



## **COMUNE DI PONTEREDERA**

**Provincia di Pisa**

**1° SETTORE “POLITICHE TERRITORIALI”**

**3° SERVIZIO “TERRITORIO E AMBIENTE”**

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA REITERAZIONE  
DI INTERVENTI ATTUATIVI ALL’INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO  
INDIVIDUATO AI SENSI DELL’ART. 224 DELLA L.R. N. 65/2014.**

---

### **RELAZIONE TECNICA *integrativa***

---

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

**Giugno 2020**

## **Premessa**

La presente Relazione integra quella allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 28 febbraio 2020, in quanto durante la fase di evidenza pubblica sono pervenute delle osservazioni e contributi tecnici che determinano la necessità di apportare talune precisazioni e/o modifiche agli elaborati normativi del piano precedentemente adottato.

La Variante nasce dall'esigenza di concludere i procedimenti prevalentemente legati a Piani Attuativi, i quali non saranno convenzionati nei termini di efficacia del 2° Regolamento Urbanistico per i tempi necessari per il processo di pianificazione. Attraverso la presente Variante si intende reiterare le previsioni riportate nell'Atlante degli interventi attuativi oggetto di reiterazione, con eventuali modifiche all'interno dei comparti, al fine di completare i procedimenti e i successivi atti autorizzativi.

È escluso da questo elenco l'intervento puntuale presentato per l'ampliamento della azienda vinicola Castellani SpA in variante al PS e al RU vigente, avviato con deliberazione della Giunta Comunale n. 183 del 30/12/2019 in quanto interessa parti del territorio esterne al perimetro urbanizzato. Sono altresì esclusi dall'elenco i piani attuativi approvati e convenzionati la cui convenzione urbanistica risulta in corso di validità ai sensi dell'art. 28 comma 5 punto 3) della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e per effetto dell'art. 30, comma 3-bis, della legge n. 98 del 2013. È escluso infine dalla Variante l'Intervento di Rigenerazione Urbana AT3/B15 "Ex Fonderia Ceccanti" approvato con deliberazione consiliare n. 5 del 28/02/2020 collegato alla Variante di Rigenerazione Urbana il cui termine di efficacia quinquennale decorre dal 20 giugno 2018 (20 giugno 2023).

Con determinazione n. 126 del 28/02/2020 a firma del Responsabile del Servizio Funzioni Urbanistiche Associate dell'Unione Valdera, con la quale si prende atto e si recepisce quanto espresso all'unanimità dal "Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera per l'esercizio della funzione di autorità competente in materia di VAS" nella seduta del 28/02/2020 si è concluso il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS escludendo con prescrizioni dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) la variante in oggetto.

## **Inter di formazione della Variante**

In osservanza alla Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, la variante semplificata al RU successivamente all'adozione è stata resa accessibile a chiunque mediante deposito presso la Segreteria Generale e il Servizio Territorio e Ambiente del Comune di Pontedera, a libera visione del pubblico, per 30 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul BURT n. 12 del 18 marzo 2020, pubblicato all'Albo Pretorio Online dal 09/03/2020 al 24/03/2020 e sul sito internet dell'Ente all'interno della sezione Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio (rif. art. 39 del D.Lgs n. 33/2013).

Contestualmente alla pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT, la Variante insieme alla deliberazione, sono stati trasmessi in data 10 marzo 2020 (prot. n. 8484/2020) tramite PEC alla Regione Toscana (Settore Pianificazione del Territorio), Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno, alla Provincia di Pisa (Settore Pianificazione Strategica, partecipazioni e sistemi informativi) e all'Unione Valdera (Area servizi tecnici).

Per effetto del Decreto Legge 8 aprile 2020, n. 23 il termine per la presentazione delle osservazioni originariamente previsto con decorrenza dal 18 marzo 2020 al 17 aprile 2020 è stato differito al 15 giugno 2020. Nel periodo di osservazioni sono pervenute le seguenti osservazioni/contributi:

1. Contributo tecnico presentato dalla Regione Toscana – Direzione Regionale Urbanistica e Politiche abitative – Settore Pianificazione del Territorio in data 15 aprile 2020 protocollo n. 11287.
2. ELMAS S.A.S. di Malacarne Roberto & C. in data 8 aprile 2020 protocollo n. 10771;
3. Malacarne Marco in data 4 giugno 2020 protocollo n. 16360;
4. Esedra S.R.L. in data 15 giugno 2020 protocollo n. 17268;
5. Fabiani Florio e Costagli Franca in data 15 giugno 2020 protocollo n. 17290;
6. Mannari Vincenzo, Gori Laura, Tantussi Giovanni, Parrocchia dei Santi Bartolommeo e Lorenzo in data 15 giugno 2020 protocollo n. 17283;
7. Avv. Stefano Verità per conto di Mauro Tempestini, Maria Meini, Rossano Tempestini, Mauro Lazzeroni e della Società TAGEST di Tagliagambe Lorenzo & C. s.a.s. in data 15 giugno 2020 protocollo n. 17441 già agli atti dell'Amministrazione Comunale in data 30/11/2019 (prot. 42795/2019) e 31/01/2020 (prot. 3574/2020).

Le osservazioni sono state puntualmente valutate e controdedotte con parere tecnico motivato nell'**Allegato C** quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione.

Con nota del 9 aprile 2020 protocollo n. 10862 è pervenuto l'esito del controllo delle indagini geologiche di supporto alla Variante depositate al n. 415/2020 con la quale si raccomanda *“che l'attuazione delle trasformazioni ricadenti in Pericolosità da alluvione fluviale P2 e P3 del PGRA sia realizzata nel rispetto delle disposizioni della L.R. 41/2018, fatta eccezione per i Piani Attuativi depositati in vigenza della legge regionale sopra citata e per i quali il procedimento del deposito delle relative indagini, presso questo Settore, si è concluso con esito positivo.”*.

L'approvazione della **VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA REITERAZIONE DI INTERVENTI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO INDIVIDUATO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. N. 65/2014** comporta esclusivamente per gli aspetti concernenti gli interventi attuativi da reiterare, la modifica dei seguenti elaborati del Regolamentato Urbanistico vigente come specificato nell'**Allegato B “Atlante degli interventi attuativi oggetto di reiterazione”**:

- 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 (1:2.000)
  - 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
  - 4g – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale La Borra
  - 4h – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Santa Lucia
  - 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
- 4p – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale Montecastello
- Elaborato 6 – Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
  - 6a Allegato A – Interventi di rigenerazione urbana.

### **Modifiche intervenute dopo l'adozione**

Le osservazioni e il contributo tecnico pervenuti hanno correttamente riguardato gli interventi attuativi oggetto di reiterazione e sono state caratterizzate da domande concernenti l'introduzione di nuovi interventi attuativi da reiterare o dalla modifica della perimetrazione di alcuni comparti al fine di avviare i progetti urbanistici. In particolare con nota del 15 aprile 2020 protocollo n. 11287 è pervenuto dalla Regione Toscana il contributo tecnico redatto dal Settore "Pianificazione del Territorio" che chiede di chiarire:

1. la coerenza di tali previsioni con i criteri di cui all'art. 4 della LR 65/2014;
2. la documentazione tecnica della Variante;
3. il dimensionamento delle previsioni da reiterare in relazione al dimensionamento del PS vigente;
4. la coerenza rispetto le Direttive di cui alla Scheda d'Ambito n. 8 del PIT/PPR di specifici interventi al fine di definire di conseguenza le necessarie misure di mitigazione.

Il contributo regionale è accompagnato dai seguenti contributi dei Settori regionali competenti:

- Settore Tutela della natura e del mare;
- Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;
- Settore Genio Civile Valdarno Inferiore;
- Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti;
- Settore Pianificazione e controlli in materia di cave;
- Settore Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico.

In relazione al punto **1)** si evidenzia che il perimetro del territorio urbanizzato individuato con la Variante in oggetto è coerente con il perimetro urbanizzato individuato dal PSI ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 65/2014 approvato con deliberazione della Giunta dell'Unione Valdera n. 73 del 8 giugno 2020 e gli ambiti non ricompresi nel perimetro sono stati oggetto di conferenza di copianificazione in data 13 maggio 2019. Si rileva che le aree interessate da previsioni urbanistiche sulle quali permangono tuttora caratteri di ruralità, le letture effettuate nel quadro conoscitivo e nello statuto del territorio del PSI hanno evidenziato che la maggior parte di queste aree non sono condotti da aziende agricole professionali e non interessano nodi primari della rete ecologica o morfotipi rurali di tipo complesso e/o specializzato di valore. I piani attuativi che interessano beni paesaggistici saranno sottoposti alla conferenza di servizi ai sensi dell'art. 23 comma 3 della disciplina del PIT/PPR al fine di verificare l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica come disposto peraltro dalla verifica di assoggettabilità a VAS conclusa in data 28 febbraio 2020. Si confermano gli indirizzi espressi con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 30/12/2019 in relazione alla necessità nel periodo transitorio necessario per la redazione della nuova strumentazione urbanistica comunale una continuità all'azione di governo del territorio.

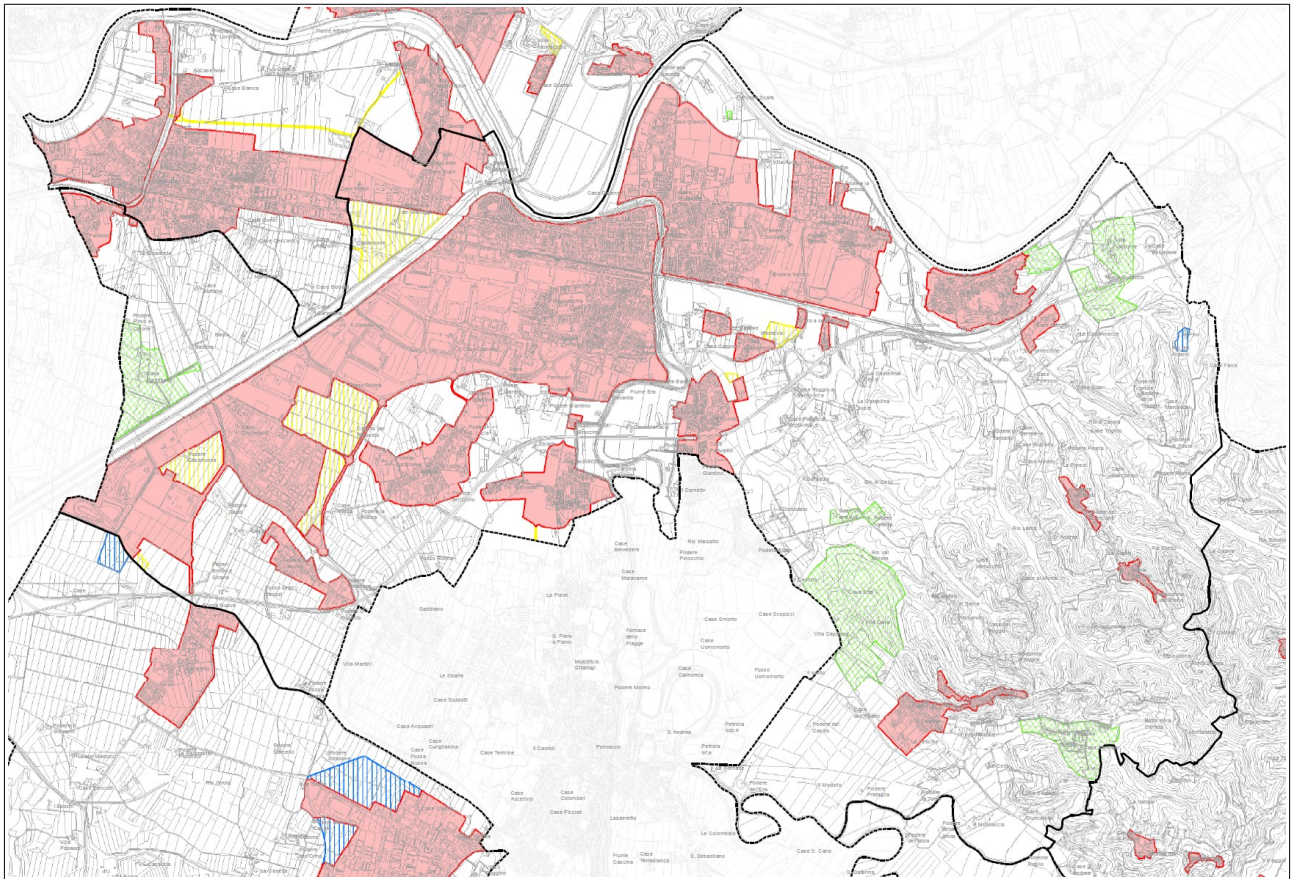


Figura 1 - Individuazione territorio urbanizzato in colore rosso e aree copianificate in colore giallo, verde e blu. (Proposta di PSIV approvato con deliberazione di Giunta dell'Unione Valdera n. 73/2020).

In relazione al punto 2) la documentazione tecnica è stata integrata con la disciplina riferita agli interventi attuativi oggetto di riconferma evidenziando le modifiche in termini dimensionali rispetto al vigente RU. Si evidenzia che le modifiche non hanno interessato in nessun caso variazioni al dimensionamento complessivo degli interventi ma una modifica della configurazione urbanistica dei comparti al fine di razionalizzare gli interventi e per incentivare l'avvio dei progetti urbanistici.

In relazione al punto 3) la documentazione tecnica è stata integrata con il dimensionamento delle singole previsioni reiterate messe a confronto con dimensionamento massimo del PS/RU evidenziando il residuo in modo da produrre un **QUADRO PREVISIONE STRATEGICO QUINQUENNALE 2020-2025**.

Infine in relazione al punto 4) la disciplina riferita agli interventi attuativi oggetto di riconferma è stata integrata con la verifica della coerenza delle Direttive di cui alla Scheda d'Ambito n. 8 del PIT/PPR al fine di definire di conseguenza le necessarie misure di mitigazione.

I contributi regionali degli altri settori competenti non rilevano specifiche interferenze tra gli interventi individuati e le competenze dei singoli settori regionali. Si rileva tuttavia rispetto al contributo del Settore Tutela della Natura e del Mare e Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio che la disciplina riferita agli interventi attuativi oggetto di riconferma è stata integrata con il riconoscimento degli interventi che interessano aree a vincolo paesaggistico e delle direttive del PIT/PPR da rispettare per la definizione degli interventi in modo da valutare la coerenza con la Scheda d'Ambito n. 8. Si rileva altresì che nella progettazione di dettaglio delle previsioni saranno

salvaguardati i corridoi ecologici già previsti dagli attuali strumenti urbanistici comunali per evitare saldature tra i perimetri (ex corridoio per la deviazione del Fiume Era in località Curigliane) e le piattaforme produttive dovranno tendere al raggiungimento almeno del 50% dei criteri minimi delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate in termini urbanistico-edilizi e infrastrutturali equamente distribuiti nelle diverse categorie (opere di urbanizzazione, habitat e paesaggio, energia, risorsa idrica, mobilità e logistica, salute e sicurezza, suolo e sottosuolo).

Le rettifiche e/o i miglioramenti d'Ufficio che sono state ricomprese nella proposta di Variante sono finalizzate ad incentivare ulteriormente l'avvio di progetti urbanistici e/o edilizi e valorizzare ulteriormente il patrimonio pubblico.

In sintesi le modifiche proposte dal 3° Servizio "Territorio e Ambiente" hanno riguardato:

1. il cambio di destinazione urbanistica da zona F1b a zona F1a dell'area ricompresa all'interno del Comparto B6 "Edificio in località Madonna dei Braccini" (già A40 con il 1°RU) al fine di valorizzare l'area acquisita al patrimonio pubblico dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di impianti e attrezzature sportive;
2. il cambio di destinazione urbanistica da zona D1b comparto 9 a zona D1c comparto 8 in quanto l'ambito di trasformazione urbanistica risulta in corso di attuazione e non di nuovo insediamento (convenzione urbanistica sottoscritta in data 11 marzo 2008 e successivo atto unilaterale d'obbligo stipulato in data 5 dicembre 2011);
3. rettifica dell'errore materiale presente al perimetro nord del comparto 80 di tipo B2 UTOE Pontedera est causato da un erroneo allineamento catastale che non ha tenuto di conto di un recente frazionamento approvato dell'Ufficio;
4. rettifica dell'errore materiale presente al perimetro sud-ovest del comparto 8 di tipo B2 UTOE Montecastello derivante da un mero errore cartografico tra lo stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2/2014 e lo stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8/2015 (Ex lottizzazione in località La Pineta approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71/2003 e successiva variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 64/2006);
5. rettifica dell'errore materiale presente al perimetro nord della scheda norma AR29b UTOE Pontedera Est causato da un erroneo allineamento catastale;
6. rettifica dell'errore materiale presente nel testo della Scheda-Norma AR7 in quanto trattasi di un refuso della precedente Scheda-Norma A7 previgente.

Infine nella proposta di Variante è stato ricompreso l'elenco delle aree oggetto di esproprio che si intende reiterare che determinerà l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 9 del DPR n. 327/2001, su tutte le aree che non risultano già di proprietà dell'Amministrazione Comunale o di altri soggetti pubblici.

Le opere pubbliche (OP) ricomprese sono le seguenti:

- OP1 Collegamento ciclabile Fornacette – Castel del Bosco finalizzato alla realizzazione della Ciclopista del Fiume Arno.
- OP2 Canale per il risanamento del reticolo di drenaggio superficiale in località La Scafa.

## Conclusioni

In conclusione, si può affermare che la variante semplificata al RU si è formata nel rispetto della legge regionale n. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di

settore dei soggetti istituzionali competenti.

Si ritiene dunque di poter proporre al Consiglio Comunale l'approvazione definitiva della **VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA REITERAZIONE DI INTERVENTI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO INDIVIDUATO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. N. 65/2014**

Pontedera (Pi), 26 giugno 2020

Firmato digitalmente (\*)

Il Responsabile incaricato di Posizione Organizzativa

3° Servizio "Territorio e Ambiente"

arch. pianificatore Marco SALVINI

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