. 5

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

per un mero refuso nella scheda norma B13 erano stati ridefiniti le categorie d'intervento ammissibili sugli edifici nn. 033a e 033b individuati nell'Allegato C nel subsistema delle aree a parco. Si propone di ripristinare gli interventi ammissibili precedentemente all'adozione del piano operativo con la possibilità di realizzare in aggiunta alle superficie esistenti 300 mq di SUL con le destinazioni d'uso previste nella scheda da computarsi al 25 febbraio 2014, data di adozione del regolamento urbanistico/piano operativo.

#### **Osservazione n° 73**

Numero Protocollo 12311 del 12/05/2014

Osservante: S.e.i.f. Spa – Cecchetti Alessandro

Località: La Rotta

Indirizzo: Le Vallicelle

Riferimento Catastale: Foglio 19 Particelle 72-118 e 119

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si propone di eliminare tra gli obiettivi il punto 3 in quanto mero refuso di testo di altre schede norma e di specificare che l'area individuata dalla part. 118 fg. 19 dove è previsto un parco pubblico/agricolo potrà essere di uso pubblico o di cessione.

#### Osservazione n° 74

Numero Protocollo 12312 del 12/05/2014

Osservante: Fattorie Toscane – Nigro Nadia

Località: Treggiaia

Indirizzo:

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle ----

---

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

premesso che l'osservazione origina da una valutazione non coerente con gli obiettivi della scheda – norma previgente, l'Ufficio rileva che anche alla luce degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati le indicazioni normative della scheda adottata confermano l'impianto normativo della scheda previgente. Tuttavia in considerazione del particolare momento socio-economico, si ritiene opportuna una riduzione delle aree destinate a standard e delle opere di urbanizzazione connesse, mantenendo comunque il rispetto del DM n. 1444/68.

#### Osservazione n° 75

Numero Protocollo 12314 del 12/05/2014

Osservante: sig. Fabiani Florio e Costagli Franca

Località: I Fabbri

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio 60 Particelle 162 e 163

---

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

la soluzione a parere dell'ufficio risulta peggiorativa rispetto all'attuale disegno di piano che prevede una viabilità di innesto all'area oggetto di intervento diretto convenzionata lineare.

#### Osservazione n° 76

*(vedi anche oss. n. 123)*

Numero Protocollo 12315 del 12/05/2014

Osservante: sig.ra Bertini Lucia

Località: I Fabbri

Indirizzo: Via Vecchia Palaiese

Riferimento Catastale: Foglio 55 Particelle 31 sub. 2 e 5

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

in riferimento alla definizione di centro abitato contenuta nel Codice della Strada (D.Lgs n. 285/92) si propone di ripermire il centro abitato di I Fabbri – Treggiaia fino all'intersezione

stradale tra via Vecchia Palaiese e via di Valle.

#### Osservazione n° 77

Numero Protocollo 12317 del 12/05/2014

Osservante: sig. Ferrandi Maria Giovanna ed altri

Località: Pontedera Ovest

Indirizzo: via G. Bruno 6

Riferimento Catastale: Foglio 12 Particelle 349 sub. 5

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

per l'edificio n. 035 ricadente nell'UTOE Pontedera Ovest si propone di accogliere per il fabbricato principale la riclassificazione da risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia, mentre si declassificano i fabbricati accessori in quanto coerente con lo stato di conservazione. Tuttavia sono indicate dall'Ufficio una serie di prescrizioni che si allegano al fascicolo inerente la riclassificazione/declassificazione degli edifici di pregio conservato presso il servizio Urbanistica e Edilizia Privata.

#### Osservazione n° 78

*(osservazione di carattere generale al piano operativo)*

Numero Protocollo 12.303 del 12/05/2014

Osservante: Arch. Davide Olivieri ed altri

Località: ---

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle ---

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

anche se si condivide la finalità della norma, gli interventi di cohousing sono già possibili con un tradizionale piano attuativo di iniziativa privata convenzionato con l'Amministrazione Comunale.

#### Osservazione n° 79

Numero Protocollo 12381 del 12/05/2014

Osservante: sig. Tempestini – Tagent – Tagliagambe ed altri

Località: Gello Produttivo

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio 22 Particelle 974 e 977

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene che il disegno di piani di lottizzazione proposto sia peggiorativo rispetto all'attuale . Tuttavia potranno essere valutati in sede di presentazione di piano attuativo subcomparti funzionali che garantiscano una dotazione organica di standard pubblici.

#### Osservazione n° 80

Numero Protocollo 12421 del 13/05/2014

Osservante: Regione Toscana

Località: ---

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio --- Particelle ---

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

per quanto riguarda il corridoio infrastrutturale ferroviario, l'Ufficio prende atto che con successiva nota Regionale è stato accertato che esso è presente nel PRIIM approvato dal Consiglio Regionale il 12 febbraio 2014 e a tale piano regionale si rimanda per ogni valutazione di impatto con l'antenna interferometrica "Virgo".

In riferimento alle interferenze con il demanio stradale regionale si ritiene l'osservazione meritevole di accoglimento e pertanto è stato modificato il perimetro dei comparti attuativi escludendo le aree demaniali regionali.

Si evidenzia che le norme generali già prevedono che gli interventi di nuova edificazione e/o piani attuativi valutino, a proprio carico, le misure di mitigazione rispetto al rumore prodotto dalla viabilità e il traffico indotto.

Si prende atto del contributo fornito dalla Direzione Generale Governo del Territorio e di conseguenza saranno raccolti i dati per il monitoraggio degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi dell'art. 13 comma 3 L.R. n.1/2005 al fine di predisporre le relative schede.

Si rileva che nel Rapporto Ambientale sono stati individuati i siti oggetto di bonifica catalogati dal sistema S.I.S.B.O.N. e nel piano sono presenti apposite aree destinate al ciclo integrato dei rifiuti in osservanza del relativo piano di smaltimento d'area vasta.

In relazione al dimensionamento del RU (onnicomprensivo della totalità delle possibilità edificatorie, sia per destinazioni d'uso che per tipologia di intervento) si chiarisce che non è stata proposta nessuna previsione di nuovo consumo di suolo rispetto al 1° RU. Si precisa che, come già esposto nel rapporto ambientale, il consumo di suolo è inferiore a quello definito dal piano strutturale approvato con Del.C.C. n. 3 del 20/01/2004 e successivamente specificato dal regolamento urbanistico approvato con Del.C.C. n. 13 del 31/01/2006. Tale dimensionamento è stato sottoposto a VEA (Valutazione degli Effetti Ambientali) con la predisposizione del 1° RU, ed oggi con il 2° RU unicamente convertito in superficie utile lorda in ottemperanza al

regolamento DPGR 3/R/2007.

In riferimento agli strumenti di programmazione regionale, segnaliamo che sono stati mantenuti i corridoi ecologici esistenti nel precedente RU e comunque coerenti con il PS. La saldatura tra centri abitati deriva dalla presenza di edificazioni esistenti e/o previste delle amministrazioni contermini, sulle quali è possibile agire attraverso la predisposizione di un piano strutturale intercomunale.

Per quanto riguarda gli aspetti paesaggisti il presente RU è coerente con il vigente PIT e con le salvaguardie e i vincoli del PIT adottato. In tali strumenti non risultano specifiche indicazioni di tutela che quest'amministrazione non abbia recepito.

Riteniamo meritevole di accoglimento il richiamo alla L.R. n. 52/2012, che comunque opera già in fase istruttoria del titolo abilitato, in quanto trattasi di norma regionale cogente.

La valutazione degli effetti attesi, come già evidenziato nel rapporto ambientale ha messo in evidenza che le risorse ambientali sulle quali lo scenario di piano incide maggiormente sono la risorsa acqua, per quanto riguarda la sostenibilità idrica e le infrastrutture fognarie e sulla risorsa suolo in relazione al consumo di suolo derivate dalle quantità edificatorie. A tal proposito la sostenibilità idrica e fognaria di tali previsioni urbanistiche sono state valutate sostenibili congiuntamente con Acque SpA e saranno approfondite in sede di pianificazione attuativa, subordinando gli interventi alla fattibilità e alla realizzazione delle opere necessarie a garantire la sostenibilità idrica e fognaria.

Riconfermiamo la visione strategica del PS dovuto dal fatto che il territorio di Pontedera ha la possibilità di assorbire residenze, attività produttive di beni e servizi e city users che gravitano sul territorio della Valdera.

#### Osservazione n° 81

Numero Protocollo 12677 del 15/05/2014

Osservante: Legambiente

Località: ---

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio --- Particelle ---

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

le osservazioni nn. 1 e 2 si riferiscono al dimensionamento del PRG ossia a materia attinente al PS e non al RU per il quale debbono essere previsti i prelievi dal suddetto dimensionamento da operarsi nell'arco di previsione. Per tale motivo ancorché articolate e meritevoli di approfondimento si ritengono non pertinenti ed eventualmente da valutare come contributi nella fase di variante generale al PS.

L'osservazione n. 3 si riferisce ad un comportamento coerente dell'amministrazione comunale riconosciuto tale anche dalla Regione Toscana, ma non condiviso dall'osservante, che non

apporta nessun contributo significativo al nuovo RU e che per tale motivo si ritiene non pertinente.

Le osservazioni nn. 4 e 5, come le precedenti nn. 1 e 2 sono frutto di una interpretazione che non riconosce ostinatamente parte dei documenti del PS che giustificano e legittimano l'intero PRG e invece ne utilizzano pretestuosamente una sola parte al fine di falsare i dati di dimensionamento di PS. Si ritiene che ogni considerazione sul dimensionamento sia non pertinente alla redazione del RU ma del PS.

L'osservazione n. 6 si riferisce alla dotazione di standard urbanistici del DM 2.04.1968 n. 1444 già superato dalla Disposizione della Regione Toscana che porta a 30 mq/ab gli standard necessari, non considera inoltre che l'edilizia storica già realizzata prima del 1968 soffre di un sottodimensionamento di standards urbanistici e che la città è luogo di destinazione di un rilevantissimo flusso giornaliero di utenti che necessitano anch'essi di spazi per una adeguata qualità della fruizione urbana. Considerato necessario al riequilibrio urbano questa dotazione di spazi si ritiene non accoglibile l'osservazione.

L'osservazione n. 7 non tiene conto che i documenti strategici ad ogni livello, da PIT al PTC ed al PS, che riconoscono al territorio di Pontedera la vocazione e le sinergie per ospitare imprese industriali e produttive in genere. Quindi per non contraddire tali strumenti è necessario mantenere la destinazione di RU mentre è possibile "allentare" il vincolo di aree PIP al fine di consentire un più agevole insediamento d'impresa in questo periodo di crisi economica quindi accogliere parzialmente l'osservazione stessa. Stessa considerazione può essere fatta per l'ovvia affermazione che gli insediamenti commerciali debbano rispettare la LR 52/2012 ma che può essere rafforzata in quanto condivisibile.

L'osservazione n. 8, con affermazioni prive di ogni contenuto tecnico-giuridico, definisce "consumo di suolo" l'uso corretto, pianificato e valutato ambientalmente del territorio comunale; tale comportamento corretto è stato riconosciuto recentemente anche dalla LR 65/14 nell'individuare il perimetro delle trasformazioni ammissibili del suolo. Per la genericità e non fondatezza dell'osservazione si ritiene non accoglibile la stessa.

L'osservazione n. 9 è frutto di una distorta interpretazione della vigente norma in materia di VAS che è stata integralmente rispettata nella sostanza e nella forma dall'amministrazione comunale sia nella redazione dei documenti previsti dalla LR 10/10 che nell'integrazione dei contenuti e delle valutazioni sulle risorse e sugli impatti all'interno del procedimento pianificatorio. Infatti le disposizioni in materia di sicurezza idraulica del PAI erano già state recepite nel 2011 ed i contenuti di cui al DPRG n. 53/11 sono stati integrati nel RU come depositato presso i competenti Uffici regionali. Per la genericità e non fondatezza dell'osservazione si ritiene non accoglibile la stessa.

L'osservazione n. 9a non tiene conto che il procedimento di VAS era già stato attivato e che gli

enti competenti avevano espresso loro parere sostanzialmente favorevole. Per la genericità e non fondatezza dell'osservazione si ritiene non accoglibile la stessa.

L'osservazione n. 9b non tiene conto che con accordo con Acque SpA è stata definita la strategia del sistema di collettamento e depurazione dei reflui dall'area comprendente anche il territorio di Pontedera. Inoltre la previsione di Ru ha visto il parere favorevole di Acque spa. Per la genericità e non fondatezza dell'osservazione si ritiene non accoglibile la stessa.

L'osservazione n. 9c non tiene conto che le scelte di pianificazione del primo RU sono state sottoposte a VEA nel 2006 e da allora non sono cambiate le condizioni delle risorse ambientali e culturali rispetto ai livelli di pressione su esse esercitata né le principali scelte di piano che con questo 2° RU vengono ridimensionate in termini quantitativi. Per la genericità e non fondatezza dell'osservazione si ritiene non accoglibile la stessa.

L'osservazione n. 10 dimostra di non conoscere l'attuale skyline di Pontedera dove esistono già alcuni edifici di altezza significativa, né la nozione di pertinenza fluviale né le disposizioni delle schede n. 13 e 30 del PIT2007 attualmente vigente nonché delle norme di salvaguardia del PIT2014 adottato. Infatti nella sezione 3 – interpretazione, definizione degli obiettivi di qualità della scheda d'ambito 13: area pisana - azioni prioritarie per gli elementi costitutivi antropici (Idrografia artificiale-Paesaggio agrario e forestale storico-Paesaggio agrario e forestale moderno) – troviamo che “L'obiettivo della valorizzazione dell'identità storica della pianura bonificata è perseguito attraverso politiche territoriali ed agricole capaci di tutelarne i caratteri di ruralità espressi dalle modalità insediative, dalle tipologie architettoniche ricorrenti ed eccezionali (fattorie granducali), dalla geometria della maglia poderale, dagli elementi di arredo vegetazionale in filare.” e nella sezione 3 – interpretazione, definizione degli obiettivi di qualità della scheda d'ambito 13: area pisana -obiettivi di qualità per gli elementi costitutivi naturali (Geomorfologia-Idrografia naturale-Vegetazione) - troviamo indicata la necessità di “Tutela degli spazi ineditati che ancora garantiscono le continuità ambientali tra i diversi ambiti, in tal senso sono da salvaguardare gli spazi e le aree di pertinenza fluviale da ulteriori espansioni residenziali, produttive e commerciali. Tali indicazioni sono state integralmente rispettate nel RU quindi per la genericità, non fondatezza e non corrispondenza la vero dell'osservazione si ritiene non accoglibile la stessa.

L'osservazione n. 11 non tiene conto che le modalità attuative delle trasformazioni sono subordinate alla redazione di contestuali piani attuativi per i comparti c.d. “di decollo” e “di atterraggio” e per tale motivo le valutazioni da esprimersi in quella sede non consentiranno alcuna interferenza con le destinazioni d'uso. Si ritiene comunque che data la scarsità di normativa sovraordinata e di applicazioni effettive sia positivo specificare maggiormente l'aspetto procedimentale e quindi accogliere parzialmente l'osservazione stessa.

L'osservazione n. 12 (e successive nn. 13, 14, 15, 16, 17, 18) riguardante le schede-norma individuate nell'Allegato A, essa non tiene conto che le singole schede sono coerenti con gli

obiettivi di riqualificazione urbana perseguiti dal regolamento urbanistico. Le singole schede prevedono la predisposizione di piani attuativi nei quali potranno essere individuati gli interventi e verificata la coerenza con le dotazioni di standard richiesti e la compatibilità ambientale delle trasformazioni.

L'osservazione n. 19 (e successive nn. 19a, 19b e 19c) riguardante le schede-norma individuate nell'Allegato B, per la quali si richiama le considerazioni già svolte per l'osservazione precedente n. 12.

In riferimento all'osservazione n. 20, si evidenzia che gli standard risultano ampiamente verificati nell'ambito delle singole UTOE e pertanto l'Ufficio ritiene ammissibile la loro monetizzazione.

In riferimento all'osservazione n. 21, è stato predisposto un processo partecipativo alla stesura articolato in più fasi:

1^ Fase finalizzata a costruire gli elementi conoscitivi necessari per la definizione delle successive osservazioni attraverso l'organizzazione di una serie di incontri presso le Consulte delle frazioni e dei quartieri tra Sindaco e cittadini per la presentazione del Monitoraggio degli effetti del 1° Regolamento Urbanistico e di alcuni progetti specifici.

Gli incontri hanno seguito il seguente calendario che si è protratto da ottobre 2011 a novembre 2011 :

- Assemblea pubblica presso la Consulta di Montecastello il 12/10/2011;
- Assemblea pubblica presso la Consulta Centro città il 17/10/2011;
- Assemblea pubblica presso la Consulta Bellaria il 20/10/2011;
- Assemblea pubblica presso la Consulta Fuori del Ponte il 27/10/2011;
- Assemblea pubblica presso la Consulta Il Romito il 7/11/2011;
- Assemblea pubblica presso la Consulta La Rotta il 11/11/2011;
- Assemblea pubblica presso la Consulta I Pardossi il 16/11/2011;
- Assemblea pubblica presso la Consulta La Borra il 25/11/2011;
- Assemblea pubblica presso la Consulta Treggiaia il 30/11/2011;
- Assemblea pubblica presso l'Unione dei Comuni della Valdera in 23/11/2011 con gli ordini professionali e gli imprenditori locali.

2^ Fase diretta alla pubblicazione degli elaborati concernenti la variante di monitoraggio al regolamento urbanistico, che sono stati sottoposti ad osservazione da parte di tutti cittadini. Tale fase si è protratta dal 12 marzo 2014 al 9 dicembre 2014. In tale periodo sono

pervenute al 1° Settore Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici n. 135 osservazioni (di cui una fuori termine) di natura urbanistico – edilizia. Tutte le osservazioni sono state esaminate e per ognuna è stata predisposta opportuna controdeduzione puntuale in merito agli aspetti evidenziati.

3^ Fase contraddistinta dalla pubblicazione sul BURT e sul web del rapporto ambientale e sua sintesi non tecnica che sono stati oggetto di consultazione da parte dei soggetti competenti in materia ambientale e cittadini per un periodo di 60 gg a partire dal 10 ottobre 2014 al 9 dicembre 2014. Nel medesimo periodo sono giunte ai fini della valutazione ambientale del piano n. 6 osservazioni da parte di soggetti competenti in materia ambientale. Tali osservazioni sono state esaminate dall'Autorità Competente in materia ambientale e per ognuna è stata predisposta opportuna controdeduzione in merito agli aspetti ambientali evidenziati contenuta nell'espressione del parere motivato.

#### Osservazione n° 82

Numero Protocollo 4018 del 13/02/2014

Osservante: Blue Falcon Srl – Capone Fabio

Località: Gello produttivo

Indirizzo: ----

Riferimento Catastale: Foglio 32 Particelle 296

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

il ridimensionamento del Piano per gli Insediamenti Produttivi n. 4 ha comportato la variazione del comparto C adiacente all'area interessata dall'osservante, che con la proposta di piano divengono di iniziativa privata anziché soggette ad iniziativa pubblica. In sede di presentazione di piano attuativo potranno essere valutati stralci funzionali al fine di individuare un area finalizzata all'ampliamento delle attività produttive prospicienti via Lombardia.

#### Osservazione n° 83

Numero Protocollo 12971 del 19/05/2014

Osservante: sig.ra Salcioli Donatella

Località: Pontedera Ovest

Indirizzo: via Gotti

Riferimento Catastale: Foglio 12 Particelle 983

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

la documentazione presentata non è sufficiente a dimostrare che l'edificio non abbia le

caratteristiche di pregio individuate dal piano. Tuttavia potrà essere trasmessa una documentazione idonea al fine di una eventuale declassificazione di una parte dell'edificio al fine di predisporre un intervento finalizzato all'adeguamento degli spazi interni.

#### Osservazione n° 84

Numero Protocollo 14407 del 03/06/2014

Osservante: Imo 1

Località: Pontedera Ovest

Indirizzo: Via Lotti 3

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle ----

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

la volumetria preesistente alla data di presentazione della DIA 348/2011 non è più ad oggi presente sul fabbricato in seguito alla presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori della stessa DIA. Tuttavia potrà essere trasmessa idonea documentazione al fine di una eventuale declassificazione dell'edificio che consenta ampliamenti una tantum sul fabbricato.

#### Osservazione n° 85

Numero Protocollo 16065 del 19/06/2014

Osservante: sig. Molesti Gabriele e Galasso Mariella

Località: Santa Lucia

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio 34 Particelle 226

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'area oggetto di osservazione ricade all'interno del comparto n. 4 di tipo C2 UTOE Santa Lucia ed è funzionale all'assetto complessivo del comparto a prevalente carattere residenziale. Tuttavia potrà essere presentata idonea documentazione sottoscritta dalla totalità dei proprietari finalizzata allo stralcio dell'area di proprietà dell'osservante con contestuale riassetto complessivo del comparto.

#### Osservazione n° 86

Numero Protocollo 17650 del 03/07/2014

Osservante: Immobiliare Capone Srl e Blue Falcon Srl

Località: Gello produttivo

Indirizzo: ----

Riferimento Catastale: Foglio 32 Particelle 296

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

il fosso di raccolta delle acque superficiali previsto nel progetto del PIP n. 2 (lato est), non è più necessario in quanto la regimazione delle acque è stata ridefinita in altro modo.

**Osservazione n° 87**

Numero Protocollo 22074 del 20/08/2014

Osservante: Feron Rolando e Scalora Maria Concetta

Località: Pontedera Est

Indirizzo: Via del Rio

Riferimento Catastale: Foglio 24 Particelle 1130

---

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'area di proprietà degli osservanti è stata riclassificata area agricola periurbana, in seguito alla ridefinizione complessiva della località Campi d'Era.

**Osservazione n° 88**  
*(lettera interlocutoria)*

Numero Protocollo 19462 del 21/07/2014

Osservante: Autorità di Bacino del Fiume Arno

Località: ---

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio --- Particelle ---

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'osservazione in oggetto costituisce lettera interlocutoria con l'associazione Legambiente Valdera. Il 2° regolamento urbanistico risulta conforme al Piano di Assetto Idrogeologico e alle norme tecniche di attuazione così come modificati con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno n. 5 del 29/01/2009 e n. 12 del 14/02/2013.

**Osservazione n° 89**  
*(lettera interlocutoria)*

Numero Protocollo 19579 del 22/07/2014

Osservante: Fattorie Toscane SaS – Bandecca Francesco

Località: Treggiaia

Indirizzo: La Cava

Riferimento Catastale: Foglio --- Particelle ---

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

osservazione in oggetto costituisce lettera interlocutoria che il tecnico incaricato da Fattorie Toscane SAS (geom. Francesco Bandecca) ha inviato al Sindaco (avv. Simone Millozzi) in merito alla definizione dei interventi ammissibili sull'area di proprietà dell'azienda.

**Osservazione n° 90**

Numero Protocollo 23221 del 03/09/2014

Osservante: Pettinari Federico ed altri

Località: Il Romito

Indirizzo: Via Machiavelli

Riferimento Catastale: Foglio --- Particelle ---

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si propone lo stralcio del subcomparto 1, da destinare a verde privato al fine di escludere le proprietà interessate dall'attuazione del progetto di trasformazione urbana. Per quanto riguarda i subcomparti 2 e 3, l'Ufficio ritiene di individuare un unico comparto soggetto a piano attuativo da poter attuare anche per stralci funzionali. L'Ufficio ritiene comunque opportuno un riassetto insediativo che consenta una migliore viabilità di accesso ai lotti fondiari e un sistema viario più funzionale.

**Osservazione n° 91**

Numero Protocollo 23841/23994 del 03/07/2014

Osservante: Caciagli Gina

Località: Pontedera Ovest

Indirizzo: Via dell'Olmo

Riferimento Catastale: Foglio 1 Particelle 573 e 580

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'Ufficio ritiene di non accogliere l'osservazione in quanto in contrasto con la finalità della norma adottata, che è volta alla tutela e alla conservazione dello stato dei luoghi esistenti.

**Osservazione n° 92**

Numero Protocollo 26512 del 06/10/2014

Osservante: sig. Bertini Aldo

Località: Treggiaia

Indirizzo: ---

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene di non accogliere l'osservazione per la riduzione del vincolo cimiteriale, in quanto potrà essere attivato autonomo procedimento al fine di una ricognizione complessiva dei vincoli cimiteriali dell'intero territorio.

#### **Osservazione n° 93**

Numero Protocollo 27244 del 13/10/2014

Osservante: sig. Rubino Arcengela, Vincenza e Costa Lucia

Località: Gello

Indirizzo: ----

Riferimento Catastale: Foglio 47 Particelle 47-48-113-184-49-201-177-194-198-185- e foglio 32 particella 36

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'Ufficio propone lo stralcio totale del comparto n. 2 di tipo C2 UTOE Gello in quanto la maggioranza delle proprietà costituenti il comparto ha manifestato la volontà di eliminazione della facoltà edificatoria. Tuttavia l'Ufficio ritiene opportuno riadottare Tavola n. 4i al fine di dare possibilità a terzi di presentare eventuali osservazioni/opposizioni.

#### **Osservazione n° 94**

*(osservazione di carattere generale al piano operativo)*

Numero Protocollo 28074 del 20/10/2014

Osservante: sig. Tolaini Francesco

Località:---

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle ---

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

per quanto riguarda la verifica degli indici e parametri deve farsi riferimento al regolamento regionale di cui al DPGR 11 novembre 2013 64/R ed alle NTA allegate alla presente proposta di piano.

#### **Osservazione n° 95**

Numero Protocollo 29183 del 29/10/2014

Osservante: sig. Luca Pinato

Località: Pontedera Ovest  
Indirizzo: via del Risorgimento  
Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle ---

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'Ufficio ritiene di accogliere l'osservazione inerente l'aumento del numero di piani fuori terra, in quanto finalizzata alla riqualificazione prospettica di via Risorgimento e allineamento con i fabbricati limitrofi.

#### **Osservazione n° 96**

Numero Protocollo 29548 del 31/10/2014  
Osservante: sig. Baldinotti Renzo e Trovatelli  
Località: Pontedera Est  
Indirizzo: Via Montevisi 8  
Riferimento Catastale: Foglio 25 Particelle 1163

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'Ufficio propone di riclassificare il l'area in oggetto di osservazione in area agricola periurbana anche in seguito al riassetto complessivo della località Campi d'Era. Tuttavia l'Ufficio ritiene opportuno riadottare Tavola n. 4b al fine di dare possibilità a terzi di presentare eventuali osservazioni/opposizioni.

#### **Osservazione n° 97**

Numero Protocollo 29598 del 03/11/2014  
Osservante: sig. Gaddi Benedetta ed altri  
Località: Pontedera Est – Località "Al Tirassegno"  
Indirizzo: ---  
Riferimento Catastale: Foglio 24 Particelle 521-522-1030-50-569-571-574-579 -580 e 1024

---

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'Ufficio ritiene di non accogliere la proposta di riclassificazione della zonizzazione urbanistica delle proprietà interessate dagli osservanti, in quanto non coerente con gli obiettivi generali di piano che individuano l'area come possibile nuova porta di accesso alla città, da prefigurare attraverso una progettazione unitaria.

**Osservazione n° 98**  
(vedi anche oss. n. 43)

Numero Protocollo 31058 del 18/11/2014

Osservante: sig. Buzzoni Andrea per conto di "AB Costruzioni"

Località: Pontedera Est

Indirizzo: Via Emanuela Loi

Riferimento Catastale: Foglio 15 Particelle 253

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si condivide la proposta di ricollocamento dello standard di circa 500 mq tra il confine est dell'osservante e il lotto adiacente ad oggi edificato al fine di dare maggiore continuità con gli spazi pubblici limitrofi. Per tali motivi si propone la ripermimetrazione del comparto n. 4 di tipo C1 Pontedera Est con l'esclusione delle particelle n. 1024, 1034, 1035 per interno e porzione delle particelle 1036 e 1075 foglio 15 e il loro inserimento nella zona B2 limitrofa con i medesimi parametri dimensionali.

**Osservazione n° 99**

Numero Protocollo 31064 del 18/11/2014

Osservante: sig. Degli Azzoni Avogadro Carradori Aldobrando

Località: La Rotta

Indirizzo: strada vicinale "Delle Prunacce"

Riferimento Catastale: Foglio 16 Particelle 52 -57 e 426

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

per un mero errore alle norme tecniche di attuazione, il comparto in oggetto è stato definito saturo. Si ritiene quindi di ripristinare i parametri dimensionali vigenti prima dell'adozione della proposta di piano coerenti con i parametri di zona limitrofi.

**Osservazione n° 100**

Numero Protocollo 31417 del 20/11/2014

Osservante: LIDL Italia Srl

Località: Gello Produttivo

Indirizzo: via A. Carpi

Riferimento Catastale: Foglio 21 Particelle 144

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'Ufficio condivide la proposta di riassetto del comparto n. 6 di tipo D1a nell'UTOE Pontedera-

Gello al fine di permettere l'ampliamento dell'esistente edificio a destinazione d'uso magazzino.

#### **Osservazione n° 101**

Numero Protocollo 31590 del 21/11/2014

Osservante: Arch. Agonigi, D'Arrigo ed altri

Località: Pontedera Est

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle ---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'Ufficio condivide la proposta di riassetto urbanistico complessivo del comparto n. 1 di tipo C2 UTOE Pontedera Est in quanto migliorativo del disegno complessivo di piano.

#### **Osservazione n° 102**

*(osservazione di carattere generale al piano operativo)*

Numero Protocollo 31702 del 24/11/2014

Osservante: sig.ra Biasci Giovanna

Località: Pontedera Ovest

Indirizzo: Via Tosco Romagnola 77

Riferimento Catastale: Foglio 2 Particelle 10 sub. 4 e 5

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si ritiene di modificare la norma oggetto di osservazione al fine di promuovere il trasferimento dell'ampliamento "una tantum" da un'unità immobiliare ad un'altra dello stesso organismo edilizio in modo da realizzare un unico ampliamento organico e funzionale.

#### **Osservazione n° 103**

Numero Protocollo 32494 del 01/12/2014

Osservante: Nanna Paola per Nanna Fireworks Srl

Località: Pontedera Ovest

Indirizzo: Via di Curigliana 51

Riferimento Catastale: Foglio 20 Particelle 73

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'Ufficio ritiene che la presenza dell'attività nella fascia di rispetto di m 300 individuata dal TULPS non renda opportuno consentire ampliamenti maggiori di quelli già ammessi dalla proposta di piano. Tuttavia potrà essere valutata con la proprietà l'individuazione sul territorio

comunale una nuova area in cui trasferire l'attività in caso di realizzazione dell'asse ferroviario Livorno – Pontedera.

**Osservazione n° 104**  
(vedi anche oss. n. 112)

Numero Protocollo 32319 del 28/11/2014

Osservante: Paperini Claudio Rappr. Consorzio "Campi d'Era"

Località: Pontedera Est

Indirizzo: via Montevisi

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle ----

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'Ufficio propone di riclassificare le aree oggetto di osservazione in area agricola periurbana perché coerente agli obiettivi generali di piano volti ad una riduzione dei carichi urbanistici in aree fragili dal punto di vista idraulico. Tuttavia l'Ufficio ritiene opportuno riadottare la Tavola n. 4b UTOE Pontedera Est al fine di dare possibilità a terzi di presentare eventuali osservazioni/opposizioni.

**Osservazione n° 105**  
(vedi anche oss. n. 10)

Numero Protocollo 32496 del 01/12/2014

Osservante: sig. Borsò Antonio e Guerrini Anna Maria

Località: ---

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio --- Particelle ---

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si propone di confermare la destinazione d'uso accolta con l'osservazione n. 10 in quanto coerente con lo stato effettivo dei luoghi e al fine di salvaguardare dall'edificazione la fascia di rispetto stradale in fregio all'area oggetto di osservazione.

**Osservazione n° 106**

Numero Protocollo 32506 del 01/12/2014

Osservante: sig. Collecchi Stefania ed altri

Località: Pontedera Est

Indirizzo: Via delle Colline per Legoli

Riferimento Catastale: Foglio 14 Particelle 183

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

benché l'area oggetto di osservazioni risulti di proprietà comunale, l'Ufficio ritiene di confermare la destinazione d'uso proposta (F1a) al fine di salvaguardare il corridoio fluviale dell'Era. Tuttavia in sede di progetto del parco fluviale e della pista ciclabile di collegamento del Fiume Arno, potrà essere valutata la previsione di un parcheggio pubblico di accesso al parco fluviale.

#### Osservazione n° 107

Numero Protocollo 32734 del 02/12/2014

Osservante: Unione Provinciale degli Agricoltori di Pisa

Località: ---

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle ---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento la seconda istanza** specificando quanto segue:

si ritiene di confermare la proposta d'individuazione sul territorio comunale di Pontedera di aree ad esclusiva funzione agricola (E2a) al fine di evitare la saldatura dei centri abitati e salvaguardare le aree agricole del sistema territoriale di pianura. Tuttavia l'Ufficio propone di incrementare gli interventi ammissibili in tali aree al fine di incentivare il presidio rurale e contemporaneamente il recupero e la valorizzazione dei contesti produttivi a fini agricoli.

#### Osservazione n° 108

Numero Protocollo 32798 del 03/12/2014

Osservante: sig. Depaolils Ubaldo

Località: Gello

Indirizzo: Via di Gello Est 29

Riferimento Catastale: Foglio 47 Particelle 264

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

in riferimento ai criteri generali individuati per la controdeduzione delle osservazioni al piano, si ritiene di confermare la previsione urbanistica proposta, in quanto trattasi di piano di lottizzazione a carattere residenziale in corso di attuazione già convenzionato. Potrà essere presentata idonea istanza sottoscritta dalla totalità dei soggetti aventi titolo, al fine di riconfigurare l'assetto urbanistico del comparto con l'eventuale stralcio della proprietà dell'osservante.

#### Osservazione n° 109

Numero Protocollo 32821 del 03/12/2014

Osservante: Arch. Massimo Parrini – Comune di Pontedera 1° Settore 1° Servizio

Località: ---

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio --- Particelle ---

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

come meglio specificato nella Relazione Tecnico – Illustrativa integrativa (RT), l'Ufficio ha ritenuto necessario apportare tutta una serie di modifiche e miglioramenti alla proposta di piano, al fine garantire che la trasformazione del territorio avvenga secondo criteri sostenibili e di corretto uso delle risorse.

#### **Osservazione n° 110**

Numero Protocollo 32981 del 04/12/2014

Osservante: sig. Mazzanti Aladino

Località: Pontedera Est

Indirizzo: via E. De Nicola

Riferimento Catastale: Foglio 15 Particelle 986

---

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

in riferimento ai criteri generali individuati per la controdeduzione delle osservazioni al piano, si ritiene di confermare la previsione urbanistica proposta, in quanto funzionale al futuro assetto insediativo dell'area. Tuttavia potrà essere presentata idonea istanza sottoscritta dalla totalità dei soggetti aventi titolo, al fine di riconfigurare l'assetto urbanistico del comparto con l'eventuale stralcio della proprietà dell'osservante.

#### **Osservazione n° 111**

Numero Protocollo 33145 del 09/12/2014

Osservante: Arch. Bertini Emilio

Località: Pontedera Est

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle ---

---

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

in riferimento ai criteri generali individuati per la controdeduzione delle osservazioni al piano, si ritiene di confermare la previsione urbanistica proposta, in quanto funzionale al futuro assetto insediativo dell'area. Tuttavia potrà essere presentata idonea istanza sottoscritta dalla totalità dei soggetti aventi titolo, al fine di riconfigurare l'assetto urbanistico del comparto con

l'eventuale individuazione di stralci funzionali sulla base delle proprietà coinvolte.

**Osservazione n° 112**  
(vedi anche oss. n. 104)

Numero Protocollo 33146 del 09/12/2014

Osservante: sig. Ciompi Iliana Carrabs Elena e Carrabs Nadia

Località: Pontedera Est

Indirizzo: via Montevisi

Riferimento Catastale: Foglio 24 Particelle 566

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

in riferimento all'osservazione n. 104 , l'Ufficio propone di riclassificare le aree oggetto di osservazione in area agricola periurbana perché coerente agli obiettivi generali di piano volti ad una riduzione dei carichi urbanistici in aree fragili dal punto di vista idraulico. Tuttavia l'Ufficio ritiene opportuno riadottare la Tavola n. 4b UTOE Pontedera Est al fine di dare possibilità a terzi di presentare eventuali osservazioni/opposizioni.

**Osservazione n° 113**

Numero Protocollo 33152 del 09/12/2014

Osservante: Don Moreno Giorgini c/o Propositura dei santi Iacopo e Filippo

Località: La Borra

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio --- Particelle ---

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

ad oggi il patrimonio comunale, non conta aree limitrofe disponibili per la realizzazione del complesso religioso e quindi suscettibili di cessione alla parrocchia. Per tali motivi si propone di confermare l'area prevista ad accogliere il nuovo complesso parrocchiale all'interno del comparto n. 3 di tipo C2 UTOE La Borra, quale area da cedere secondo meccanismi perequativi all'A.C..

**Osservazione n° 114**  
(vedi anche oss. n. 32)

Numero Protocollo 33161 del 09/12/2014

Osservante: Ferraro – Bacci – Ceccanti ed altri

Località: ---

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle ---

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

si propone di stralciare le proprietà dei sig.ri Profeti e Ferraro dal piano di lottizzazione comparto n. 2 di tipo C2 come da richiesta di tutti i proprietari in modo organico al fine di consentire ai restanti proprietari la possibilità di presentare un piano attuativo di iniziativa privata anche articolato in più stralci funzionali. Si propone di confermare i parametri dimensionali vigenti al fine di confermare la densità urbana definita a livello di UTOE.

**Osservazione n° 115**  
(vedi anche oss. n. 104)

Numero Protocollo 33162 del 09/12/2014

Osservante: sig. Panicucci Massimo, Biagetti Nedo e Biagetti Daniele

Località: Pontedera Est

Indirizzo: via Montevisi

Riferimento Catastale: Foglio 24 Particelle 859-863-872-1085-1086

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

in riferimento all'osservazione n. 104 , l'Ufficio propone di riclassificare le aree oggetto di osservazione in area agricola periurbana perché coerente agli obiettivi generali di piano volti ad una riduzione dei carichi urbanistici in aree fragili dal punto di vista idraulico. Tuttavia l'Ufficio ritiene opportuno riadottare la Tavola n. 4b UTOE Pontedera Est al fine di dare possibilità a terzi di presentare eventuali osservazioni/opposizioni. L'Ufficio evidenzia inoltre che la presente osservazione non ha un contenuto di natura urbanistica ma meramente fiscale.

**Osservazione n° 116**

Numero Protocollo 33207 del 09/12/2014

Osservante: soc. Cooper 2000 – La Maltagliata Srl

Località: Pontedera Est

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio 15 Particelle 1000-1010-1016-1017-1022-1081-1083-1085-ed  
altre

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'Ufficio ritiene opportuno specificare la quantità di SUL ammissibile all'interno del comparto n. 2 di tipo C1 UTOE Pontedera Est con quanto convenzionata con l'Amministrazione Comunale. In merito invece all'avvenutale incremento di SUL da destinarsi alla realizzazione di alloggi sociali, si ritiene di non accogliere l'istanza in quanto già disciplinata dall'art. 5. 39 delle NTA.

### Osservazione n° 117

Numero Protocollo 33209 del 09/12/2014

Osservante: Esedra Srl – Buzzoni Andrea

Località: Pontedera Est

Indirizzo: Via Tosco Romagnola angolo Via Fiorentina

Riferimento Catastale: Foglio 14 Particelle 323

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

per un mero refuso cartografico, la zonizzazione urbanistica dell'area non era stata aggiornata in seguito alla dismissione dell'ex impianto di distribuzione carburati in fregio a via Fiorentina. Per tali motivi si propone di riclassificare l'area da zona F2 a zona soggetta a comparto di ristrutturazione urbanistica regolamentata d'apposita scheda – norma (A32) per la quale valgono specifici parametri dimensionali.

### Osservazione n° 118

Numero Protocollo 33213 del 09/12/2014

Osservante: sig. Marri Luce, Zerboni Andrea e Chiara

Località: Il Chiesino

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio 1 Particelle 833-834-835-836-837

---

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'Ufficio ritiene che la ripermetrazione proposta del comparto risulti peggiorativa in quanto non permetterebbe la cessione di aree destinate alla idealizzazione di viabilità pubblica.

### Osservazione n° 119

Numero Protocollo 33215 del 09/12/2014

Osservante: sig. Carlotti Carla Pugi Elena e Massimo Zini

Località: Il Chiesino

Indirizzo: via di Lucaia

Riferimento Catastale: Foglio 1 Particelle 885-888

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

per un mero refuso non era stato attribuito al comparto n. 2 ,di tipo B2, UTOE Il Chiesino alcun parametro dimensionale. Si propone di riconfermare i parametri edilizi-urbanistici del precedente regolamento urbanistico.

### Osservazione n° 120

Numero Protocollo 33216 del 09/12/2014

Osservante: sig. Carlotti Carla

Località: Il Chiesino

Indirizzo: via di Lucaia

Riferimento Catastale: Foglio 1 Particelle 884-887

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'inserimento dell'area oggetto di osservazione in sottozona F3 comporterebbe una diminuzione delle aree destinate a standard nel limitrofo comparto n. 3 di tipo D2b UTOE Il Chiesino e difficilmente ricollocabile all'interno del comparto.

### Osservazione n° 121

Numero Protocollo 33230 del 09/12/2014

Osservante: sig. Beccani Sonia e Fiorentini Marisa

Località: Pontedera Est

Indirizzo: via di Tavella 9

Riferimento Catastale: Foglio 15 Particelle 196-405-406-47-88-89-585 e 606

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'Ufficio ritiene ammissibile l'inserimento di specifica norma che consenta di effettuare interventi su fabbricati ricadenti in zona C2 anche in assenza di piano attuativo. Tale norma è stata esplicitata nelle NTA (vedi art. 9.2) tuttavia si ritiene che l'ampliamento del 50% della SUL esistente sia eccessivo per un area non ancora oggetto di pianificazione attuativa.

### Osservazione n° 122

Numero Protocollo 33242 del 09/12/2014

Osservante: Demi – Giovannini – Casalini ed altri

Località: La Borra

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio --- Particelle ---

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

la normativa attuativa (commi 9 e 10 art. 22 delle NTA) allegata al presente piano consente la possibilità di individuare stralci funzionali dei comparti di tipo C2. Non si ritiene accoglibile il disegno dei due stralci proposti in quanto non sono rispettati i rapporti fra superficie a standard

e superficie fondiaria di ogni stralcio funzionale.

**Osservazione n° 123**

*(vedi anche oss. n. 76)*

Numero Protocollo 33249 del 09/12/2014

Osservante: sig. Claudia Toti – Consulta Treggiaia

Località: Treggiaia

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio --- Particelle ---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

in riferimento alla definizione di centro abitato contenuta nel Codice della Strada (D.Lgs n. 285/92) si propone di ripermire il centro abitato di I Fabbri – Treggiaia fino all'intersezione stradale tra via Vecchia Palaiese e via di Valle.

**Osservazione n° 124**

Numero Protocollo 33250 del 09/12/2014

Osservante: Crastan 1870 Spa

Località: Pontedera Ovest

Indirizzo: Via I° Maggio

Riferimento Catastale: Foglio 4 Particelle 4-5-6-10

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'Ufficio ritiene che, fermo restando la salvaguardia dei fabbricati storicizzati, il trasferimento di tutta la capacità edificatoria esistente nel comparto possa costituire un decongestionamento del tessuto urbano e coerente con gli obiettivi generali di piano.

**Osservazione n° 125**

Numero Protocollo 33253 del 09/12/2014

Osservante: Arch. Mannocci Andrea e Geom. Nieri Maurizio

Località: Il Chiesino

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio --- Particelle ---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'Ufficio ha ritenuto di inserire una norma per specificare le modalità di trasferimento della SUL fra comparti soggetti all'istituto della perequazione urbanistica.

### Osservazione n° 126

Numero Protocollo 33254 del 09/12/2014

Osservante: sig. Soldani Marco

Località: Treggiaia - I Fabbri

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio 60 Particelle 237

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'Ufficio ritiene di confermare la previsione urbanistica proposta in quanto funzionale alla definizione organica dell'area. Tuttavia la realizzazione del piano di lottizzazione già approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61/2011 potrà essere attuata anche per stralci funzionali come definito dalla Norme Tecniche di Attuazione.

### Osservazione n° 127

Numero Protocollo 33275 del 10/12/2014

Osservante: sig. Claudia Toti – Consulta Treggiaia

Località: Treggiaia

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio 53 Particelle 259

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

a seguito della documentazione presentata dai richiedenti, l'Ufficio ritiene di poter accogliere la proposta di declassificazione di tutto il fabbricato, compresa la porzione ad ovest confinate con l'abitazione di proprietà dei richiedenti, ma condizionandola alla messa in opera del progetto documentato. Inoltre si ritiene che non siano ammissibili interventi che prevedono diversa tipologia costruttiva, mentre per i materiali si rimanda all'art. 28.7 delle NTA. Oltre a ciò si prescrive il recupero dei materiali tradizionali presenti nel fabbricato oggetto d'intervento per eventuali ricostruzioni o ricollocazioni su pavimentazioni esterne o muri di contenimento. Infine si propone, per la porzione non di proprietà degli osservanti, che qualora gli stessi intendano alterare l'attuale stato planivolumetrico, dovrà essere presentata istanza di parere preventivo che partendo dalla documentazione allegata, dimostri l'organicità del fabbricato.

### Osservazione n° 128

Numero Protocollo 33281 del 10/12/2014

Osservante: sig. Croce Antonietta

Località: Pontedera Est

Indirizzo: Via dei Pratacci

Riferimento Catastale: Foglio 4 Particelle 138-139

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'Ufficio ritiene compatibile la possibilità di realizzazione di aree da destinare alla sosta e ricovero camper con la destinazione d'uso E5 (parchi agrari).

#### **Osservazione n° 129**

Numero Protocollo 33282 del 10/12/2014

Osservante: Arch. D'Arrigo Paola

Località: La Borra

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio -- Particelle ---

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

la modifica proposta mantenendo il quantitativo di standard di verde pubblico consente una migliore utilizzazione del lotto fondiario adiacente.

#### **Osservazione n° 130**

*(vedi anche oss. n. 84)*

Numero Protocollo 33285 del 10/12/2014

Osservante: IMO1 Spa

Località: ---

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio --- Particelle ---

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

è sempre consentita nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio, e fatte salve le disposizioni di codice civile (non di competenze dell'Ufficio), l'apertura di nuove finestre.

#### **Osservazione n° 131**

Numero Protocollo 33286 del 10/12/2014

Osservante: trust per Giacomo e Simone

Località: Il Romito

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio 25 Particelle 44-1020-1026-1028

---

*l'Ufficio propone:*

**Parzialmente meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

in riferimento all'osservazione n. 104 , l'Ufficio propone di riclassificare le aree oggetto di osservazione in area agricola periurbana perché coerente agli obiettivi generali di piano volti ad una riduzione dei carichi urbanistici in aree fragili dal punto di vista idraulico. Tuttavia l'Ufficio ritiene opportuno riadottare la Tavola n. 4b UTOE Pontedera Est al fine di dare possibilità a terzi di presentare eventuali osservazioni/opposizioni. L'Ufficio evidenzia inoltre che la presente osservazione non ha un contenuto di natura urbanistica ma meramente fiscale.

#### **Osservazione n° 132**

Numero Protocollo 33289 del 10/12/2014

Osservante: sig. Bona – Masoni – Corsi ed altri

Località: Il Chiesino

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio 1 Particelle 74-794-830-832-79-590-605-244-95 e 798

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

l'Ufficio ritiene congruo il disegno di piano proposto in variante, salvo l'accesso al parcheggio posto a nord del comparto 3 che dovrà avvenire dalla rotatoria posta ad est del medesimo comparto.

#### **Osservazione n° 133**

Numero Protocollo 33320 del 10/12/2014

Osservante: sig. Nuzzo Giuseppe, Maria Paola, Silvana e Gambino Vincenza

Località: Santa Lucia

Indirizzo: Via Santa Lucia Nord

Riferimento Catastale: Foglio 48 Particelle 487

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

il comparto individuato è posto al di fuori dell'UTOE di Santa Lucia, così come individuata dal Piano Strutturale, per tanto si ritiene non ammissibile l'inserimento di un comparto di trasformazione urbanistica al di fuori di tale perimetrazione.

#### **Osservazione n° 134**

Numero Protocollo 33325 del 10/12/2014

Osservante: sig. Bona – Masoni – Corsi ed altri

Località: Il Chiesino

Indirizzo: ---

Riferimento Catastale: Foglio 1 Particelle 74-830-77-79-2 e 78

---

*l'Ufficio propone:*

**Meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

per una migliore comprensione delle aree di atterraggio delle capacità edificatorie, l'Ufficio ritiene di togliere la retinatura dalle aree destinate a verde privato.

**Osservazione n° 135**

*(fuori termine)*

Numero Protocollo 77 del 05/01/2015

Osservante: sig. Bertolaccini Vanda – Biagiotti Maurizio e Marcello

Località: La Rotta

Indirizzo: Vicolo dei Conti

Riferimento Catastale: Foglio 17 Particelle 245

---

*l'Ufficio propone:*

**Non meritevole di accoglimento** specificando quanto segue:

in riferimento ai criteri generali individuati per la controdeduzione delle osservazioni al piano, si ritiene di confermare la previsione urbanistica proposta. Potrà essere presentata idonea istanza sottoscritta dalla totalità dei soggetti aventi titolo, al fine di riconfigurare l'assetto urbanistico del comparto con l'eventuale stralcio della proprietà dell'osservante.