



**COMUNE DI PONTEDERA**

Provincia di Pisa

**1° SETTORE "POLITICHE TERRITORIALI"**

3° SERVIZIO "TERRITORIO E AMBIENTE"

**Oggetto: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO "EX FABBRICA DI PRODUZIONE CAFFÈ E SURROGATI CRASTAN" E "EX FONDERIA CECCANTI" ED IL TRASFERIMENTO DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA IN LOCALITÀ IL CHIESINO PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO N. 4 DI TIPO MISTO C2-D2b – APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA L.R. N. 65/2014**

**RELAZIONE TECNICA**

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

**Premessa**

La presente Relazione integra quella allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 19 febbraio 2019, in quanto durante la fase di evidenza pubblica sono pervenute delle osservazioni e contributi che determinano la necessità di apportare talune precisazioni e/o modifiche agli elaborati normativi del piano precedentemente adottato.

La variante semplificata al PS e al RU ha l'obiettivo di definire le modalità attuative dei singoli piani attuativi presentati per l'attuazione delle schede-norma AR11, AT3/B15 ed il trasferimento della capacità edificatoria in località Il Chiesino per la realizzazione del comparto 4 di tipo misto C2-D2b. In particolare il trasferimento di capacità edificatoria tra le UTOE avverrà nelle modalità riportate di seguito, il tutto senza incremento del dimensionamento complessivo delle singole UTOE per destinazione d'uso e senza diminuzione degli standard.

1. **12.034 mq** di SUL a destinazione residenziale comprensiva degli incentivi urbanistici previsti dalla scheda-norma AR11, vengono trasferiti dall'UTOE Pontedera Ovest all'UTOE Il Chiesino per l'attuazione del Sub Comparto 1 del Piano di Lottizzazione Il Chiesino.
2. **7.319 mq** di SUL a destinazione residenziale comprensiva degli incentivi urbanistici previsti dalla scheda-norma AT3/B15, vengono trasferiti dal territorio rurale dell'UTOE de La Rotta all'UTOE Il Chiesino per l'attuazione del Sub comparto 1 del Piano di Lottizzazione Il Chiesino.

- 2.1. Il trasferimento di 1) e 2) determina il cambio di destinazione urbanistica di parte del comparto 4 di tipo D2b dell'UTOE Il Chiesino necessario per l'attuazione completa del sub comparto 1 a destinazione residenziale del PdL Il Chiesino pari a **19.353 mq** di SUL incrementabili a **19.848** mq in caso di adozione di tecnologie legate al risparmio energetico come dettato dal regolamento comunale approvato con deliberazione consiliare n. 105/2007.
- 2.2. Il sub comparto 2 del PdL Il Chiesino manterrà la destinazione urbanistica a carattere commerciale-artigianale vigente.
3. **4.700 mq** di SUL a destinazione commerciale-direzionale, eccedente la capacità edificatoria prevista dal comparto 4 di tipo D2b, viene trasferita dall'UTOE Il Chiesino all'UTOE Pontedera Ovest per l'attuazione della scheda-norma AR11.

In osservanza alla Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, la variante semplificata al PS e al RU successivamente all'adozione è stata resa accessibile a chiunque mediante deposito presso la Segreteria Generale e il Servizio Urbanistica del Comune di Pontedera, a libera visione del pubblico, per 30 giorni conseguitivi dalla data di pubblicazione sul BURT n. 14 del 3 aprile 2019, pubblicato all'Albo Pretorio Online dal 03/04/2019 al 03/05/2019 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 26 marzo 2019 (prot. n. 11661/2019) tramite PEC alla Regione Toscana (Settore Pianificazione del Territorio), Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno, Provincia di Pisa (Settore Pianificazione Strategica, Partecipazione e Sistemi Informativi), alla Provincia di Pisa (Settore Pianificazione Strategica, partecipazioni e sistemi informativi), all'Unione Valdera (Area servizi tecnici) e al Comune di Calcinaia (Sezione Pianificazione e governo del Territorio).

A seguito del periodo di pubblicazione con decorrenza dal 3 aprile 2019 al 3 maggio 2019, sono pervenute le seguenti osservazioni/contributi:

1. **Osservazione n. 1** presentata da Bruna GIOVANNINI, Pierina GIOVANNINI, Marco PAPIANI;
2. **Contributo tecnico n. 1** presentato dalla Regione Toscana-Direzione Regionale Urbanistica e Politiche abitative – Settore Pianificazione del Territorio in data 7 maggio 2019 protocollo 16979.

#### **Esame delle osservazioni/contributi**

Le osservazioni sono state puntualmente valutate e controdedotte con parere tecnico motivato, sintetizzabile nel modo che segue:

#### **Controdeduzione all'osservazione n. 1**

*L'Ufficio relativamente all'osservazione presentata da Bruna GIOVANNINI, Pierina GIOVANNINI, Marco PAPIANI ritiene che:*

*Meritevole di parziale accoglimento la prima istanza specificando quanto segue:*

*si ritiene di poter accogliere quanto osservato in prima istanza, proponendo al Consiglio Comunale quale soluzione alternativa rispetto a quella di progetto di eliminare la nuova viabilità prevista nella zona F3, introducendo (e rimandando ad un successivo momento la verifica) lungo la via di Camone un senso unico alternato qualora venissero acquisiti i necessari ed imprescindibili pareri di altri Enti ed organi risultando la via di Camone a confine con altro Comune (Calcinaia) che dovrà esprimersi in merito.*

*Non meritevole di accoglimento la seconda e la terza istanza specificando quanto segue:*

*si ritiene di non poter accogliere:*

- la seconda istanza in quanto la nuova viabilità proposta interferirebbe, ad ovest, con il "corridoio infrastrutturale" di progetto della linea Lucca - Pontedera, mentre ad est, si porrebbe troppo vicina ad un'abitazione esistente, peraltro classificata di pregio ambientale storico dalle Norme Tecniche di Attuazione;*
- la terza istanza per la stessa motivazione esplicitata in precedenza.*

#### **Controdeduzione al contributo tecnico n. 1**

*L'Ufficio relativamente al contributo tecnico presentato dalla Regione Toscana ritiene che:*

*Per quanto attiene al primo rilievo si informa che i soggetti attuatori al fine di garantire un buon comfort acustico di tutte le unità immobiliari, dovranno adottare tutti gli accorgimenti volti a garantire i requisiti acustici previsti di legge, vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi relativi ai fabbricati. Inoltre per mitigare l'inquinamento acustico che potrebbe essere generato dalle aree industriali contermini e dal traffico veicolare indotto, gli edifici dovranno presentare un isolamento acustico in facciata pari ad almeno 40 dB e per una maggiore protezione dal rumore e dall'inquinamento atmosferico e visivo, lungo il perimetro interno di ogni lotto adiacente all'area industriale de Il Chiesino, dovranno essere realizzare idonee barriere vegetazionali.*

*Per quanto attiene al secondo rilievo si segnala che nel caso de quo, trattandosi di operazione particolarmente gravosa dal punto di vista economico, per garantire la realizzazione di un assetto insediativo quale obiettivo strategico di soddisfacimento del fabbisogno residenziale in relazione alla riduzione del carico urbanistico nel capoluogo in aree connotate di degrado fisico e/o socio economico, si rende necessario attivare gli incentivi volumetrici per garantire la fattibilità dell'intervento medesimo.*

#### **Conclusioni**

In conclusione, si può affermare che la variante semplificata al PS e al RU si è formato 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 PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO "EX FABBRICA DI PRODUZIONE CAFFÈ E SURROGATI CRASTAN" E "EX FONDERIA CECCANTI" ED IL TRASFERIMENTO DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA IN LOCALITÀ IL CHIESINO PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO N. 4 DI TIPO MISTO C2-D2b.**

Pontedera (Pi), 26 febbraio 2020

F.to digitalmente

*Il Responsabile del Procedimento*

arch. pianificatore Marco SALVINI