



COMUNE DI PONTERA

Provincia di Pisa

1° SETTORE "PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E LAVORI PUBBLICI"

3° SERVIZIO "URBANISTICA"

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA DIVERSA CONFIGURAZIONE URBANISTICA DELL'U.T.O.E. 1B12 GELLO ECOLOGICO - ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014

RELAZIONE TECNICA

del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014.

Pontedera (Pi), Aprile 2019

1. PREMESSE

Il Comune di Pontedera è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004 e successiva variante semplificata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015.

Il Comune di Pontedera è dotato inoltre di 2° Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015 e successiva Variante di Rigenerazione Urbana approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 23 marzo 2018.

Il Regolamento Urbanistico vigente individua nel settore sud-occidentale del territorio comunale, l'UTOE 1B12 a prevalente carattere ecologico di Gello destinata ad accogliere le destinazioni d'uso speciali legate:

- allo stoccaggio, selezione e/o trattamento di materiali e/o rifiuti ai fini del loro recupero;
- attività di produzione e manipolazione calcestruzzi, ghiaie, sabbie ed inerti;
- attività che producano polveri;
- attività chimiche;
- attività legate alla commercializzazione di prodotti petroliferi e loro derivati.

L'unità territoriale omogenea è delimitata a Nord-Ovest dal Canale Scolmatore del Fiume Arno, ad Est dalla Strada Provinciale n. 23 di Gello, a Sud dal Comune di Casciana Terme Lari e dalla Fossa Nuova.

L'ambito si caratterizza da insediamenti cosiddetti "speciali" destinati allo stoccaggio e allo smaltimento di materiali che si sono venute ad insediare a seguito della variante al Piano Regolatore Generale (PRG) approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 20 ottobre 2004, finalizzata all'anticipazione delle previsioni urbanistiche del Piano Strutturale e in seguito attuate in dettaglio da due piani di lottizzazione per l'insediamento di attività speciali (denominate zone DS con il previgente PRG), il primo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 22 febbraio 2005 e il secondo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 25 ottobre 2005.

L'obiettivo della Variante all'ordine del giorno, è quello di dare perfetta attuazione al comparto 1 di tipo D3c già approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 97/2005 e attuare il comparto 1 di tipo D3b di nuova previsione, in tutto in conformità con i contenuti strategici e statuari del Piano Strutturale Comunale vigente.

Infatti in data 5 febbraio 2019 (prot. n. 4.946/2019) è stata presentata una proposta per il completamento in variante del piano di lottizzazione in corso di attuazione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 97/2005 (oggi comparto 1 di tipo D3c), inerente una diversa configurazione delle opere di urbanizzazione e degli standard pubblici da parte dei sigg. Giusti Paolo Dino, Peterich Susanna e Giusti Antonio Luca Michael ed il sig. Fabrizio Lupoli in qualità di legale rappresentante della società Ecoacciai SpA.

Parallelamente in data 12 dicembre 2018 (prot. n. 45.022/2018) è stata presentata un'ulteriore istanza di lottizzazione e contestuale variante al regolamento urbanistico del comparto 1 di tipo D3b (già comparto 1 di tipo D3a) da parte del sig. Giusti Mario Luca in proprio ed in nome e per conto dei sigg. Giusti Paolo Dino, Peterich Susanna e Giusti Antonio Luca Michael ed il sig. Emanuele Rappa in qualità di rappresentante legale della società Revet SpA.

Alla luce delle istanze sopra richiamate è necessario apportare alcune modifiche al RU al fine di riallineare le previsioni urbanistiche generali con quelle di dettaglio contenute nei singoli piani attuativi correlati.

La Variante al RU rientra tra le disposizioni procedurali semplificate stabilite al Capo IV della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, in quanto le modifiche hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato così come definito dalle disposizioni transitorie dall'art. 224 e non comportano variante al Piano Strutturale, il tutto senza incremento di nuovo impegno di suolo rispetto alle previsioni efficaci.

Gli ambiti interessati dalla Variante non interessano beni paesaggistici (rif. art. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004) e pertanto sarà oggetto di valutazione di adeguamento al PIT/PPR nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario da parte della Regione Toscana a seguito della sua adozione, contestualmente a quanto previsto all'art. 20 della L.R. n. 65/2014.

Si evidenzia in ultimo che gli interventi ricompresi nei comparti di trasformazione urbanistica non interessano tratti del reticolo idrografico e di gestione di cui alla DGRT n. 899/2018 e non ricadono nelle classi di pericolosità elevata per alluvione definitivi dal PGRA.

2. OBIETTIVO DELLA VARIANTE

Lo scopo della Variante è quello di addivenire ad un nuovo assetto complessivo dell'UTOE 1B12 Gello Ecologico attraverso la diversa configurazione urbanistica dell'impianto delle opere di urbanizzazione e delle aree destinate a standard pubblici, il tutto alla luce anche delle istanze di trasformazione urbanistica presentate dai proprietari.

Si ritiene che la modifica al disegno urbano soddisfi i criteri individuati dall'art. 22 comma 4 della NTA del RU, in quanto le istanze ricomprendono tutte le aree interessate dai comparti di tipo D3b e D3c, non vi è incremento delle quantità edificabili indicate nelle tabelle allegate alle NTA relative all'UTOE 1B12 Gello Ecologico, non vi è riduzione del limite inderogabile di superfici per spazi pubblici, il nuovo assetto insediativo risulta egualmente funzionale anche in rapporto con le zone limitrofe.

La Variante consentirà inoltre la trascrizione su basi cartografiche aggiornate dell'assetto urbanistico generale dell'area e delle opere di urbanizzazione esistenti o in corso di realizzazione ricomprese nelle sottozone D3a, D3b e D3c.

In particolare le modifiche d'apportare al regolamento urbanistico sono le seguenti:

1. modifica del quarto braccio della rotatoria sulla Strada Provinciale n. 23 di Gello, al fine di migliorare l'accessibilità alla zona industriale di Gello permettendo così l'eliminazione di alcune intersezioni semaforiche;
2. diversa configurazione della viabilità pubblica interna ai comparti urbanistici al fine di addivenire ad una nuova e maggiormente funzionale organizzazione della rete stradale;
3. introduzione nella viabilità di collegamento tra la SP n. 23 di Gello e il cavalcavia della SGC FI-PI-LI su via di Lavaiano di due rotatorie a servizio delle zone ecologica per migliorare l'accessibilità ai mezzi pesanti e costituire un nuovo asse viario primario;

4. riassetto complessivo delle aree destinate a verde pubblico o a parcheggio nel rispetto dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (rif. art. 5 comma 1 DM 1444/1968);
5. stralcio della viabilità pubblica a margine della zona per attività speciali esistente al fine di consentire l'eventuale ampliamento delle aziende insediate e garantire maggiori spazi scoperti per le attività di trattamento e stoccaggio salvaguardando comunque la funzionalità dell'accessibilità carrabile;
6. rettifica dell'Allegato C alle NTA del RU circa la declassificazione degli edifici di interesse storico nn. 001, 002 e 003 già declassati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 106/2009 e 130/2009;
7. previsione di un percorso ciclo-pedonale sulla viabilità di collegamento tra la SP n. 23 di Gello e la frazione di Lavaiano nel Comune di Casciana Terme Lari costituente parte degli itinerari ciclabili individuati dal BICIPlan Pontedera.

Si segnala altresì che è in corso procedimento di Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) promosso dalla società ForECo Srl inerente il progetto di modifica dell'impianto ubicato in località Gello di Pontedera, autorizzata dalla Provincia di Pisa con D.D. n. 5882/2013 per il quale si rende necessario allineare le previsioni urbanistiche all'interno del comparto in esame e procedere a seguito delle risultanze della Conferenza di servizi decisoria indetta dal dirigente della Regione Toscana all'eventuale modifica della destinazione d'uso di porzione di terreno ubicata in Pontedera e rappresentata indicativamente al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 45, particelle nn. 96, 138, 189, 192, 201 e 203 da zona D3a a zona F5.

Oltre alla presente *Relazione Tecnica del Responsabile del Procedimento*, gli elaborati che descrivono i contenuti della variante semplificata al RU, conservati agli atti del fascicolo elettronico della deliberazione sono i seguenti:

- *Elaborato 3a Quadro generale Pontedera Ovest - Scala 1:5.000 - Stato vigente;*
- *Elaborato 3a Quadro generale Pontedera Ovest - Scala 1:5.000 - Stato di variante;*
- *Elaborato 4m UTOE Gello Ecologico - Scala 1:2.000 - Stato vigente;*
- *Elaborato 4m UTOE Gello Ecologico - Scala 1:2.000 - Stato di variante;*
- *Stralcio Elaborato 6 Norme Tecniche di Attuazione - Stato di variante;*
- *Stralcio Elaborato 6 Norme Tecniche di Attuazione - Stato vigente;*
- *Stralcio Elaborato 6c Edifici di particolare interesse storico - Stato vigente;*
- *Stralcio Elaborato 6c Edifici di particolare interesse storico - Stato rettificato.*

Per quanto concerne le indagini geologiche di supporto alla pianificazione, si rimanda alle indagini geologiche, idrauliche e sismiche redatta dai piani attuativi correlati che hanno accertato la fattibilità degli interventi previsti dalla Variante al RU.

Si evidenzia inoltre che la variante agli strumenti urbanistici generali si configura come una variante che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta e pertanto rientra nei casi previsti dall'art. 3, comma 4 del DPGR 53/R/2011.

Per la descrizione puntuale delle previsioni soggette a pianificazione attuativa correlate ai sensi dell'art. 107 comma 3 della L.R. n. 65/2014 alla variante al RU, si rimanda alle singole proposte di Consiglio Comunale all'ordine del giorno.

3. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI POTENZIALI ATTESI

Considerata la tipologia dell'atto e tenuto conto del fatto che il Regolamento Urbanistico, insieme alla variante al Piano Strutturale, è stato approvato di recente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17.03.2015, si ritiene adeguato fare riferimento al quadro conoscitivo ambientale dei suddetti atti di governo del territorio, per i quali risulta conclusa la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Si rinvia alla Relazione Motivata redatta ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 concernente la verifica di assoggettabilità a VAS semplificata trasmessa all'Autorità Competente e riguardante la presente proposta di variante e dei correlati piani attuativi da sottoporre all'attenzione del consiglio comunale.

In sintesi si ritiene che gli effetti ambientali derivati da tale variante e dai piani attuativi correlati non possano in alcun modo aggravare gli effetti ambientali attesi già valutati in sede di VAS del Regolamento Urbanistico vigente, il quale ha ottenuto in data 9 marzo 2015 ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 10/2010 parere motivato favorevole circa la compatibilità ambientale dell'assetto territoriale pianificato e che non possono essere eventualmente mitigati attraverso le disponibili per la Tutela dell'Ambiente contenute nel Titolo IV Capo II "*Criteria di compatibilità ambientale*" delle NTA del RU.

Dal contenuto espresso ai paragrafi precedenti, le variazioni apportate al RU da parte dei piani attuativi, non interferiscono e non variano i carichi insediativi già considerati, in quanto riguardano esclusivamente il miglioramento dell'assetto planivolumetrico che non incide diversamente rispetto al piano urbanistico originario e sul sistema delle risorse ambientali.

In relazione all'eventuale cambio di destinazione urbanistica da zona D3a a zona F5, si ritiene che nel caso specifico si possa applicare il caso di esclusione a VAS previsto all'art. 6 comma 1 bis della L.R. n. 10/2010, in quanto il progetto di modifica dell'impianto in località Gello di Pontedera, autorizzato dalla Provincia di Pisa con D.D. n. 5882/2013" è stato sottoposto a verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) dalla Regione Toscana che con Decreto n. 17712 del 9 novembre 2018 lo ha escluso dalla procedura di VIA.

4. CONCLUSIONI

Per i contenuti esposti, si ritiene che il Consiglio Comunale possa adottare la variante semplificata al Regolamento Urbanistico per per la diversa configurazione urbanistica dell'U.T.O.E. 1B12 Gello Ecologico.

Si evidenzia che i piani attuativi correlati alla variante al RU sono stati sottoposti all'esame dei vari Settori e Servizi comunali coinvolti nel procedimento amministrativo nelle riunioni istruttorie svolte presso la sala capigruppo in data 7 marzo 2019 e 14 marzo 2019 e sono dotati dei pareri tecnici necessari per la fattibilità e sostenibilità degli interventi in merito:

1. alla sicurezza idrogeologica;
2. all'approvvigionamento idrico e alla depurazione delle acque reflue;
3. alla disponibilità di energia elettrica e del gas;
4. ad un adeguata capacità delle infrastrutture carrabili, pedonali e ciclabili;
5. ad un adeguata qualità degli insediamenti;
6. alla gestione delle diverse tipologie di rifiuti.

L'iter di approvazione seguirà il procedimento disposto dall'art. 32 della L.R. n. 65/2014, che specifica che una volta adottata la variante semplificata sarà pubblicata sul BURT, dandone notizia a Regione e Provincia di Pisa e pubblicata sul sito istituzione dell'Ente nell'apposita sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Pianificazione e Governo del Territorio. Gli interessati, potranno presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Decorso il termine precedente, la variante sarà approvata dal Consiglio Comunale che controdedurrà in ordine alle osservazioni pervenute e pubblicherà il relativo avviso sul BURT. Qualora non saranno pervenute osservazioni, la variante diventerà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

Pontedera, 1 aprile 2019

Firmato digitalmente (*)

Il Responsabile dell'Istruttoria

L'Istruttore Direttivo Tecnico

del 3° Servizio "Urbanistica"

arch. pianificatore Marco SALVINI

Il Responsabile del Procedimento

Il Dirigente

del 1° Settore "Pianificazione Urbanistica, Edilizia

e Lavori Pubblici"

arch. Massimo PARRINI

(*) Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Allegati

- Estratto elaborato 4m del RU - Stato vigente - Scala originale 1:2.000;
- Estratto elaborato 4m del RU - Proposta di variante - Scala originale 1:2.000.

Estratto elaborato 4m del RU - Stato vigente - Scala originale 1:2.000



