ALLEGATO "A"

COMUNE DI PONTEDERA
Provincia di Pisa

1° SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E LAVORI PUBBLICI

3° SERVIZIO URBANISTICA

Oggetto: **PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE COMPARTO 4 ZONA C SOTTOZONA C2 UTOE 1B5 LA BORRA SITO ALL'INTERNO DI VIA DEL MOLINO E CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO – APPROVAZIONE**

RELAZIONE TECNICA

del Responsabile del Procedimento ai sensi degli artt. 18 e 33 della L.R. n. 65/2014.

Premessa

La presente relazione completa quelle allegate alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 30 novembre 2015, in quanto nonostante non si segnalano osservazioni pervenute durante la fase di evidenzia pubblica (16/12/2015 - 14/01/2016), sono state apportate alcune correzioni al progetto di lottizzazione precedentemente adottato.

Riassumendo brevemente quanto contenuto nelle relazioni allegate all'atto di adozione, l'approvazione del progetto prevede la creazione in dodici lotti edificabili di varia ampiezza, per la realizzazione su ciascuno di essi, di un edificio plurifamiliare per civile abitazione che svilupperà una SUL proporzionale al lotto di riferimento per un massimo di 3 piani fuori terra.

Il piano di lottizzazione si contraddistingue per prevedere una variante contestuale al regolamento urbanistico che nasce dalla esigenza di articolare diversamente la superficie fondiaria e gli standard pubblici rispetto a quanto già approvato, al fine di minimizzare le interferire con il metanodotto (Snam Rete Gas) e l'oleodotto (Eni) che attraversano trasversalmente la parte nord della frazione de La Borra. Tale vincolo sovraordinato, ha comportato la necessità di prevedere una fascia inedificabile continua destinata a verde pubblico di larghezza minima complessiva di 25 m al fine di garantire il rispetto della normativa vigente in materia e che tali sottoservizi non interferissero con il parcheggio pubblico P2 posto a sud della lottizzazione e parte della superficie fondiaria destinata alla edificazione.

Il piano attuativo, e la relativa variante al regolamento urbanistico, ricadendo in un area posta ad una distanza inferiore ai 150 m dal fiume Era, in base all'art. 142, comma 1, lett c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 è stato preliminarmente valutato dalla Commissione per il Paesaggio del Comune di Pontedera in data 6 marzo 2014 e dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio di Pisa in data 22 settembre 2014 (prot. 25.400/ 2014) che hanno rilasciato entrambi parere favorevole. Conseguentemente è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica n. 3 del 21 ottobre 2014 con prescrizioni speciali richiamate dal

parere della Soprintendenza, le quali sono state opportunamente recepite durante l'iter istruttorio nei nuovi elaborati progettuali che sono stati oggetto di adozione. L'autorizzazione rilasciata è stata trasmessa alla Regione Toscana e alla Soprintendenza di Pisa in data 21 ottobre 2014 (prot. n. 28.144/2014) conformemente a quanto disposto dall'art. 146 comma 11 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

In osservanza alla Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, il piano attuativo e la relativa variante al RU successivamente all'adozione è stato reso 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. 50 del 16 dicembre 2015, 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://www.comune.pontedera.pi.it/amministrazione-trasparente/pianificazione-e-governo-del-territorio/pianificazione-attuativa/piano-di-lottizzazione-comparto-4-c2-la-borra-e-contestuale-variante-semplificata-al-ru/.

Contestualmente alla pubblicazione dell'avviso sul BURT, il piano attuativo e la relativa variante insieme alla deliberazione, sono stati trasmessi in data 9 dicembre 2015 (prot. n. 39.711/2015) tramite PEC alla Regione Toscana (Direzione Generale Governo del Territorio), 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 16 dicembre 2015 al 14 gennaio 2016, visti gli atti d'Ufficio, si dà atto che non sono pervenute osservazioni.

Modifiche pervenute dopo l'adozione

Tuttavia, successivamente all'adozione si è reso necessario effettuare un approfondimento delle condizioni di pericolosità idraulica dell'area oggetto di intervento in seguito alla richiesta di integrazioni trasmessa dalla Regione Toscana – Settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro in data 8 gennaio 2016 (prot. n. 468/2016). I Lottizzanti in seguito a tale richiesta di integrazioni da parte della competente struttura regionale hanno predisposto in data 22 febbraio 2016 (prot. n. 6.424/2016) un nuovo elaborato integrativo (*Integrazione alla relazione geologica*) che prende atto delle richieste espresse dal Genio Civile.

Tale documentazione in data 22 febbraio 2016 (prot. n. 6.560/2016) è stata inoltrata al Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro – Sede di Pisa per l'integrazione al deposito n. 55 e 56 del 23/11/2015 e successivamente in data 22 marzo 2016 (prot. n. 10.410/2016) è pervenuta la comunicazione *dell'esito positivo* del controllo delle indagini ai sensi dell'art. 9 del D.P.G.R. n. 53/R/2011.

Oltre a ciò, l'Ufficio sentito anche il parere del Servizio Progettazione ed Esecuzione Opere Pubbliche ha evidenziato ai progettisti incaricati dai Lottizzanti la non corretta rappresentazione planimetrica nella Tav. 03 della sezione stradale della viabilità pubblica a servizio dei lotti fondiari n. 1-2-3-4-5-6-7-8. Tale richiesta ha comportato una lieve traslazione a nord (0,50 m) dei lotti 1-2-3-4 a discapito dell'area destinata a verde pubblico al fine di dimensionare correttamente la sede stradale ai sensi del DM n. 6.792 del 05/11/2001.

Quindi, i Lottizzanti in data 12 maggio 2016 (prot. n. 17.416/2016) hanno predisposto idonea documentazione integrativa (Tav. 03) completa dei dati parametrici corretti relativi alla viabilità e del verde pubblico.

Conseguentemente i nuovi parametri della lottizzazione relativi agli standard oggetto di realizzazione e cessione sono:

- viabilità pubblica e di RU per almeno 1.428,00 mq *(+ 43 mq)*;
- parcheggi pubblici per almeno 2.858,00 mq;
- verde pubblico attrezzato per almeno 4.476,00 mq *(- 43 mq)*.

Si prende atto che il nuovo e corretto dimensionamento degli standard rispetta i parametri del regolamento urbanistico vigente, con la precisazione che la lieve diminuzione dell'area da cedere a verde pubblico attrezzato (- 43 mq) è compensato dalla maggiore quantità di superficie destinata a viabilità pubblica (+ 43 mq).

Tale rideterminazione delle superfici destinate a standard ha comportato l'integrazione all'art. 8 dello schema di convenzione urbanistica (allegato B) e la rettifica della tabella denominata "Zone C2" inserita all'interno dell'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Tuttavia le rettifiche non hanno determinato la modifica delle tavole grafiche di variante al RU (Tav. 3a – 1:5.000 e Tav. 4g – 1:2.000) in quanto la leggera traslazione a nord della viabilità pubblica (0,50 m = 0,025 cm in scala 1:2.000) può rientrare nelle tolleranze grafiche della cartografia di piano.

Conclusioni

Dalla verifica dei nuovi contenuti integrativi dell'istanza, 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 degli artt. 32 e 111 della L.R. n. 65/2014.

Documentazione da allegare alla deliberazione di approvazione

- Schema di convenzione urbanistica – Stato adottato, Sovrapposto e Proposta di modifica;
- Stralcio art. 58 delle NTA del RU – Stato adottato e proposta di modifica;
- Tav. 03 – Verifica dei parametri urbanistici (prot. n. 17.416/2016);
- Integrazione relazione geologica (prot. n. 6.424/2016).

Pontedera, 19 luglio 2016

F.to digitalmente
Il Responsabile del Procedimento
arch. pianificatore Marco SALVINI