ALLEGATO "A"

COMUNE DI PONTEDERA

Provincia di Pisa

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

3° SERVIZIO "URBANISTICA"

OGGETTO: VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE A SCOPO RESIDENZIALE DEL COMPARTO 1 ZONA C, SOTTOZONA C2 (OGGI COMPARTO 1 DI TIPO C1), UTOE 1B1b PONTEDERA OVEST ACCESSIBILE DALLA VIA DI PONTE VIARELLO – APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 112 DELLA L.R. N. 65/2014.

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

Premessa

In virtù delle potenzialità edificatorie attribuite al comparto dal 1° Regolamento Urbanistico, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 24 settembre 2013 è stato approvato il piano di lottizzazione a scopo residenziale dei terreni posti a Pontedera, accessibili dalla Via Ponte Viarello, costituenti il comparto 1 dell'UTOE 1B1b Pontedera Ovest zona C sottozona C2 (oggi comparto 1 di tipo C1) redatto secondo il dettato dell'art. 67 della L.R. n. 1/2005 e delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 31 gennaio 2006.

Le NTA prevedono per l'ambito della predetta UTOE, interventi di trasformazione urbanistica che dovranno favorire la ricucitura del quartiere verso la città e in relazione alla vicina zona produttiva e a quella commerciale, con l'obiettivo d'incrementare la dotazione di spazi pubblici e servizi.

Il progetto rappresenta un insieme sistematico di opere finalizzate alla edificazione di una Superficie Utile Lorda massima (SUL max) di 3.754,60 mq, di cui 578,6 mq (561,00 mq + 17,60 mq) derivanti dal recupero di fabbricati esistenti all'interno del comparto (Lotto 5) e dal trasferimento di capacità edificatoria dalla limitrofa zona di completamento (Zona B2).

La SUL max è inoltre incrementabile nella misura massima del 20% secondo i parametri dettati dal regolamento comunale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 105/2007

in caso di adozione di tecnologie legate al risparmio energetico, il tutto con destinazione prevalentemente residenziale.

Quanto agli standard urbanistici, il progetto prevede la realizzazione e la cessione:

- della viabilità pubblica e di RU per almeno 1.940,00 mq;
- dei parcheggi pubblici per almeno 2.245,00 mq;
- del verde pubblico per almeno 1.403,00 mq.

Il piano di lottizzazione proposto prevede nello specifico la creazione di 11 lotti edificabili, di cui 9 per nuova costruzione, 1 per ristrutturare il fabbricato esistente e un ultimo dedicato all'accessibilità carrabile dei lotti 4, 5, 6 e 7.

Successivamente agli originari proponenti della lottizzazione è subentrata nella proprietà e nei diritti edificatori dei terreni rappresentati al Catasto Terreni al foglio 22 particelle 1186 ,1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1200, 1201, 1204, 1205, 1207, 1208 e al Catasto Fabbricati al foglio 22 particella 1184 sub. 1, 1210, 1211, 1213, 1214, 1223, 1224 la società BELLAPERLA IMMOBILIARE SRL che intende sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale la convenzione urbanistica per l'attuazione della previsione di piano.

Si specifica che l'area rappresentata al Catasto Fabbricati al foglio 22 particella 561 di proprietà di altri soggetti e coincidente con la superficie fondiaria del Lotto 5 compreso nella Lottizzazione Ponte Viarello, è priva di capacità edificatoria in quanto la stessa è stata asservita e distribuita negli altri lotti facenti parte del piano di lottizzazione come da atti a rogito del Notaio Giulio Dell'Antico (Repertorio n. 150213 Raccolta n. 23036 Registrato a Pontedera il 03/07/2017 al n. 2678 Serie 1T Trascritto a Pisa il 03/07/2017 al n. 8051, 8052 e 8053). Inoltre nel rogito citato si dà atto che tutte le spese tecniche e inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale saranno a cura e spesa della società BELLAPERLA IMMOBILIARE SRL.

Oggetto dell'istanza

Con nota del 18 ottobre 2017 (prot. n. 35.601/2017) la nuova società lottizzante, in ragione della crisi economica del settore immobiliare e degli impegni economici da sostenere al fine che possano essere assorbiti dal mercato immobiliare, ha chiesto di poter programmare la realizzazione delle opere di urbanizzazione in un arco di tempo di nove (9) anni in luogo dei cinque (5) anni previsti nello schema di convenzione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 24 settembre 2013.

Inoltre, con la medesima istanza, l'attuatore ha chiesto di poter apportare delle modifiche alla Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del piano di lottizzazione al fine di uniformare le medesime ai contenuti del 2° Regolamento Urbanistico nonché al Regolamento Edilizio Unitario

(REU) dell'Unione Valdera approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 9 giugno 2015.

Considerazioni sull'ammissibilità dell'istanza

In riferimento alle modifiche proposte dalla società Lottizzante concernerti la modifica dei termini entro i quali devono essere ultimate le opere di urbanizzazione (da 5 anni a 9 anni) si ritiene che possano essere accolte per i seguenti motivi.

Il piano di lottizzazione di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 110 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, ha una validità non superiore a dieci (10) anni dalla data di approvazione; nel caso specifico il piano di lottizzazione è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 24 settembre 2013 (pubblicato sul BURT n. 43 del 23 ottobre 2013) ed è pertanto pienamente valido ed efficace. Oltre a ciò l'art. 28 comma 5 punto 3) della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge Urbanistica Nazionale) prevede che nella convenzione urbanistica con il soggetto attuatore siano fissati dei termini non superiori ai dieci (10) anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere.

Inoltre, con deliberazione di Giunta Comunale n. 96 del 28 luglio 2016, l'Amministrazione Comunale di Pontedera ha espresso un proprio indirizzo teso a favorire ove possibile, il completamento da parte dei privati delle previsioni urbanistiche contenuti nei piani in corso di attuazione (zone C1), attraverso la concessione su richiesta motivata dei soggetti attuatori di una proroga dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e l'edificazione dei lotti.

Considerato altresì che la giurisprudenza amministrativa prevalente e costante ha riconosciuto la facoltà dell'Amministrazione Comunale, ove questa lo reputi conveniente nel pubblico interesse, di accordarsi con i soggetti attuatori per il completamento dei piani attuativi, convenendone nuovi termini di validità, si ritiene di poter accogliere la richiesta di realizzare le opere di urbanizzazione in 9 anni anziché in 5 anni previsti dall'originario schema di convenzione in quanto coerente con la normativa e gli indirizzi sopra citati.

In riferimento invece alle modifiche alle NTA del piano di lottizzazione si ritiene che possano essere accolte in quanto le modifiche proposte dall'Ufficio permettono di uniformare le medesime ai contenuti della disciplina edilizia comunale e intercomunale sopravvenuta dopo l'approvazione del piano di lottizzazione oltre a permettere una semplificazione normativa.

Si prende atto altresì che a seguito della trasmissione da parte della società Acque SpA di "parere definitivo servizio pubblico acquedotto/fognatura/depurazione" relativo al progetto per la realizzazione del piano di cui all'oggetto che sostituisce integramente i precedenti del 19/10/2011 e del 02/12/2011 e con il quale si specifica che "la precedente prescrizione che prevedeva l'implementazione di una stazione di sollevamento a servizio del PIP 3 è superata e non più necessaria" si rende necessaria una modifica allo schema di convenzione approvato con

deliberazione consiliare n. 45/2013 e in particolare dell'art. 2 "Impegno di esecuzione delle opere di urbanizzazione".

Conclusioni

Per il contenuto dell'istanza, si ritiene che la modifica al piano di lottizzazione abbia la peculiarità di "*particolare variante al piano attuativo*" cosi come definita dall'art. 112 della L.R. n. 65/2014, in quanto la variante riguarda esclusivamente modifiche allo schema di convenzione urbanistica e alle NTA relative.

Altresì la variante non comporta una riduzione complessiva degli standard previsti dal piano attuativo in oggetto, non modifica il perimetro del piano e non comporta aumento di superficie utile lorda né dei volumi degli edifici.

Quindi, si ritiene che tale proposta possa essere approvata con unico atto dal Consiglio ai sensi dell'art. 112 della L.R. n. 65/2014 e ai sensi dell'art. 42, secondo comma, lettera b) del D.Lgs. n. 267/2000.

Pontedera, 14 novembre 2017

Il Responsabile del Procedimento
arch. pianificatore Marco SALVINI

Il Responsabile dell'Istruttoria
dott.ssa Barbara CANTINI

Visto:
Il Dirigente del 1° Settore "Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici"
arch. Massimo PARRINI

COMUNE DI PONTEDERA 1° Settore