ALLEGATO "A"

COMUNE DI PONTEDERA
Provincia di Pisa

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

3° SERVIZIO "URBANISTICA"

Oggetto: **VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER DIVERSA CONFIGURAZIONE DELLA ZONA F SOTTOZONA F1a "AREE DESTINATE A VERDE E ATTREZZATURE PUBBLICHE", UTOE 1B12a UTOE GELLO ECOLOGICO – 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 completa quella allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 26 aprile 2016 in quanto si segnala un osservazione pervenuta durante la fase di evidenzia pubblica durata dal 11 maggio 2016 al 9 giugno 2016 che ha comportato una parziale riconfigurazione della Variante.

Riassumendo brevemente quanto contenuto nella relazione allegata all'atto di adozione, la Variante rientra tra le disposizioni procedurali semplificate stabile al Capo IV della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, in quanto sono definite varianti semplificate al RU, le modifiche che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato così come definito dalle disposizioni transitorie dall'art. 224 e che non comportino variante al Piano Strutturale.

L'obiettivo della Variante è quello di configurare diversamente la superficie destinata a zona F sottozona F1a "Area destinata a verde e attrezzature pubbliche" tra via Raffaele Mattioli e Viale America all'interno dell'UTOE 1B12a. Tale necessità scaturisce dalla richiesta di variante urbanistica presentata in data 9 marzo 2016 (prot. n. 8.571/2016) dalla Società Geofor spa nell'ambito del Procedimento Unico di competenza regionale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 387/2003.

Preso atto della richiesta, l'Ufficio ha ritenuto di proporre una variante allo strumento urbanistico non limitandosi alla sola area oggetto dell'istanza, ma di riarticolare in modo organico e complessivo le aree destinate a verde pubblico e attrezzature pubbliche (zone F1a) all'interno dell'UTOE 1B12a, al fine di prevedere un assetto funzionale e in linea con l'effettivo stato di fatto e di diritto dei luoghi senza decremento complessivo degli standard pubblici.

In osservanza alla Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, la Variante 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. 19 del 11 maggio 2016, pubblicato all'Albo Pretorio Online e sul sito

internet dell'Ente all'interno della sezione Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio al seguente indirizzo web: http://amministrazionetrasparente.comune.pontedera.pi.it/amministrazionetrasparente_pagina.php?id=1900.

Contestualmente alla pubblicazione dell'avviso sul BURT, la Variante e la relativa deliberazione è stata trasmessa in data 5 maggio 2016 (prot. n. 16.180/2016) tramite PEC alla Regione Toscana (Direzione Generale Governo del Territorio), alla Provincia di Pisa (Servizio Pianificazione Urbanistica e SIT) e all'Unione dei Comuni della Valdera (Area servizi tecnici).

A seguito del periodo di pubblicazione sopracitato con decorrenza dal 11 maggio 2016 al 9 giugno 2016, visti gli atti d'Ufficio, si dà atto che è pervenuta una (1) osservazione alla Variante in oggetto a nome di GEOFOR spa in data 9 giugno 2016 (prot. n. 20.804/2016).

Osservazione pervenuta e controdeduzione

L'osservazione presentata da Geofor spa alla Variante concerne una diversa configurazione dell'area destinata a verde pubblico e attrezzature pubbliche (Zona F1a) oggetto di permuta tra la società e Comune di Pontedera rispetto alla proposta adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 26 aprile 2016. I motivi a sostegno di tale osservazione sono che parte delle aree destinate nel vigente RU a zona F1a su via Raffaele Mattioli e oggetto di cambio di destinazione d'uso in zona F5 non sono di proprietà della società scrivente mentre la nuova aree destinata a verde pubblico (zona F1a) lungo Viale America, nella proposta adotta sono interamente di proprietà “Geofor Patrimonio S.p.A.” e pertanto suscettibili di permuta. Peraltro l'area prospiciente Viale America concorre alla verifica della permeabilità dei suoli delle strutture impiantistiche ai sensi dell'art. 16 del DPGR del 9 febbraio 2007, n. 2 e necessità alla società per la piantumazione di ulteriori alberature per contenere l'inquinamento atmosferico, acustico e visivo degli impianti.

Quindi, l'Ufficio ritiene *meritovole di accoglimento* a meno di leggere correzioni l'osservazione, in quanto le aree di proprietà della Società sono esclusivamente poste su Viale America e la diversa configurazione non comporta deperimento degli standard pubblici e consente comunque di prevedere una fascia destinata a verde pubblico necessaria per rafforzare la barriera perimetrale arborea autoctona finalizzata a minimizzare gli impatti visivi, olfattivi e atmosferici verso il territorio rurale, già prevista all'interno delle aree private come disposto dall'art. 65 c. 3 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Modifiche introdotte dopo l'adozione

L'accoglimento dell'osservazione sopra descritta, ha comportato la modifica della configurazione urbanistica proposta in fase di adozione. Le modifiche in particolare hanno riguardato la riclassificazione in zona F1a dell'area di proprietà Ecofor Service S.p.A. su via Raffaele Mattioli (destinata a zona F5 nella proposta di adozione) e la riconfigurazione della fascia destinata a zona F1a su Viale America al fine di compensare la superficie di proprietà di Geofor Patrimonio S.p.A. destinata dalla nuova configurazione a zona F5, il tutto senza deperimento di standard pubblici e senza interessare altre proprietà.

Nello specifico le superfici destinate a verde e attrezzature pubbliche (zona F1a) che cambiano destinazione urbanistica in zona destinata a discarica, smaltimento R.S.U. rifiuti speciali (zona F5) è pari a

1.328 mq, mentre le superfici destinate a zona F5 che vengono riclassificate in zona F1a sono pari a 1.357 mq.

Fig. 1 - Individuazione dell'assetto complessivo dell'UTOE 1B12a, stato adottato (figura a sinistra), proposta di approvazione integrata con l'osservazione accolta. (figura a destra).

Conclusioni

Dalla verifica dei nuovi contenuti, si ritiene che tale proposta possa essere approvata dal Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma, lettera b) del D.Lgs. n. 267/2000 e ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 65/2014.

Pontedera, 21 giugno 2016

l'Istruttore Direttivo Tecnico
3° SERVIZIO URBANISTICA

arch. pianificatore Marco SALVINI

il Dirigente
1° SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E LAVORI UBBLICI

arch. Massimo PARRINI