



Comune di Pontedera

Proposta n. 6 del 10/01/2017

**Oggetto: INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA – ADOZIONE ATTO
RICOGNITIVO REDATTO AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita l'illustrazione del relatore Sindaco Simone Millozzi, come risulta dalla registrazione integrale conservata in atti;

Premesso che il Comune di Pontedera è dotato:

- di Piano Strutturale (PS), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004 e successiva variante semplificata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 16 del 22 aprile 2015;
- di Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, pubblicato sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015;

Dato atto che:

- la Regione Toscana promuove gli interventi di rigenerazione urbana quale alternativa strategica al nuovo consumo di suolo ed a tale fine con Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio", art.122 e ss. ha introdotto la fattispecie dei progetti di "rigenerazione urbana", allo scopo di intervenire su aree soggette a degrado sia fisico che socio-economico, cercando di favorire il rinnovo dei contenitori urbani, della qualità degli spazi pubblici e un recupero/riuso/densificazione dei volumi esistenti;

- l'art.125, comma 2, della medesima L.R. prevede che alla base degli interventi vi sia un atto dell'Amministrazione Comunale di natura ricognitiva, che contenga un'individuazione delle aree in condizioni di degrado, una loro analisi, nonché un'individuazione degli obiettivi da perseguire;

-il suddetto atto di ricognizione costituisce documento di analisi e di natura strategica, con validità di cinque anni dalla sua pubblicazione, entro i quali è facoltà dei privati aventi titolo, presentare un piano che definisca in dettaglio gli interventi e le modalità finanziarie per la loro esecuzione e garanzia;

Considerato che concorrono alla rigenerazione urbana, nelle fattispecie definite dall'articolo 122 della L.R. n. 65/2014, ed individuate dal piano operativo, gli interventi volti a riqualificare il contesto urbano attraverso un insieme sistematico di opere consistenti in:

- a) riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- b) riqualificazione delle aree degradate;
- c) riorganizzazione funzionale delle aree dismesse;
- d) recupero e riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi;
- e) riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.

Constatato che i Comuni ancorché dotati solo di piano strutturale approvato, in coerenza con i suoi contenuti, possono provvedere all'individuazione delle aree e degli edifici, tramite una ricognizione da effettuare con apposito atto;

Dato atto che saranno i successivi piani di intervento di iniziativa privata, presentati a norma dell'art.126 della L.R. n. 65/2014, a costituire, ove occorra, integrazione della disciplina urbanistica vigente;

Rilevato quindi che il presente atto ricognitivo costituisce solo cornice di indirizzo e riferimento con validità di anni cinque dalla data della sua pubblicazione sul BURT, entro i quali i soggetti aventi titolo potranno presentare proposte di piani di intervento corredate da un cronoprogramma degli interventi, l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed alla eventuale cessione delle aree al comune, lo schema di convenzione, nonché l'impegno alla sottoscrizione di idonee garanzie fideiussorie in ordine all'attuazione del piano di intervento e circa il rispetto della convenzione medesima;

Considerato che la grave crisi economica ormai presente da diversi anni ha creato le condizioni per cui molti operatori economici si sono trovati, indipendentemente dalla loro volontà, nella condizione di non poter attuare molte delle previsioni urbanistiche dovendo riprogrammare nel tempo gli investimenti per la realizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione con la conseguenza molti piani attuativi risultano non terminati o solo parzialmente attuati;

Visto che lo strumento della rigenerazione, consentendo ai privati di effettuare delle proposte concrete all'Amministrazione, all'interno di una cornice di obiettivi da questa tracciati, costituisce lo strumento che contiene in sé la possibilità di superare una serie di previsioni che il tempo non ha premiato e rivitalizzare al contempo il tessuto urbano ed economico del territorio;

Dato atto quindi che si rende necessario intraprendere un processo pianificatorio in coerenza con le disposizioni del Capo III della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 al fine di individuare politiche urbane e territoriali volte a incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e la rigenerazione delle aree urbane in coerenza con i contenuti del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale vigente;

Rilevato che con il documento ricognitivo si provvede a tracciare un perimetro dell'area di rigenerazione ed a individuare al suo interno 54 zone (di cui 49 aree in ambito urbano e 5 aree in ambito rurale) conducendo per ciascuna un'analisi delle condizioni di degrado, una valutazione della consistenza fisica del tessuto e definendo un disegno urbano da perseguire lasciando al privato la possibilità di presentare un progetto di dettaglio contenente opere e funzioni economicamente sostenibili e giuridicamente fattibili;

Visti:

- il Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70 "Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia" convertito, con modificazioni in Legge 12 luglio 2011, n. 106;
- la Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio";
- la Legge Regionale 27 dicembre 2016, n. 91 "Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Proroga del termine per la presentazione dei titoli abilitativi previsti dalla l.r. 24/2009. Modifiche alla l.r. 65/2014 e misure per accelerare la realizzazione di opere e interventi da parte degli enti locali";
- la relazione tecnica del responsabile del procedimento allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A";
- il documento ricognitivo delle aree ed edifici da sottoporre a rigenerazione urbana, redatto ai sensi dell'art. 125 della L.R. n. 65/2014, costituito dalla "schedatura degli edifici e delle aree connotate di degrado da sottoporre a interventi di rigenerazione urbana" e da una Tavola unica ad oggetto "ricognizione cartografica degli edifici e delle aree connotate di degrado ai sensi dell'art. 123 della L.R. n. 65/2014", allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "B";
il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dell'atto espresso, come stabilito dal comma 1 dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, in data, dal Dirigente del 1° Settore "Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici" arch. Massimo Parrini;
- *il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso, come stabilito dal comma 1 dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, in data, dal Dirigente del 3° Settore "Finanziario e Sviluppo Locale" dott. Giuseppe Amodei;*

Con voti favorevoli n. espressi in forma palese da n. ...consiglieri votanti su n. ... consiglieri presenti;

A seguito della proclamazione del Presidente,

DELIBERA

1. Di adottare, per le motivazioni espresse in premessa e meglio descritte nella relazione tecnica del responsabile del procedimento allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A" l'atto ricognitivo redatto ai sensi dell'art. 125 della L.R. n. 65/2014 a firma del dirigente del 1° Settore "Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici" arch. Massimo Parrini ed allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "B";

2. Di dare atto che l'atto ricognitivo in oggetto, ai sensi dell'art. 125 comma 2 della L.R. n. 65/2014, viene approvato con il procedimento della variante semplificata al vigente strumento di pianificazione urbanistica cui all'art. 32 della medesima Legge e che quindi la delibera di approvazione del documento ricognitivo con i suoi allegati sarà trasmessa alla Regione, alla Provincia di Pisa ed all'Unione Valdera e sarà depositata presso gli uffici dell'Amministrazione Comunale (e resa accessibile anche sul sito istituzionale del Comune) per la durata di trenta giorni consecutivi, decorrenti dalla data di pubblicazione

sul BURT dell'apposito avviso, durante i quali chiunque avrà facoltà di prenderne visione e presentare le osservazioni che ritenga opportune;

3. Di specificare che, decorso il termine utile per la presentazione delle osservazioni, l'Amministrazione Comunale procederà alla definitiva approvazione dell'atto di ricognizione e delle varianti, motivando le determinazioni assunte in merito alle eventuali osservazioni presentate;

4. Di prendere atto che, qualora non siano pervenute osservazioni l'atto di ricognizione e le relative varianti diventeranno efficaci a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;

5. Di prendere atto altresì del Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione redatto, in data .../01/2017, ai sensi dell'art.38 della L.R.T. n. 65/2014;

6. Di dare mandato al Dirigente del 1^a Settore "Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici" di porre in essere tutti gli atti gestionali necessari per dare esecuzione e pubblicità al presente provvedimento, ivi compresa la trasmissione dell'atto ricognitivo alla Regione Toscana, alla Provincia di Pisa ed all'Unione dei Comuni della Valdera.

7. Di prendere atto che ai sensi dell'art. 39 comma 1 lett. b) del D.Lgs. n. 33/2013 lo schema del presente provvedimento corredato dei suoi allegati, è stato pubblicato sul sito web comunale e che a seguito dell'intervenuta approvazione delle modifiche al Regolamento Urbanistico si provvederà alla pubblicazione della deliberazione e dei suoi allegati al fine della acquisizione d'efficacia come previsto dal comma 3 dell'articolo sopra citato.

Quindi, con successivi voti favorevoli n. espressi in forma palese da n. consiglieri presenti e votanti, il Consiglio Comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile come stabilisce l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.