



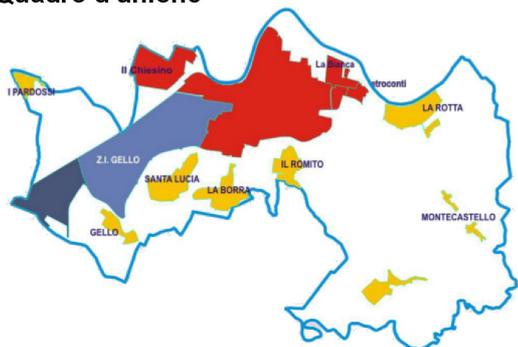
COMUNE DI PONTEDERA

Provincia di Pisa

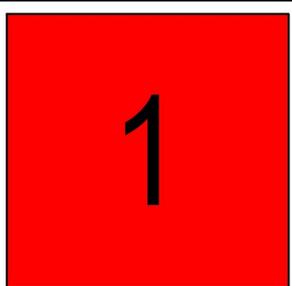
REGOLAMENTO URBANISTICO

Piano Operativo

Quadro d'unione



VALDERA
UNIONE DEI COMUNI



RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

integrativa

Relazione del responsabile del procedimento
ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 1 del 3 gennaio 2005

1° Settore Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici

Progettazione e Responsabile Unico Procedimento
Arch. Massimo Parrini

Gruppo di lavoro:

Arch. Pian. Marco Salvini
Arch. Luca Magnozzi
Arch. Mauro Montagnani
Arch. Luca Aringhieri
Geom. Elisa Gianì

Assistenza
tecnica-amministrativa:

Dott.ssa Barbara Cantini
Sig.ra Stefania Collecchi
Sig.ra Tiziana Gorini
Sig.ra Monica Vannucci
Sig. Massimo Gasperini

Adozione:

Delibera C. C. n. 2 del 25/2/2014

Approvazione:

Delibera C. C. n. __ del ____

Data:

Marzo 2015

Sindaco: Avv. Simone Millozzi

Segretario Generale: Dott.ssa Tiziana Picchi

Garante della comunicazione: Dott.ssa Simona Luperini



Comune di Pontedera

**APPROVAZIONE VARIANTE DI MONITORAGGIO AL REGOLAMENTO URBANISTICO E
CONTESTUALE VARIANTE DI MINIMA ENTITA' AL PIANO STRUTTURALE
RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 1 del 3 gennaio 2005**

PREMESSA

La presente costituisce oltre a che relazione del responsabile del procedimento, anche integrazione alla relazione tecnico - illustrativa precedentemente allegata alla proposta di variante di monitoraggio al regolamento urbanistico e contestuale variante di minima entità al piano strutturale adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2014. La relazione si rende necessaria al fine di riepilogare l'interno iter di formazione del secondo regolamento urbanistico del Comune di Pontedera e di esplicitare le modifiche introdotte durante la fase di osservazione avviata con la pubblicazione sul BURT n. 10 del 10 marzo 2014.

L'ITER DI FORMAZIONE DEL 2° REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Pontedera è dotato di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico, rispettivamente approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004 n. 3 e n. 13 del 31 gennaio 2006.

In considerazione della scadenza delle previsioni quinquennali (art. 55 L.R. n.1/2005) del Regolamento Urbanistico, avvenuta in data 8 marzo 2011, l'Amministrazione Comunale dopo un importante fase di monitoraggio degli effetti intervenuti nei primi cinque anni di validità, ha avviato l'attività di revisione dello stesso, al fine di procedere al suo aggiornamento alla luce della sostanziali modifiche legislative intervenute dopo la sua approvazione, nonché al fine di intervenire ad una ricognizione dei piani attuativi.

Piani attuativi approvati successivamente al 31 gennaio 2011

Piano di recupero per l'attuazione del sub-comparto A individuato dalla scheda n. 54 di tipo A, posto in fregio alla via Risorgimento.	Delibera C.C. n.10 del 2011
Variante alla lottizzazione a scopo residenziale di terreni posti in fregio e all'interno di via De Gasperi – U.T.O.E. 1B1b del P.S. – Proprietà Bellaria costruzioni Srl ed altri	Delibera C.C. n. 1 del 2011
Variante al piano di lottizzazione a scopo residenziale del comparto 12, zona C, sottozona C2, U.T.O.E. 1B2a "Pontedera est residenziale", già accessibile dalla via Martin Luther King e già approvata con del. c.c. n. 82/2009	Delibera C.C. n. 31 del 2011

Piano di Lottizzazione del comparto zona C sottozona C2 UTOE 1B2a Pontedera Est all'interno del viale Asia – Proprietà Federighi Alberto e Francesco.	Delibera C.C. n. 10 del 26 marzo 2013
---	---------------------------------------

Piani attuativi approvati successivamente al 31 gennaio 2011 con variante al RU

Piano di lottizzazione comparto 1 zona C sottozona C2 UTOE Treggiaia e I Fabbri posto all'interno della via delle Colline per Legoli.	Delibera C.C. n. 61 del 27 settembre 2011
Piano di lottizzazione del comparto n. 5 zona C, sottozona C2, UTOE1B3 la Rotta-residenziale, posto all'interno della via di San Gervasio.	Delibera C.C. n. 9 del 28 febbraio 2012
Lottizzazione comparto 11 sottozona C2 UTOE 1B2a Pontedera Est all'interno di via Veneto – Proprietà Green Park Srl ed Altri.	Delibera di C.C. n. 38 del 22 maggio 2012
Lottizzazione sottozona C2 UTOE 1B4 Il Romito all'interno di via N. Machiavelli – Proprietà Pettinari ed altri.	Delibera di C.C. n. 40 del 3 luglio 2012
Lottizzazione sottozona C2 UTOE 1B1b Pontedera Ovest all'interno di via Ponte Viarello.	Delibera C.C. n. 45 del 24 settembre 2013
Piano particolareggiato per la realizzazione di Impianto Motoristico e strutture ricettive in complesso tenuta Isabella all'interno della S.P. n. 23.	Delibera C.C. n. 6 del 29 gennaio 2013
Piano di recupero scheda A7 all'allegato A UTOE 1B1a Pontedera Ovest posto in fregio a via Don Minzoni.	Delibera C.C. n. 46 del 24 settembre 2013
Piano di Recupero scheda A27 UTOE 1B2b Pontedera Ovest posto all'interno della via Tosco Romagnola – Proprietà Sainati, Zocchi ed altri.	Delibera C.C. n. 76 del 30 ottobre 2012
Piano di recupero scheda A57 UTOE 2B2 Montecastello in fregio a via delle Colombaie	Delibera C.C. n. 23 del 29 marzo 2011

Il Piano Strutturale, quale strumento contenente le scelte strategiche di medio e lungo periodo, con validità a tempo indeterminato e tradotto in termini operativi dal 1° Regolamento Urbanistico risulta ancora attuale. Tuttavia in sede di prima formulazione delle ipotesi relative alla revisione quinquennale del RU, è emersa la necessità di operare alcune modifiche al Piano Strutturale tali da comportarne una variante di minima entità riguardante unicamente l'aggiornamento dei dati del dimensionamento vigente delle singole UTOE sulla base del dimensionamento operativo del 1° regolamento urbanistico, allo scopo unicamente di confermare e/o rinnovare indirizzi e parametri per garantire che la trasformazione del territorio sia compiuta nel rispetto dell'ambiente, della qualità urbana, della buona edilizia e dell'accessibilità, nell'ottica di un rinnovato equilibrio tra sviluppo socio-economico e rispetto della natura e delle presistenze antropiche e il recepimento di una nuova strada di collegamento tra la viabilità tangenziale ovest Pontedera – Gello e la parte nord della frazione di Santa Lucia.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 84 del 17 luglio 2013 è stata quindi approvata la relazione finale di monitoraggio ai sensi degli artt. 17 e 55 co. 7 L.R. n. 1/2005 e avviato il procedimento di formazione della variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico e contestuale variante di minima entità al Piano Strutturale del Comune di Pontedera, nel rispetto delle disposizioni contenute negli artt. 15 e successivi della L.R. n. 1/2005. Nella medesima deliberazione veniva anche avviato il processo di Valutazione Ambientale Strategica con l'invio del documento preliminare di VAS redatto ai sensi dell'art. 23 co. 1 L.R. n. 10/2010 finalizzato all'impostazione e definizione del successivo rapporto ambientale ai

soggetti competenti in materia ambientale.

L'obiettivo strategico dell'Amministrazione Comunale di Pontedera, evidenziato nell'avvio di procedimento e nel documento preliminare di VAS, è stato quello di confermare il disegno di città delineato con il 1° Regolamento Urbanistico, precisando tuttavia che, qualora durante la fase di predisposizione del piano, su istanza di cittadini singoli e associati o di operatori del settore immobiliare interessati da previsioni di trasformazione urbanistica, l'Amministrazione avrebbe valutato una riduzione del prelievo dal dimensionamento del Piano Strutturale per la stesura del successivo Quadro Previsionale Strategico Quinquennale. Inoltre qualora alla scadenza del 2° RU dovessero nuovamente verificarsi le condizioni di cui all'art. 55 c. 5 della L.R. n. 1/2005 l'amministrazione comunale valuterà ulteriori o diversi scenari edificatori.

Si è provveduto in particolare a:

- ripianificare le aree soggette a piano attuativo nel corso del primo quinquennio;
- quantificare le dimensioni massime sostenibili e gli standard del nuovo regolamento urbanistico;
- ripianificare le aree con vincoli espropriativi decaduti;
- aggiornare il quadro conoscitivo relativamente ai vincoli sovraordinati del territorio;
- revisionare la disciplina relativa al patrimonio edilizio esistente;
- revisionare le norme tecniche di attuazione sulla base dell'esperienza acquisita negli anni di applicazione del regolamento urbanistico e delle modifiche normative nel frattempo avvenute;
- predisporre su piattaforma GIS lo strumento di pianificazione urbanistica comunale.

In riferimento alla revisione di monitoraggio del Regolamento Urbanistico è stato confermato il Garante della Comunicazione ex artt. 19 e 20 della L.R. 1/2005 nella persona della dott.ssa Simona Luperini.

In seguito con deliberazione di consiglio comunale n. 2 del 25 febbraio 2014 è stato adottato la variante di monitoraggio al regolamento urbanistico e contestuale variante di minima entità al piano strutturale, tale piano è stato depositato presso la sede comunale per oltre 60 giorni consecutivi, decorrenti dal 12/03/2014, pubblicato all'albo pretorio online, sul sito web all'interno del profilo amministrazione trasparente (pianificazione e governo del territorio) e l'effettuato deposito è stato reso noto al pubblico mediante pubblicazione sul BURT n. 10 del 10 marzo 2014 e tramite affissione di manifesti nel capoluogo e frazioni. Il progetto di variante al piano, corredato di tutti gli elaborati adottati è stato inviato a tutti i soggetti precedentemente interessati con lettera del 3 marzo 2014 (prot. gen. 5.886/2014) onde consentire la più ampia partecipazione.

Con riferimento all'acquisizione dei pareri richiesti dalle norme legislative e regolamentari vigenti, si segnala il deposito con il numero 20 in data 21.02.2014 presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile concernente la certificazione di esenzione di nuove indagini geologiche ai sensi dell'art. 3 comma 4 del DPGR n. 53/R del 2011, in quanto la variante di monitoraggio al regolamento urbanistico costituisce una mera riproposizione di vincoli urbanistici che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici, ovvero non comporta cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità definite con le indagini geologiche e idrauliche redatte con il 1° R.U., approvate con deliberazione consiliare n. 13/2006 e con i successivi aggiornamenti approvati con deliberazione consiliare n. 22/2011.

A seguito dell'adozione degli elaborati di piano, con pubblicazione sul BURT n. 40 del 8 ottobre 2014, sul web all'interno del profilo amministrazione trasparente (pianificazione e governo del territorio e informazioni ambientali) e tramite affissione di manifesti, è stato dato avvio alle consultazioni sul rapporto ambientale e sua sintesi non tecnica, ai sensi dell'art. 25 L.R. n. 10/2010, inerente il procedimento di valutazione ambientale strategica. Al fine di garantire la simultanea consultazione sia della proposta di piano adottata, che del rapporto ambientale, il termine della scadenza delle osservazioni avviate il 12 marzo 2014, ai sensi dell'art. 17 co.2 L.R. n. 1/2005 sono state prorogate fino al termine delle consultazioni sul rapporto ambientale fissate per il 9 dicembre 2014 come pubblicato online sul sito dell'amministrazione comunale.

Si certifica che nel periodo di pubblicazione sono pervenute n. 135 osservazioni di carattere urbanistico – edilizio (di cui una fuori termine), di cui all'allegato “B”, e n. 6 osservazioni riguardanti il processo di valutazione ambientale strategica interamente esaminate e discusse dagli Uffici del 1° Settore Pianificazione urbanistica, edilizia e Lavori Pubblici e dall'Autorità Competente dott.ssa Tiziana Picchi.

Conclusasi la fase di consultazione del rapporto ambientale e l'attività tecnico-istruttoria, l'Autorità Competente ha ritenuto espresso parere favorevole motivato sulla compatibilità ambientale della proposta di piano, evidenziando l'opportunità di apporre alcuni correttivi al piano presentato, onde eliminare, ridurre e compensare gli effetti negativi sull'ambiente.

La variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera è costituita dai seguenti elaborati, prodotti in versione originale quali documenti informatici:

Elaborato 1 – Relazione tecnico-illustrativa (integrata dalla presente)

Elaborato 2 – Tav. 2 – Corografia dei vincoli (1:10.000)

Elaborato 3 – Tav. 3 – Individuazione cartografica delle Zone Omogenee. (1:5.000)

3a – Quadro Generale Pontedera Ovest.

3b – Quadro Generale Pontedera Centro.

3C – Quadro Generale Pontedera Est.

Elaborato 4 – Tav. 4 – Individuazione cartografica delle Zone Omogenee (1:2000)

4a – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Pontedera Centro.

4b – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Pontedera Est.

4c – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Pontedera Ovest e UTOE a prevalente carattere produttivo di Pontedera – Gello Nord.

4d – U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo di Pontedera – Gello Sud.

4e – U.T.O.E a prevalente carattere residenziale La Rotta.

4f – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Il Romito.

4g – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale La Borra.

4h – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Santa Lucia.

4i – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Gello.

4j – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale I Pardossi.

4K – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Pontedera Est – Pietroconti e U.T.O.E. a prevalente carattere commerciale La Bianca.

4l – U.T.O.E. prevalente carattere commerciale Il Chiesino.

4m – U.T.O.E. a prevalente carattere ecologico Gello.

4n – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale I Fabbri – Treggiaia Ovest

4o – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale I Fabbri – Treggiaia Est

4p – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Montecastello

Elaborato 5 – Tav. 5 – Delimitazione dei Centri Abitati ai sensi del D.Lgs n.285/1992 (1:10.000)

Elaborato 6 – Norme Tecniche di attuazione

6a Allegato A – Edifici e comparti edilizi regolati da apposite schede-norma

6b Allegato B – Comparti di particolare valore ambientale, regolati da apposite schede-norma.

6c Allegato C – Edifici di particolare pregio storico, architettonico con le relative categorie d'intervento.

- Le tavole descrittive delle indagini geologiche e idrauliche sono quelle del 1° R.U. approvato con deliberazione consiliare n. 13/2006 con gli aggiornamenti approvati con deliberazione consiliare n. 22/2011.
- Concorre a definire il quadro documentale anche la Valutazione Ambientale Strategica effettuata ai sensi della legge n. 10/2010 costituita dai seguenti documenti:

Documento preliminare;

Rapporto ambientale e sua sintesi non tecnica;

Espressione parere motivato;

Dichiarazione di sintesi.

MODIFICHE INTERVENUTE DOPO L'ADOZIONE

La variante di monitoraggio del Regolamento Urbanistico è stata elaborata in conformità con le norme legislative e regolamentari vigenti, ed in particolare nel rispetto di quanto previsto dall'art. 55 della L.R. n. 1 del 3 gennaio 2005, sia per i suoi contenuti programmatici, che per le metodologie utilizzate. In occasione del rinnovo della programmazione quinquennale relativa alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio si è colta l'opportunità di procedere ad un complessivo adeguamento della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, sulla base delle modifiche intervenute nel quadro normativo e pianificatorio di riferimento, a partire dalla data di approvazione del primo Regolamento Urbanistico. La revisione del RU si è inoltre formata in coerenza con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento come valutato durante il processo di valutazione ambientale strategica e si è tenuto conto altresì dei contenuti di altri atti e disposizioni di competenza comunale in materia di viabilità, classificazione acustica, protezione civile e commercio.

Tuttavia dopo l'adozione dello strumento operativo avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2014, si sono rese necessarie una serie di modifiche e/o miglioramenti apportanti in seguito all'accoglimento totale o parziale di osservazioni pervenute da soggetti interessati e considerazioni d'Ufficio. Per quanto riguarda le modifiche intervenute in seguito all'accoglimento delle osservazioni presentate da soggetti interessati, si rimanda allo specifico elaborato concernente le controdeduzioni alle osservazioni pervenute (Allegato B alla deliberazione di Consiglio Comunale).

I criteri generali per la redazione delle controdeduzioni hanno seguito i seguenti principi:

1. *in linea di massima sono state ritenute accoglibili, fatti salvi i necessari approfondimenti tecnici,*

le richieste di modifica finalizzate a correggere errori materiali, a garantire una migliore comprensione e semplificazione delle previsioni urbanistiche, nonché a garantire maggiori opportunità e flessibilità di intervento, nel rispetto dei piani sovraordinati, della struttura e del disegno di città prefigurato dal 1° regolamento urbanistico;

- 2. in considerazione dell'obiettivo strategico generale dell'Amministrazione Comunale di conferma delle previsioni del 1° RU e di non ulteriore consumo di suolo, sono state respinte in linea di massima le osservazioni riguardanti l'individuazione di ulteriori comparti di trasformazione urbana e/o territoriale o di nuovi lotti edificabili con occupazione di suolo inedito e/o agricolo;*
- 3. in riferimento sempre all'obiettivo generale di piano, in linea di massima sono state ritenute accoglibili le istanze dei proprietari o aventi titolo riguardanti lo stralcio di previsioni urbanistiche del 1°RU che in fase di adozione erano state riconfermate, ma che nel corso del primo quinquennio di validità non hanno trovato attuazione. In merito a tale criterio, si è ritenuto di accogliere in linea di massima le osservazioni sottoscritte dalla maggioranza dei proprietari o aventi titolo interessati dal comparto di trasformazione urbana, respingendo invece le istanze presentate da singoli proprietari al fine di mantenere un coerente disegno del piano; tale criterio ha portato allo stralcio totale o parziale dei seguenti comparti oltre ai comparti già stralciati con l'adozione del piano:
 - 1. Comparto n. 5 di tipo C2 UTOE Pontedera Est (stralcio totale di SUL mq 76.802);*
 - 2. Comparto n. 2 di tipo C2 UTOE Gello (stralcio totale di SUL mq 5.872);*
 - 3. Comparto n. 3 di tipo C2 UTOE La Rotta (stralcio parziale di SUL mq 4.437);*
 - 4. Comparto n. 1 di tipo C2 UTOE Il Romito (stralcio parziale di SUL mq 2.138).**
- 4. in merito alla modifica del grado di tutela di edifici individuati dall'Allegato C alle NTA, in considerazione della specificità delle richieste pervenute, si è ritenuto di accogliere le osservazioni supportate da una documentazione sufficiente ad una valutazione puntuale sull'effettiva sussistenza degli elementi di pregio, tali da giustificare la modifica del grado di tutela dell'edificio, rimandando quelle generiche ad appositi atti successivi alla consegna di adeguata documentazione.*
- 5. in riferimento ai piani attuativi del secondo regolamento urbanistico sono state ritenute accoglibili, fatti salvi i necessari approfondimenti tecnici, le istanze dei proprietari o aventi titolo rivolte ad introdurre modeste rettifiche ai parametri ed ai perimetri per correggere eventuali errori o refusi contenuti nelle schede norma o negli elaborati grafici al fine di migliorarne la comprensione o per adeguarsi all'effettivo stato dei luoghi; tali comunque da non introdurre modifiche sostanziali alle schede adottate o da pregiudicare i diritti di terzi;*
- 6. in linea di massima sono state ritenute accoglibili, osservazioni finalizzate alla promozione e al rafforzamento delle infrastrutture del territorio rurale. dell'attività agricola, zootecnica e agrituristica nelle aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola individuate dal 2° RU;*

Le modifiche e/o i miglioramenti d'Ufficio che invece sono state apportate alla proposta di piano in estrema sintesi hanno riguardato:

- l'aggiornamento delle zone omogenee di parti del tessuto urbano della città e delle frazioni, sulla base del completamento di piani attuativi o interventi diretti che alla data di adozione del*

presente RU sono da considerarsi come aree consolidate dotate delle opere di urbanizzazione o spazi destinati a standard pubblici ovvero la correzione di errori o refusi contenuti negli elaborati grafici ;

- *aggiornamento delle previsioni di piani attuativi con convenzione scaduta per i quali gli aventi titolo hanno dimostrato l'impossibilità di attuare l'intervento;*
- *l'individuazione in modo più efficace delle zone omogenee A1 e A2 e degli edifici interessati dall'Allegato C alle NTA, attraverso la rappresentazione cartografica del sedime dell'edificio oggetto di tutela sulla base delle cartografie allegata al PRG del 1993 e il PRG dei centri storici di Treggiaia e Montecastello del 1981;*
- *recepimento nelle norme tecniche di attuazione, delle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi predisposte dal DPGR n.64/R del 11 novembre 2013;*
- *l'adeguamento delle zone omogenee individuate dal piano, sulla base di istanze del 2° Servizio Patrimonio al fine della corretta identificazione urbanistica di immobili precedentemente inseriti in zone omogenee non coerenti;*
- *la correzione di errori o refusi contenuti negli elaborati grafici al fine di recepire il corretto assetto urbanistico risultante l'esecuzione di opere pubbliche predisposte dal 2° Servizio "Progettazione ed Esecuzione Opere Pubbliche" del 1° Settore e dal 2° Settore Manutenzioni, Ambiente e Protezione Civile";*
- *il recepimento nel piano del progetto di mitigazione del rischio idraulico della frazione de Il Romito predisposto dal 2° Settore "Manutenzioni, Ambiente e Protezione Civile";*
- *l'aggiornamento della Delimitazione dei Centri Abitati ai sensi del D.Lgs n. 285/92 in seguito alla continua trasformazione degli assetti insediativi del territorio;*
- *l'aggiornamento del perimetro delle aree boscate sulla base dell'effettivo stato dei luoghi e in seguito al rilascio di nuove ortofoto a colori reperibili presso enti locali;*
- *la ricognizione complessiva, anche ai fini della verifica di coerenza con il PIT con valenza di piano paesaggistico dei vincoli sovraordinati di tipo ricognitivo e conformativo;*
- *correzione di modesta entità alle norme tecniche di attuazione e ai relativi allegati A, B e C al fine di garantire una maggiore flessibilità nella realizzazione degli interventi ammissibili dal piano e per quanto riguarda le modalità attuative;*
- *l'inserimento di uno specifico articolato riguardante la disciplina della perequazione urbanistica di comparto continua e discontinua;*
- *recepimento nelle norme tecniche di attuazione di uno specifico articolato riguardante la valutazione ambientale di dettaglio dei piani attuativi di effetto locale rilevante e dei criteri di compatibilità ambientale definiti nel rapporto ambientale;*
- *rettifica di errori materiali al solo perimetro delle UTOE in seguito all'approvazione del 1° regolamento urbanistico e successive varianti, in virtù della diversa base cartografica (CTR 1:2.000) conoscitiva utilizzata per la perimetrazione.*

PIANI ATTUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

In riferimento a quanto già esposto nella fase di adozione, il 2° regolamento urbanistico ha operato una riconfigurazione complessiva delle aree destinate a Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e Piani per Insediamenti Produttivi. In particolare le aree in località "Maltagliata" che con il 1° regolamento urbanistico erano state interessate dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (Comparto 15 di tipo C2 UTOE Pontedera Est, subcomparto B, C, D e E con il 1° RU) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 123 del 25 novembre 2008, sono state riconfigurate in due comparti soggetti a piano attuativo di iniziativa privata (Comparto 6 e 7 di tipo C2 Pontedera Est), svincolando tali aree dall'iniziativa pubblica. Tale scelta dell'Amministrazione Comunale è dovuta dagli esiti limitati negli ultimi anni anche a seguito di bandi con possibili operatori del mercato. Per tali motivi si è convenuto ai sensi dell'art. 63 L.R. n.65/2014 di trasformare il fabbisogno di edilizia sociale quantificato con i PEEP comparto 15 di tipo C2 subcomparti B, C, D ed E nello standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 da reperire nei piani attuativi di iniziativa privata, nella misura minima del 5% della SUL approvata per ogni singolo comparto di trasformazione urbanistica. La quota del relativo standard dovrà essere assicurata mediante la cessione gratuita di una quota percentuale delle aree destinate a nuova edificazione ad uso residenziale, oppure cessione gratuita di quota percentuale della superficie utile lorda residenziale realizzata, oppure cessione gratuita di pari superficie di edifici già esistenti nel medesimo comune. In ogni caso nel 2° regolamento urbanistico viene confermata la previsione del PEEP comparto A "Le Guance" (Comparto 2 di tipo C1 UTOE Pontedera Est) rettificando un mero refuso per quanto riguarda i parametri dimensionali del comparto. Sempre in merito al comparto PEEP "Le Guance" visto il dimensionamento dei relativi standard, atti a sostenere un fabbisogno di edilizia sociale maggiore derivante dalle precedenti previsioni già attivate e al fine di concorrere alle politiche per la casa, nel caso di realizzazione interamente di edilizia sociale, potrà essere incrementata la SUL fino al 25%. Per quanto riguarda la previsione di aree da destinare al Piano per Insediamenti Produttivi n. 4, contraddistinto dai comparti A, B e C, viene confermata la previsione del comparto A in località "Curigliana" UTOE Pontedera – Gello (Comparto 3 di tipo D1c UTOE Pontedera-Gello), intervenendo con modeste rettifiche ai perimetri per correggere errori o refusi contenuti negli elaborati grafici mentre i comparti B e C (Comparto 3 e 5 di tipo D1b UTOE Pontedera-Gello) vengono riconvertiti all'iniziativa privata, sempre finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti a prevalente carattere produttivo. I motivi che portano alla revoca dei comparti B e C, sono conseguenti ad indagini conoscitive svolte dal servizio competente dell'Unione Valdera che hanno rilevato la necessità di aree disponibili attraverso procedure più flessibili, rispetto all'acquisizione forzata.

RIADOZIONE ELABORATI RELATIVI ALLA NUOVA CONFIGURAZIONE DELL'UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE PONTEDERA EST E DI GELLO.

In seguito alle richieste sottoscritte dalla maggioranza dei proprietari o aventi titolo comportanti lo stralcio totale o parziale di previsioni di trasformazione urbanistica previste dalla proposta adottata, si ritiene che tali varianti determinano modifiche sostanziali alla proposta di piano e quindi oggetto di riadozione ai sensi della legge regionale n. 65/2014. Gli elaborati grafici che sono oggetto di riadozione sono i seguenti:

- Tav. 4b UTOE a prevalente carattere resistenziale Pontedera Est (relativamente all'area individuata dal ex comparto 5 di tipo C2);
- Tav. 4i UTOE a prevalente carattere resistenziale di Gello (relativamente all'area individuata dal ex comparto 2 di tipo C2).

Si sottolinea come espresso dall'autorità competente in materia ambientale nell'ambito della procedura di VAS, che lo stralcio delle previsioni oggetto di riadozione comporteranno una sostanziale riduzione cumulativa dei possibili effetti ambientali derivanti dall'attuazione del piano. La diminuzione del dimensionamento di 89.535 mq di SUL pari a 268.605 mc di volume edilizio comporterà una significativa diminuzione degli impatti sulle risorse suolo, acqua, rifiuti, energia e depurazione acque reflue e quindi una maggiore compatibilità ambientale del piano rispetto agli obiettivi di tutela della qualità delle risorse ambientali locali.

CONCLUSIONI

In ragione di quanto sopra descritto, il sottoscritto Arch. Massimo Parrini, Dirigente del 1° Settore Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici del Comune di Pontedera, in qualità di Responsabile del Procedimento per la variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico e contestuale variante di minima entità al Piano Strutturale, attesta e certifica:

- che il procedimento di formazione del secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- che il nuovo Regolamento Urbanistico si è formato in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale vigenti, ovvero:
 - con il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con D.C.R.T. n. 72/2007 e con il PIT a valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana adottato con D.C.R.T. n. 58/2014, in corso di rielaborazione;
 - con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con deliberazione C.P. n. 7 del 13/01/2014;
 - al Piano Strutturale del Comune di Pontedera, come aggiornato da variante da approvarsi contestualmente all'approvazione del Regolamento Urbanistico medesimo;
- che il nuovo Regolamento Urbanistico risulta conforme ai piani e programmi di settore sovraordinati vigenti, e segnatamente al Piano di Bacino dell'Arno, stralcio "Assetto Idrogeologico" (PAI), adottato con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno n. 185 del 11.11.2004 ed entrato in vigore con il D.P.C.M. 06.05.2005, e stralcio "Rischio Idraulico", approvato con D.P.C.M. 05.11.99 e s.m.i..

Pontedera lì, 16 marzo 2015

Il Dirigente del 1° Settore
Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici
Arch. Massimo Parrini