



COMUNE DI PONTEDERA

Provincia di Pisa

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

3° SERVIZIO "URBANISTICA"

Oggetto: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE COMPARTO 3 E 4 ZONA C SOTTOZONA C1 UTOE 1B6 SANTA LUCIA FINALIZZATA AL TRASFERIMENTO DI SUL E SC TRA LOTTI – APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 112 DELLA L.R. N. 65/2014.

RELAZIONE TECNICA

del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 33 L.R. n. 65/2014.

Premessa

Il Comune di Pontedera è dotato di Piano Strutturale (PS) e Regolamento Urbanistico (RU), entrambi recentemente revisionati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, pubblicata sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015. Nello specifico il Regolamento Urbanistico vigente si configura come un 2° RU, volto a confermare e/o rinnovare indirizzi e parametri, affinché la trasformazione del territorio avvenga secondo un disegno organico di città, già delineato con il 1° RU approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 31 gennaio 2006.

In virtù delle potenzialità edificatorie attribuite al comparto dal 1° Regolamento Urbanistico, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 18 marzo 2008, è stato approvato ai sensi degli articoli 69 e 70 della L.R. n. 1/2005 il piano di lottizzazione a scopo residenziale dei terreni accessibili dalle vie della Vittoria e vicinale del Vione costituenti i comparti n. 4 e 5 dell'UTOE 1B6 Santa Lucia, zona C sottozona C2 redatto secondo il dettato dell'art. 67 della L.R. n. 1/2005 e delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico.

Il Piano di Lottizzazione in oggetto, che prevedeva una variante contestuale al Regolamento Urbanistico per dare atto delle modifiche intervenute al perimetro e al disegno dei comparti, costituisce un insieme sistematico di opere finalizzate alla edificazione di 7.932,49 mq di Superficie Utile Lorda (SUL) incrementabile del 20%, in caso di adozione di tecnologie legate al risparmio energetico (Regolamento Comunale – Riduzione del consumo di energia in edilizia approvato con deliberazione di consiliare n. 105/2007) a destinazione residenziale con relativi standard.

In particolare con l'attuazione del Piano di Lottizzazione, i Lottizzanti dovranno realizzare e cedere gratuitamente le aree relative all'urbanizzazione primaria, tra cui viabilità pubblica (8.020 mq), parcheggi pubblici (2.286 mq), verde pubblico attrezzato (5.097 mq), ma anche cedere una considerevole area in perequazione (16.220 mq).

Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica stipulata in data 4 dicembre 2008 rep. 7232, registrata a Pontedera in data 16 dicembre 2008 al n. 151 e trascritta a Pisa il 22 dicembre 2008 al n. 17.065, i Lottizzanti si impegnava ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria all'interno dei comparti 4 e 5, zona C sottozona C2 per il quale è stato rilasciato, da parte del 1° Servizio "Edilizia Privata" del Comune di Pontedera, il Permesso di Costruire n. 12 del 16 febbraio 2009 (Pratica Edilizia n. 14 del 20 gennaio 2009) i cui lavori sono iniziati in data 18 marzo 2009.

In seguito con istanza del 16 luglio 2008 (prot. n. 37.779/2008), i Lottizzanti chiesero di introdurre varianti di lieve entità al comparto n. 4, rese necessarie al fine di superare le problematiche relative alla presenza di una fossa campestre non più utilizzata da tempo per fini idrici di proprietà del Demanio Statale (ramo acque pubbliche), sintetizzabili nell'inserimento tra la superficie fondiaria interessata dai lotti n. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 di due viabilità private ad uso pubblico e il recupero di tale superficie fondiaria perduta, mediante l'allargamento paritetico della superficie fondiaria del lotto n. 5, senza alcun incremento di capacità edificatoria. Tali modifiche, rese necessarie per meglio rispondere alle esigenze scaturite in fase di realizzazione furono approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 105 del 28 ottobre 2008.

In ultimo, i Lottizzanti hanno presentato un'ulteriore istanza di variante al piano di lottizzazione assunta al protocollo in data 15 febbraio 2012 (prot. n. 6.050/2012) e perfezionata in data 21 luglio 2014 (prot. n. 19.465/2014), riguardante la diversa configurazione delle opere di urbanizzazione primaria e dell'assetto planivolumetrico che ha comportato anche il riallineamento degli elaborati di regolamento urbanistico con quelli di piano attuativo. Tale richiesta è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 24 del 28 luglio 2015, pubblicata sul BURT n. 32 del 12 agosto 2015 e resa efficace mediante pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 41 del 14 ottobre 2015 ai sensi dell'art. 111 comma 5 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, in quanto durante il periodo di evidenza pubblica (30 giorni) non sono state presentate osservazioni.

Oggetto dell'istanza

L'istanza in oggetto è stata presentata dalla Ferretti Costruzioni Srl al fine di ridistribuire la Superficie Utile Lorda (SUL) e la Superficie Coperta (SC) tra lotti di sua proprietà, senza aumento complessivo della Superficie Utile Lorda né dei volumi e della Superficie Coperta degli edifici.

In particolare vengo ridistribuiti complessivamente 105,00 mq di SC e 110,00 mq di SUL tra i lotti n. 7, 8, 13, 17, 18, 19, 20 e 21 senza alterare la geometria e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione e agli standard pubblici previsti dal piano di lottizzazione vigente.

Più precisamente le quantità interessate dalla variante vengono trasferite nelle modalità riportate nella seguente tabella:

Lotto	SF vigente	SF variante	SC vigente	SC variante	SUL vigente	SUL variante
7	1340	1340 (=)	310	325 (+15)	540	530 (-10)
8	1101	1101 (=)	445	445	540	529 (-11)
13	846	846 (=)	180	270 (+90)	280	320 (+40)
17	1302	1302 (=)	313,75	313,75	310	380 (+70)
18 – 19 – 20	3165	3165 (=)	790,75	700,75 (-90)	900,65	841,65 (-59)
21	649	649 (=)	180	165 (-15)	180	150 (-30)

La società Ferretti costruzioni Srl per le motivazioni sopradescritte, ha presentato idonea istanza di variante denominata “3° variante di lieve entità al piano di lottizzazione approvato con delibera n. 24 del 18.03.2008, successiva 1° variante approvata con delibera di C.C. n° 105 del 28.10.2008 e successiva 2° variante approvata con delibera n. 24 del 28/07/2015” assunta al protocollo generale al n. 26.716 del 22 luglio 2016 e correlata dei seguenti elaborati descrittivi le modifiche in oggetto:

- Relazione tecnico descrittiva;
- Tav. 3vv – Stato approvato;
- Tav. 3vv – Stato di variante.

Considerazioni sull'ammissibilità dell'istanza

In riferimento alle modifiche richieste al piano di lottizzazione, sintetizzate nel paragrafo precedente e meglio descritte negli elaborati allegati all'istanza di variante e rese necessarie per meglio rispondere ad esigenze scaturite durante la fase di composizione architettonica dei fabbricati sui lotti interessati, si ritiene che le richieste possano essere accolte in quanto non vengono a mutare l'ordinato assetto urbanistico della zona. In particolare si prende atto che la redistribuzione della SUL e della SC tra i lotti n. 7, 8, 13, 17, 18, 19, 20 e 21 di proprietà della Ferretti Costruzioni Srl non comporta aumento complessivo della capacità edificatoria e della superficie impermeabile del suolo nonché non cambia il rapporto di copertura massimo (SC/SF) fissato a livello di comparto urbanistico.

Conclusioni

Per il contenuto dell'istanza, si ritiene che la modifica al piano di lottizzazione abbia la peculiarità di “particolare variante al piano attuativo” così come definita dall'art. 112 della L.R. n. 65/2014, in quanto la variante non comporta una riduzione complessiva degli standard previsti dal piano attuativo in oggetto, non modifica il perimetro del piano e non comporta aumento di superficie utile lorda né dei volumi degli edifici.

Per quanto attiene l'attività di valutazione ambientale strategica (VAS), si ritiene che il Piano di Lottizzazione in questione sia stato opportunamente valutato nell'ambito di formazione del 2° Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, e per tanto si applichi il principio di non duplicazione delle valutazioni stabilito all'art. 5 bis della L.R. n. 10/2010 e dall'art. 16 della L. n.1150/1942, come integrato dall'articolo 5, comma 8, Legge n. 106 del 2011.

Altresì, nulla cambia in merito alla sostenibilità generale dell'intervento e per quanto riguarda la pericolosità e fattibilità geologica, idraulica e sismica già analizzate in sede di formazione del piano di lottizzazione originario (deposito Genio Civile, sede di Pisa n. 27 del 12 marzo 2008 e n. 32 del 9 luglio 2015).

Quindi, si ritiene che tale proposta possa essere approvata con unico atto dal Consiglio ai sensi dell'art. 112 della L.R. n. 65/2014 e ai sensi dell'art. 42, secondo comma, lettera b) del D.Lgs. n. 267/2000.

Pontedera, 11 ottobre 2016

F.to digitalmente
Il Responsabile del Procedimento
3° Servizio “Urbanistica”
arch. pianificatore Marco SALVINI