ALLEGATO "A"

COMUNE DI PONTEDERA

Provincia di Pisa

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

3° SERVIZIO "URBANISTICA"

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER DIVERSA CONFIGURAZIONE DEI COMPARTI N. 5 E 6 DI TIPO D2b NELL'UTOE 1B11a IL CHIESINO – AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. N. 65/2014 E CONTESTUALE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' SEMPLIFICATA A VAS.

DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014.

Pontedera (Pi), Giugno 2017

1. Premessa

Il presente Documento tratta la proposta di variante al 2° Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015. La variante in oggetto è finalizzata alla diversa configurazione urbanistica dei comparti n. 5 e 6 di tipo D2b "Nuovi insediamenti a carattere commerciale e artigianale" nell'UTOE 1B11 Il Chiesino e alla riperimetrazione della scheda-norma A41, il tutto per l'attuazione dei Piani di Lottizzazione a prevalente carattere commerciale-artigianale precedentemente menzionati senza aumento di carico urbanistico.

L'istanza di variante allo strumento urbanistico generale è stata presentata in data 26 giugno 2017 (prot. n. 21.660/2017) dalla società I.M.O. 1 SpA proprietaria esclusiva dell'area la quale intende ampliare l'insediamento artigianale-commerciale esistente lungo la Strada Statale n. 69 Tosco Romagnola a confine con il Comune di Calcinaia secondo gli obiettivi dettati dal Piano Strutturale e dal 2° Regolamento Urbanistico. La realizzazione di siffatti insediamenti è prevista dal RU tramite la predisposizione di piani attuativi di iniziativa privata ai sensi degli artt. 10, 10.5, 22 e 64 delle NTA del RU.

Sinteticamente la variante consiste nella fusione dei comparti n. 5 e 6 e l'articolazione del comparto aggregato in 6 unità minime di intervento (UMI) al fine di consentire l'attuazione degli interventi edilizi in modo graduale.

Le modifiche rientrano tra le disposizioni procedurali stabile al Capo I della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, in quanto hanno ad oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato così come definito dalle disposizioni transitorie dall'art. 224.

La variante inoltre è sottoposta alla verifica di assoggettabilità semplificata a VAS ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter della L.R. n. 10/2010 in quanto si ritiene che non produca nuovi effetti sull'ambiente rispetto alle precedenti previsioni urbanistiche già sottoposte a VAS durante la formazione del 2° RU.

In ultimo la variante al RU non interessa 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 a seguito della sua adozione, contestualmente a quanto previsto dalla L.R. n. 65/2014, art. 20.

2. Quadro conoscitivo di riferimento

La variante di riconfigurazione urbanistica dei comparti già previsti dal RU vigente, interessa circa 184.286 mq ed è limitata a nord dalla strada statale n. 69 Tosco Romagnola, a sud dalla ferrovia Pisa-Firenze, ad ovest dal Canale Scolmatore dell'Arno e ad est dal confine comunale di Calcinaia. In merito alla pericolosità idraulica del sito, l'area è classificata in pericolosità media (sottoclasse 3b) come dimostrato dagli studi geologici-idraulici correlati al piano strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004 e non rientra nelle classi di pericolosità idraulica elevata (P3) del PGRA del Fiume Arno. Il patrimonio territoriale individuato dal PIT con valenza di piano paesaggistico nell'ambito in oggetto, è rappresentato dalle aree agricole residuali a margine della città lineare di Pontedera-Pisa e dalla ferrovia storica dismessa Lucca – Pontedera ad alta potenzialità strategica e territoriale di cui viene mantenuto il nuovo corridoio infrastrutturale. L'area è prossima al bacino di alimentazione degli acquiferi della pianura di Pisa. L'intervento si articola attorno ad un comparto denominato *"Complesso Madonna dei Malloggi"* regolamentato dalla scheda-norma A41 che ha come obiettivo la riqualificazione dell'area e del ex

complesso rurale. Gli immobili che costituisco il complesso edilizio *Madonna dei Malloggi* sono individuati dal RU vigente come edifici che conservano parti più o meno estese di riconoscibilità storica e architettonica di pregio e di riferimento all'epoca di storica di costruzione, pertanto il piano individua come categoria massima d'intervento il risanamento conservativo. Tuttavia i fabbricati che costituiscono il complesso rurale versano in forte stato di abbandono da molti decenni (presumibilmente dalla fine degli anni 50) come rilevato delle ortofotocarte regionali. La variante proposta prevede unicamente la demolizione dell'edificio n. 007b dell'UTOE 1B11 Il Chiesino che non è oggetto di tutela specifica. La variante inoltre lambisce l'Oratorio della Madonna delle Querce (Chiesa della Madonna dei Malloggi) prospiciente la Strada Statale n. 69 Tosco-Romagnola bene culturale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs n. 42/2004.

Per quanto riguarda i vincoli sovraordinati, si evidenza che l'area è interessata dal vincolo ferroviario (art. 49 del DPR n. 753/1980), dal corridoio infrastrutturale di progetto della ferrovia Lucca-Pontedera e dalle aree di rispetto del Fosso Lucaia e del Canale Scolmatore del Fiume Arno (rif. L.R. n. 21/2012).

3. Obiettivi e descrizione della proposta di variante

La finalità della Variante come accennato nelle premesse è quello di articolare diversamente i comparti n. 5 e 6 di tipo D2b dell'UTOE 1B11 Il Chiesino e riperimetrare la scheda-norma A41 al fine di dare attuazione alla previsioni di regolamento urbanistico approvato con deliberazione consiliare n. 8 del 17 marzo 2015. La soluzione proposta prevede una diversa disposizione delle aree destinate a standard e di quelle fondiarie senza apportare modifica alle destinazioni d'uso, alle quantità e ai parametri dimensionali vigenti. In particolare l'articolazione proposta prevede un ampia fascia a verde pubblico che perimetra il comparto che filtra e protegge il nuovo insediamento dalla viabilità esistente e da quella di progetto. Tale superficie accoglierà nella parte che lambisce la Tosco Romagnola la Ciclopista dell'Arno e un piazza prospiciente la Chiesa della Madonna dei Malloggi che dovrà connettere e valorizzare i manufatti storicizzati. Il parcheggio pubblico previsto a sud della Tosco Romagnola dovrà svolgere oltre alla funzione di relazione con le aree commerciali e/o artigianali anche quella di parcheggio scambiatore per la città di Pontedera per il traffico veicolare proveniente dal Bientinese.

Tra le modifiche più sostanziali che riduce in modo significativo gli effetti ambientali attesi rispetto alla soluzione urbanistica vigente è la rimozione della previsione di realizzare un sovrappasso ferroviario in direzione nord-sud parallela alla via Maremmana che avrebbe dovuto creare una nuova viabilità di collegamento tra la Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI, la zona industriale di Gello e il Bientinese. Tale viabilità di collegamento nord – sud viene mantenuta a livello di corridoio infrastrutturale di progetto per l'eventuale riproposizione in futuro di tale previsione urbanistica qualora venga attuato la previsione dello scalo merci ferroviario.

Il progetto urbanistico proposto in variante è caratterizzato dai parametri dimensionali riportati in tabella:

Stato vigente

Comparto	ST	SF	Verde	Parcheggi	Strade	Cessione	SUL/ST	SC/SF	H max
5	40150 mq	19781 mq	14915 mq	1170 mq	5184 mq	28960 mq	35,00%	60,00%	10 m
6	144136 mq	62146 mq	39316 mq	23635 mq	4522 mq		25,00%	60,00%	10 m
Totale	184286 mq	81927 mq	53331 mq	24805 mq	9706 mq	28960 mq	-	-	-

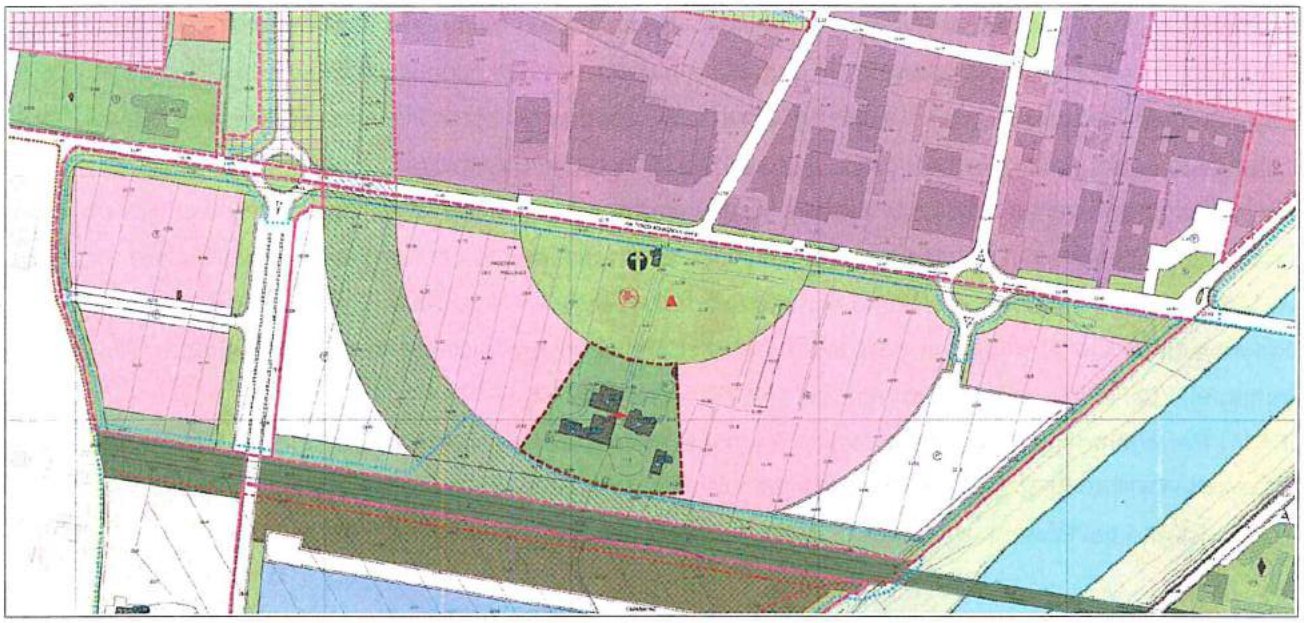

Figura 1 – Stato vigente.

Proposta di variante

Comparto	ST	SF	Verde	Parcheggi	Strade	Cessione	SUL/ST	SC/SF	H max
5+6	184286 mq (=)	81927 mq (=)	53334 mq (=)	27078 mq (+)	11586 mq (+)	28960 mq (=)	27,00% (=)	60,00% (=)	10 m (=)

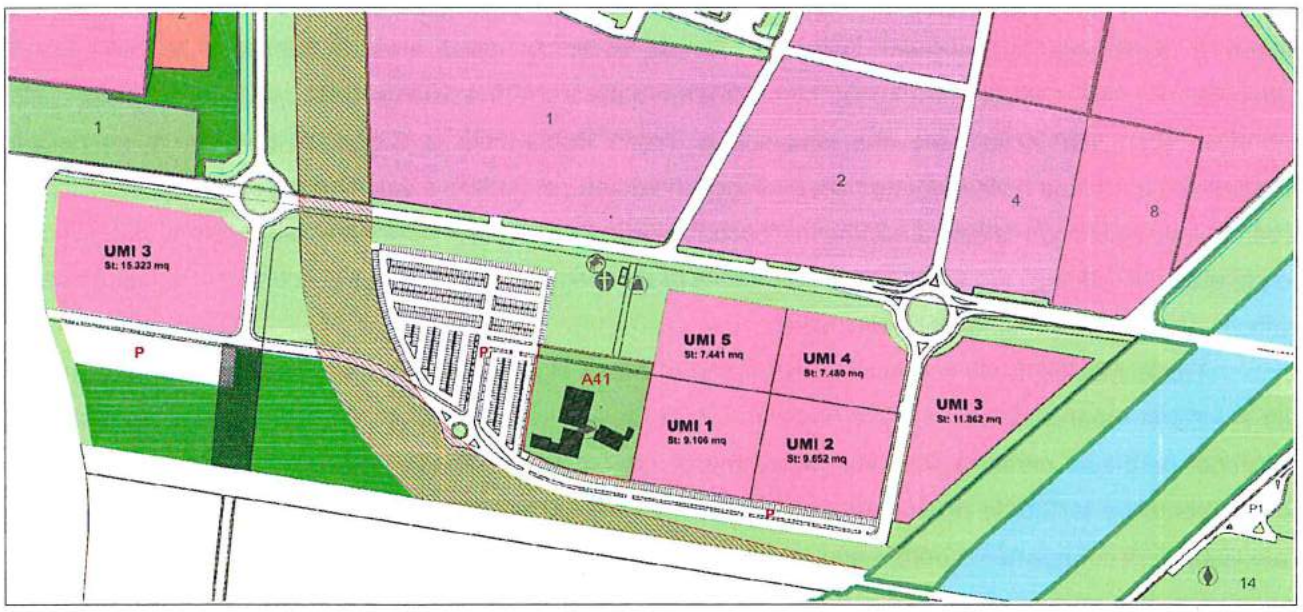

Figura 2 – Proposta di variante.

4. Considerazioni sulla proposta di variante

Alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti si ritiene che la modifica al disegno urbano soddisfi i criteri individuati dall'art. 22 comma 4 della NTA del RU, in quanto ricomprende tutte le aree interessate dai comparti n. 5 e 6 di tipo D2b, non vi è incremento della Superficie Utile Lorda (SUL) indicate nelle tabelle allegate alle NTA relative all'UTOE, non vi è riduzione di superficie per attrezzature pubbliche, il nuovo assetto insediativo risulta egualmente funzionale anche in rapporto con le zone limitrofe.

5. Disposizioni procedurali di raccordo con la verifica di assoggettabilità a VAS

La Valutazione Ambientale Strategica codificata a livello europeo dalla Direttiva 2001/42/CE rappresenta un percorso volto ad assicurare che durante la formazione di un piano o di uno sua variante siano prese in considerazione in modo adeguato gli effetti significativi sull'ambiente che potrebbero derivare dall'attuazione dello stesso.

Ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter della L.R. n. 10/2010, le varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.

A tal fine le figure che intervengono nel procedimento di variante urbanistica ed alla preventiva verifica di assoggettabilità semplificata sono:

- *Proponente: I.M.O. 1 SpA;*
- *Autorità Competente: Dirigente del 2° Settore "Manutenzioni, Ambiente e Protezione Civile" arch. Roberto Fantozzi del Comune di Pontedera (deliberazione di Giunta Comunale n. 76/2012);*
- *Autorità Procedente: Consiglio Comunale di Pontedera;*

Per la valutazione degli effetti attesi dalla variante si rimanda alla Relazione Motivata di VAS allegata alla presente deliberazione di avvio del procedimento (Allegato B) predisposta dal proponente dell'istanza di variante.

6. Enti ed organismi tenuti a fornire ulteriori elementi conoscitivi

Per la natura della variante, si ritiene ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/201 di individuare i seguenti Enti territoriali competenti tenuti a fornire ulteriori dati conoscitivi ai fini del procedimento urbanistico:

- **Regione Toscana**;
  - *Direzione Urbanistica e Politiche Abitative;*
  - *Direzione Ambiente e Energia;*
  - *Direzione Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico;*
  - *Difesa del Suolo e Protezione Civile;*
- **Provincia di Pisa**;
  - *Pianificazione Strategica, partecipazione, sistemi informativi;*
  - *Viabilità, trasporti e protezione civile;*
- **Unione Valdera**
  - *Funzioni urbanistiche associate;*
  - *Servizio Protezione Civile;*
  - *Polizia Locale;*
- **Comune di Calcinaia;**
- **Rete Ferroviaria Italiana RFI**;

- **Distretto Appennino Settentrionale – Autorità di Bacino del Fiume Arno;**
- **Consorzio di Bonifica 4 Basso Valdarno;**
- **USL Toscana Nord Ovest – Zona Valdera;**
- **Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno;**
- **ARPAT – Dipartimento di Pisa;**
- **AIT 2 Basso Valdarno;**
- **ATO Toscana Costa;**
- **Acque SpA;**
- **E – Distribuzione SpA;**
- **Geofor SpA;**
- **2i Rete Gas SpA;**
- **Telecom Italia.**

Il termine per la presentazione degli apporti tecnici e conoscitivi da parte degli enti sopra indicati è stabilito in 30 giorni dalla trasmissione del documento di avvio della procedura.

7. Informazione e partecipazione della cittadinanza alla formazione della variante

Per quanto riguarda l'individuazione del Garante dell'informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 65/2014 è individuata con ordinanza sindacale n. 69/2014 la dott.ssa Simona Luperini, responsabile del servizio "Organizzazione, controlli e enti derivati" del 4° Settore "Servizi di staff" del Comune di Pontedera.

Il percorso di formazione della modifica al regolamento urbanistico seguirà le procedure di confronto previste dalla normativa regionale per quanto riguarda la formazione di piani e programmi. In particolare quelle previste dalla L.R. n. 65/2014, in tema di governo del territorio, e dalla L.R. n. 10/2010, in relazione alla verifica di assoggettabilità semplificata a VAS.

8. Conclusioni

Per i contenuti esposti, si ritiene che la Giunta Comunale possa avviare il procedimento di variante al regolamento urbanistico che proseguirà ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 65/2014. La documentazione predisposta (Allegato "A" e "B") sarà trasmessa oltre che agli Enti individuati nel paragrafo precedente anche all'Autorità Competente in materia ambientale che emetterà un provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.

Pontedera, 28 giugno 2017

L'Istruttore Direttivo Tecnico
3° SERVIZIO "URBANISTICA"
arch. pianificatore Marco SALVINI

Il Responsabile del Procedimento
Dirigente del 1° SETTORE
"PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E LAVORI PUBBLICI"
arch. Massimo PARRINI

COMUNE DI PONTEDERA - 1° SETTORE