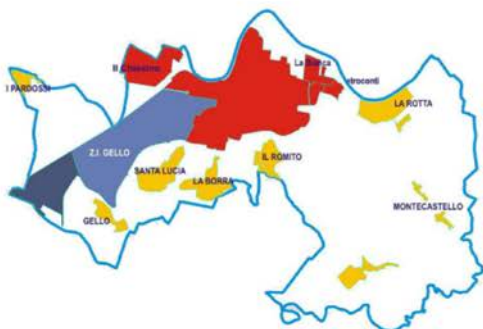




COMUNE DI PONTEREDERA
Provincia di Pisa
REGOLAMENTO URBANISTICO
Piano Operativo



1

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

integrativa in relazione alle aree oggetto di parziale riadozione

Relazione del Responsabile del Procedimento

ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65 del 10 novembre 2014

1° Settore Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici

Progettazione e Responsabile Unico Procedimento
arch. Massimo PARRINI

Gruppo di lavoro:

arch. Marco SALVINI
arch. Luca MAGNOZZI
arch. Mauro MONTAGNANI
arch. Luca ARINGHIERI
geom. Elisa GIANI

Assistenza
tecnica-amministrativa:

dott.ssa Barbara CANTINI
sig.ra Stefania COLLECCHI
sig.ra Monica VANNUCCI
sig.ra Tiziana GORINI
sig. Massimo GASPERINI

Adozione:

Delibera C.C. n. 2 del 25/02/2014

Approvazione e parziale riadozione:

Delibera C.C. n. 8 del 17/03/2015

Approvazione aree oggetto di parziale riadozione:

Delibera C.C. n. _ del _____

Data: Gennaio 2016

Sindaco: avv. Simone MILLOZZI

Segretario Generale: dott.ssa Tiziana PICCHI

Garante dell'informazione e della comunicazione: dott.ssa Simona LUPERINI

PREMESSA

La presente costituisce oltre che Relazione del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 17 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65, anche integrazione alle Relazione Tecnico – Illustrativa (Elaborato 1) precedentemente allegata alla proposta di piano adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2014 e già oggetto di una prima integrazione in occasione dell'approvazione del piano con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015.

La relazione si rende necessaria in quanto con la medesima deliberazione consigliare veniva anche parzialmente riadottato il piano per le aree che erano state oggetto di modifiche essenziali in seguito all'accoglimento di osservazioni (rif. oss. n. 93 e 104) presentate durante la fase di evidenza pubblica durata dal 12 marzo 2014 al 9 dicembre 2014.

La presente vuole riepilogare l'interno iter di formazione del secondo regolamento urbanistico del Comune di Pontedera revisionato a seguito di monitoraggio e di esplicitare le modifiche introdotte durante la nuova fase di osservazione avviata con la pubblicazione sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015 in relazione alle aree di oggetto di parziale riadozione.

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 ripianificazione delle aree oggetto di piani attuativi.

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 preesistenze 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 comma 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 2015 – 2020. Inoltre qualora alla scadenza del 2° RU dovessero nuovamente verificarsi le condizioni di cui all'art. 55 comma 5 della L.R. n. 1/2005 l'amministrazione comunale valuterà ulteriori o diversi scenari pianificatori.

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 (Sezione 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 interessati con lettera del 3 marzo 2014 (prot. gen. 5.886/2014) onde consentire la più ampia partecipazione.

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 (Sezione Pianificazione e governo del territorio e informazioni ambientali) e tramite affissione di manifesti, è stato dato avvio alle consultazioni sul rapporto ambientale e della 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 comma 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.

Nel periodo di pubblicazione sono pervenute n. 135 osservazioni di carattere urbanistico – edilizio (di cui una fuori termine) 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 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 proposta di piano integrata con le osservazione accolte e dalle prescrizioni dell'Autorità Competente insieme alla valutazione ambientale strategica è stata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015 e pubblicato sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015. Con la

medesima deliberazione veniva anche parzialmente riadottato il piano per le aree che erano state oggetto di modifiche essenziale in seguito all'accoglimento di osservazioni (rif. oss. n. 93 e 104) presentate dalla maggioranza dei proprietari o aventi titolo, comportanti lo stralcio totale di previsioni di trasformazione urbanistica precedentemente previste dalla proposta di piano adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2014. Al fine di consentire la più ampia partecipazione al procedimento è stata inviata opportuna comunicazione in data 7 aprile 2015 (prot. n. 10.681/2015) a tutti i soggetti interessati dagli effetti del piano.

Le aree che sono state oggetto di parziale riadozione sono state le seguenti:

- *UTOE 1B2b a prevalente carattere resistenziale Pontedera Est (Località Campi d'Era) relativamente all'area individuata dall'ex comparto 5 di tipo C2 (già comparto 8 con il 1° RU);*
- *UTOE 1B7 a prevalente carattere resistenziale di Gello relativamente all'area individuata dall'ex comparto 2 di tipo C2 (già comparto 2 con il 1° RU).*

Lo stralcio totale di aree destinate ad nuovi insediamenti residenziali in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 93 (prot. n. 27.224/2014) e n. 104 (prot. n. 32.319/2014) ha comportato anche la modifica del piano in aree contermini, correlate alle previsioni urbanistiche oggetto di rimozione. In particolare tali modifiche si sono verificate nell'UTOE 1B2b nella località Campi d'Era in quanto caratterizzata dalla previsione di un ampio comparto urbanistico volto alla ridefinizione complessiva del cosiddetto quarto quadrante di Pontedera.

Si sottolinea che l'Autorità Competente in materia ambientale nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), si è espressa anche in merito alle aree oggetto di nuova adozione “(...) lo stralcio delle previsioni oggetto di riadozione comporterà 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.” rendendo non necessario l'avvio di un nuovo procedimento di VAS relativo alle aree oggetto di riadozione.

Gli elaborati che sono oggetto di approvazione definitiva in relazione alle aree di parziale riadozione sono:

- *Elaborato 1 – Relazione tecnico-illustrativa integrativa in relazione alle aree oggetto di parziale riadozione;*
- *Elaborato 3 – Tav. 3 – Individuazione cartografica delle zone omogenee (Scala 1:5.000)*
 - *3a – Quadro generale Pontedera Ovest*
 - *3b – Quadro generale Pontedera Centro*
- *Elaborato 4 – Tav. 4 – Individuazione cartografica delle zone omogenee (Scala 1:2.000)*
 - *4b – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Pontedera Est*
 - *4i – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Gello*

Inoltre viene portato all'attenzione del Consiglio Comunale unicamente per quanto riguarda la correzione di errori materiali ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 65/2014 riscontrati durante il primo anno di operatività del 2° RU ed evidenziati con istanza del 24 giugno 2015 (protocollo n. 20.749/2015) dai

signori Masoni Silvia e Retini Omar Marco la rettificata del seguente elaborato grafico:

- *Elaborato 4 – Tav. 4*
 - *4I – U.T.O.E. a prevalente carattere commerciale Il Chiesino relativamente all'area individuata dal comparto 2 di tipo D2b (già parte del comparto 1 di tipo D2b con il 1° RU).*

MODIFICHE INTERVENUTE DOPO LA PARZIALE RIADOZIONE

Successivamente alla parziale riadozione dello strumento urbanistico avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015 pubblicato sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015, si sono rese necessarie una serie di modifiche e/o miglioramenti apportati in seguito all'accoglimento parziale di osservazioni pervenute da soggetti interessati e di ulteriori considerazioni d'Ufficio.

Durante il periodo di riadozione durato dal 22 aprile 2015 al 22 giugno 2015 sono pervenute 13 osservazioni (di cui 4 fuori termine) che sono state interamente esaminate e discusse dagli Uffici del 1° Settore “Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici”. Nello specifico si rimanda all'Allegato “B” alla presente deliberazione consigliare concernente l'elenco delle osservazioni pervenute e la motivata proposta di controdeduzione.

Le richieste hanno riguardato totalmente l'UTOE 1B2b Pontedera Est (Località Campi d'Era) e sono state caratterizzate da domande di cambio di destinazione urbanistica di aree che con il primo regolamento urbanistico erano destinate ad interventi edilizio-urbanistici e con la proposta di piano riadottato sono state individuate come aree agricole periurbane.

Il criterio generale per la controdeduzione a tali richieste, è stato quello di confermare le scelte effettuate in fase di riadozione in quanto coerenti con l'obiettivo strategico dell'Amministrazione Comunale di una riduzione del prelievo dal dimensionamento di piano strutturale in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 104 (prot. n. 32.319/2014) presentata dalla maggioranza dei proprietari del consorzio Campi d'Era con il conseguente stralcio del comparto urbanistico di tipo C2 a prevalente carattere residenziale n. 5 (già comparto 8 con il 1° RU). La mancata previsione del comparto suddetto non permette più di disporre di quelle opere di urbanizzazione unitarie, necessarie per definire il cosiddetto quarto quadrante di Pontedera (UTOE 1B2b Pontedera Est – ambito sud ferrovia) e individuare conseguentemente in aree contermini, zone di tipo B2 ai sensi dell'art. 2 del DM n. 1444/1968.

Per tali motivi durante la fase di riadozione sono state apportate unicamente lievi modifiche al piano al fine di correggere errori e/o refusi contenuti negli elaborati, i miglioramenti d'Ufficio che sono stati apportati alla proposta di piano riadottato in estrema sintesi hanno riguardato:

- *il corretto recepimento nel piano del progetto di riduzione del rischio idraulico del quadrante sud – est di Pontedera predisposto dal 2° Settore “Manutenzioni, Ambiente e Protezione Civile” individuando le aree destinate a casse di espansione come zone di tipo G6 (Aree per la salvaguardia dal rischio idraulico);*
- *la rimozione della previsione di un ampio parcheggio pubblico (Zona P) in fregio alla via delle Colline per Legoli precedentemente collegato all'attuazione del comparto n. 5 di tipo C2 UTOE B2b Pontedera Est con funzione di parcheggio scambiatore;*
- *la rimozione della previsione di una rotatoria stradale tra via dei Montevisi e via delle Colline per*

Legoli in quanto il carico veicolare esistente e futuro non risulta elevato da giustificare una diversa intersezione stradale;

- *diversa articolazione degli spazi di parcheggio e della perimetrazione del comparto n. 2 di tipo F2 e del limitrofo comparto B7 al fine di individuare una corretta ripartizione delle opere di urbanizzazione funzionali all'attuazione autonoma dei singoli comparti di trasformazione urbanistica.*

In ultimo come già accennato in precedenza, viene rettificato l'errore materiale contenuto nella tavola n. 4I (UTOE a prevalente carattere commerciale Il Chiesino), così come specificato nel contributo istruttorio redatto dai signori Masoni Silvia e Retini Omar Marco (prot. 20.749/2015) relativo al esclusione per interno della particella 832 del foglio 1 e di porzione della particella 830 foglio 1 dal comparto n. 2 di tipo D2b e da destinarsi a verde privato (F3).

Per concludere le modifiche oggetto di approvazione definitiva comportano una riduzione delle quantità edificabili di circa 89.535 mq di SUL pari a 268.605 mc di volume edilizio che vanno ad aggiungersi ai 12.354 mq di SUL e 240 posti letto già oggetto stralcio con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015. Tale riduzione delle previsioni pianificatorie non determina cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità geologiche ed idrauliche già analizzate in fase di piano strutturale e del 1° regolamento urbanistico, garantendo allo stesso tempo una riduzione dei possibili effetti sulle risorse ambientali e un sostanziale riduzione del consumo di suolo.

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 PIT a valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana approvato con D.C.R.T. n. 37/2015;
 - 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.

Pontedera, 8 febbraio 2016

L'Istruttore

arch. pianificatore Marco SALVINI

Il Dirigente del 1° Settore

Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici

Firmato digitalmente

arch. Massimo PARRINI

Si allega alla presente:

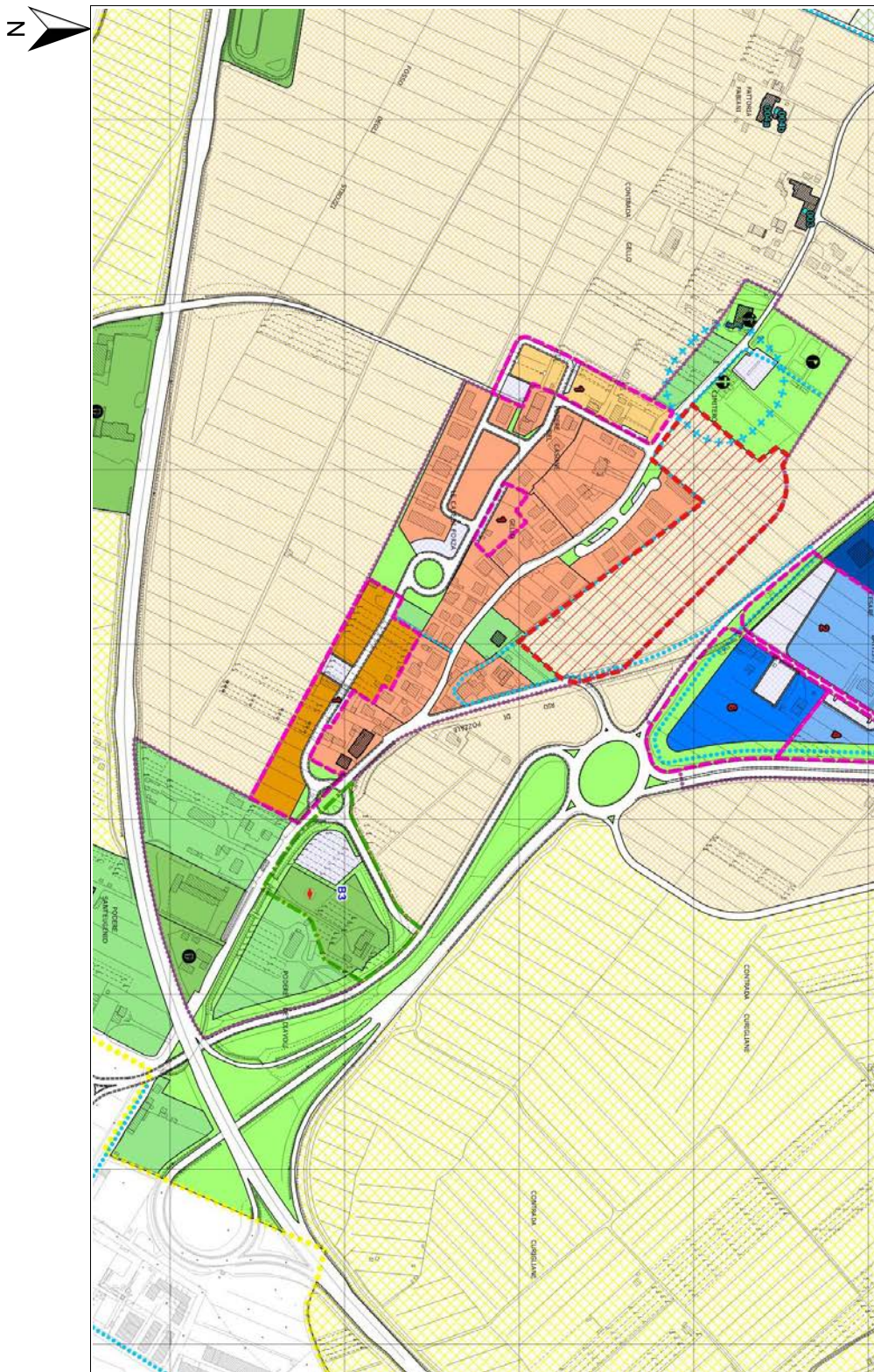
- *Corografia aree oggetto di approvazione UTOE 1B2b Pontedera Est;*
- *Corografia aree oggetto di approvazione UTOE 1B7 Gello;*
- *Rettifica errore materiale comparto n. 2 di tipo D2b UTOE 1B11 Il Chiesino.*

**Corografia aree oggetto di approvazione ai sensi dell'art. 19 legge regionale 10 novembre
2014 n. 65 UTOE 1B2b Pontedera Est**
(evidenziate mediante retino con bordo e linee diagonali di colore rosso).



**Corografia aree oggetto di approvazione ai sensi dell'art. 19 legge regionale 10 novembre
2014 n. 65 UTOE 1B7 Gello**

(evidenziate mediante retino con bordo e linee diagonali di colore rosso).



**Rettifica errore materiale ai sensi dell'art. 21 legge regionale 10 novembre 2014 n. 65
comparto n. 2 di tipo D2b UTOE 1B11 Il Chiesino.
(Stato vigente)**



N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	SUL/ST	SC/SF	H max
2	34.071	19.036	1.421	2.486	11.128	6.287	35%	40%	10 m

(Proposta di rettifica)



N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	SUL/ST	SC/SF	H max
2	31.196	18.232	1.298	2.015	4.145	5.506	35%	40%	10 m