



**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.**

**RELAZIONE TECNICA**

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

**Premessa**

La presente relazione tratta la proposta di variante semplificata al 2° Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, in relazione alla modifica della zona F sottozona F1a "Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche" all'interno dell'UTOE 1B12a a prevalente carattere ecologico di Gello.

La Variante rientra tra le disposizioni procedurali semplificate stabilite 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.

**Quadro conoscitivo di riferimento**

L'area interessata dalla Variante è ubicata in prossimità del limite occidentale del Comune di Pontedera nell'UTOE a prevalente carattere ecologico di Gello, delimitata da Nord – Ovest dal Canale Scolmatore del Fiume Arno, ad Est dalla Strada Provinciale n. 23 di Gello, a Sud dal Comune di Casciana Terme Lari e dalla Fossa Nuova.

Nello specifico la Variante riguarda un'area adiacente alla discarica in località Gello, attualmente in fase di coltivazione dalla società Ecofor Service SpA e adiacente alle aree destinate allo stoccaggio e allo smaltimento di materiali che si sono venute ad insediare a seguito della variante al Piano Regolatore Generale approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 20 ottobre 2004, finalizzata all'anticipazione delle previsioni urbanistiche del Piano Strutturale e in seguito attuate in dettaglio da due piani di lottizzazione per l'insediamento di attività speciali (Zone DS), il primo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 22 febbraio 2005 e il secondo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 25 ottobre 2005.

L'area si contraddistingue per essere pressoché pianeggiante con quote mediamente compresa tra + 11 e + 13 metri sul livello del mare. Sotto il profilo lito – stratigrafico l'area è caratterizzata dalla presenza di orizzonti olocenici posti al di sopra del substrato plio – pleistocenico di ambiente costiero – transizionale.

I terreni olocenici sono caratterizzati da depositi alluvionali attuali e recenti depositi dalle acque dei corsi d'acqua principali e secondari, che dopo aver solcato i promontori collinari pisani laminavano le loro acque cariche di sedimenti nella pianura, in superficie sono costituiti prevalentemente da limi argillosi e argille limose, all'interno dei quali si trovano orizzonti di sabbie e ghiaie in matrice limosa legate alla migrazione dei meandri dei corsi d'acqua principali (Fiume Arno e Fiume Era), nonché da depositi marini da barra costiera.

L'area inoltre è contraddistinta da una coltre di materiale di riporto superficiale derivante dai lavori per la realizzazione dello Scolmatore del Fiume Arno di composizione limo-argillosa e argillo-limosa che raggiungono uno spessore compreso tra 1 e 2 metri.

Sotto il profilo idrogeologico in considerazione dei litotipi presenti, gli acquiferi sembrano limitati a lenti granulometricamente più grossolane di carattere ghiaioso e/o sabbioso alla profondità di - 30 m dal piano di campagna e limitati superiormente da un banco di argilla limosa a bassa permeabilità che garantisce l'artesianità della falda il cui livello piezometrico è indicativamente a circa - 7, 50 m dal piano di campagna. Tali caratteristiche dell'acquifero rende bassa la vulnerabilità idrogeologico del sito da eventuali fattori contaminanti.

Per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica e idraulica, tutta l'area è da considerarsi fondamentalmente stabile e in sicurezza idraulica in quanto è localizzata in un area dove non si hanno testimonianze storiche di esondazione e/o sommersione e con acclività favorevoli alla stabilità come dimostrato dagli studi geologici e idraulici correlati al piano strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004.

Nello specifico l'area oggetto di Variante non rientra nelle classi di pericolosità idraulica elevata (P3) del PGRA del Fiume Arno approvato con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

L'ambito paesaggistico (n. 8) in cui si inserisce la Variante, presenta caratteri di semplificazione sia ecologica che paesaggistica, esito di operazioni di ristrutturazione agricola ed è contrassegnato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia coltivate prevalentemente a seminativi. Gli elementi del patrimonio territoriale e paesaggistico individuati dal PIT a valenza di piano paesaggistico approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015 riguardano oltre la conservazione delle aree agricole quale rete ecologica minore, anche la conservazione della leggibilità dell'impianto romano della trama viaria e la salvaguardia del reticolo idrografico con ruolo di corridoio ecologico attuale o potenziale.

### **Obiettivo della variante**

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.

Per la realizzazione del nuovo impianto di trattamento della Frazione Organica del Rifiuto Solido Urbano (FORSU) derivato dalla Raccolta Differenziata (RD) conferita dal bacino di raccolta, la società Geofor spa ha a disposizione un'area di circa 14.850 mq dislocata nella zona Nord – Est dell'attuale piattaforma tecnologica di trattamento rifiuti ricadente in zona F sottozona F5 “Area destinata a discarica, smaltimento rifiuti solidi urbani e speciali” ad eccezione di una porzione in fregio a via Raffaele Mattioli, destinata dal progetto alla costruzione del sistema di trattamento dell'aria dei locali destinati alla ricezione, stoccaggio e trattamento della FORSU che ricade in zona F sottozona F1a “Area destinata a verde e attrezzature pubbliche”.

Per questa porzione di circa 1.390 mq, Geofor spa ha richiesto nell'ambito del Procedimento Unico citato ai sensi dell'art. 12 comma 3 del D.Lgs. n.387/2003, il cambio di destinazione urbanistica da sottozona F1a a sottozona F5, proponendo la permuta della porzione di terreno ricadente in sottozona F1a, con porzione di terreno di sua proprietà ricadente in sottozona F5 di uguale superficie antistante Viale America non interessata dai lavori sopra citati.

Preso atto della richiesta, l'Ufficio ha ritenuto di proporre una variante allo strumento urbanistico non limitandosi alla sola area oggetto dell'istanza (1.390 mq), 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.

In particolare si propone di compensare una superficie di circa 5.071,00 mq destinata attualmente a zona F1a posta su via Raffaele Mattioli, con un area di pari superficie su Viale America destinata al momento a zona F5. La soluzione proposta (*Figura 1*) ha l'obiettivo di creare un fascia destinata a verde pubblico prospiciente Viale America in allineamento con la fascia a verde pubblico presente nell'area destinata ad attività speciali.



Fig. 1 - Individuazione dell'assetto complessivo dell'UTOE 1B12a, stato attuale (figura a sinistra), proposta di variante (figura a destra).

Tale superficie destinata a zona F1a permetterà in coerenza con gli obiettivi generali dell'UTOE 1B12 (art. 65 comma 3 delle NTA del RU) di rafforzare la barriera perimetrale arborea autoctona finalizzata a minimizzare gli impatti visivi, olfattivi e atmosferici verso il territorio rurale.

La variante si compone oltre dalla presente *“Relazione Tecnica del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014”*, dei seguenti elaborati che esplicitano le modifiche proposte:

- *Tav. 3a Quadro generale Pontedera Ovest – Stato vigente (Scala 1:5.000);*
- *Tav. 3a Quadro generale Pontedera Ovest – Proposta di variante (Scala 1:5.000);*
- *Tav. 4m UTOE 1B12 a prevalente carattere ecologico di Gello – Stato vigente (Scala 1:2.000);*
- *Tav. 4m UTOE1B12 a prevalente carattere ecologico di Gello – Proposta di variante (Scala 1:2.000).*

### **Considerazioni sulla proposta di variante**

In riferimento alla modifica degli elaborati costituenti il 2° regolamento urbanistico, si ritiene che la proposta possa essere accolta così come integrata con le modifiche apportate dall'Ufficio, in quanto coerente con gli obiettivi del piano strutturale (PS) e il regolamento urbanistico (RU), entrambi recentemente aggiornati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015. In particolare, le modifiche proposte costituiscono unicamente una compensazione di aree destinate a verde pubblico, lasciando invariato il dimensionamento complessivo degli standard pubblici.

La Variante non comporta complessivamente incremento di volume o di superficie coperta rispetto a quello già previsto in sede di formazione del piano strutturale e del regolamento urbanistico, non incrementando il carico urbanistico dell'UTOE 1B12 a prevalente carattere ecologico di Gello.

Come descritto nei paragrafi precedenti, la modifica riguarda unicamente aspetti legati alla pianificazione urbanistica, lasciando invariati gli aspetti generali relativi alla pericolosità e fattibilità geologica, idraulica e sismica già approfonditi in sede di formazione del piano strutturale e del regolamento urbanistico

La variante al RU in questione, rientra nella fattispecie individuata dall'art. 30, comma 3 della L.R. n. 65/2014, in quanto ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato (*Figura 2*), così come definito all'art. 224 della stessa legge regionale, e non comporta variante al piano strutturale. In particolare, l'art. 224 *“Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato”* della L.R. n. 65/2014, considera territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della stessa legge.

L'individuazione di cui sopra è rinvenibile nella tavola n. 14c - Sistemi e UTOE del piano strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004 prendendo a riferimento il perimetro delle UTOE concernente il subsistema insediativo di pianura e di collina, come rettificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015.

Per quanto riguarda l'attività di valutazione ambientale strategica (VAS), si ritiene che le modeste variazioni al RU, non necessitano di una nuova procedura di valutazione, in quanto le scelte pianificatorie all'interno dell'UTOE sono state opportunamente valutate nell'ambito di formazione del 2° Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015. Inoltre si ritiene che nel caso specifico si possa applicare il caso di esclusione a VAS previsto all'art. 6 comma 1 bis della L.R. n.

10/2010 che prevede “Per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante ai suddetti piani e programmi, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA, la VAS non è necessaria per la localizzazione delle singole opere.”



Figura 2 - Individuazione del territorio urbanizzato dell'UTOE 1B12 ai sensi dell'art. 224 della L.R. n. 65/2014, in colore marrone (territorio urbanizzato), in colore verde chiaro (territorio rurale).

Si rappresenta infatti che il progetto inerente la realizzazione dell'impianto di rifiuti organici che si inserisce all'interno di tale variante semplificata al RU, ai sensi della citata L.R. n.10/2010 sia stato sottoposto a verifica di assoggettabilità a Valutazione di impatto ambientale (VIA) dalla Provincia di Pisa che con determinazione del dirigente del servizio ambiente n. 534 del 10/02/2011 lo ha escluso dalla procedura di VIA.

### **Conclusioni**

Per i contenuti esposti, si ritiene che il Consiglio Comunale possa autorizzare nell'ambito del Procedimento Unico la modifica del regolamento urbanistico, adottando e successivamente approvando la variante semplificata al regolamento urbanistico 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.

L'iter di approvazione seguirà il procedimento disposto dall'art. 32 della L.R. n. 65/2014, che specifica che una volta adottata la variante semplificata sarà pubblicata sul BURT, dandone notizia a Regione e Provincia di Pisa e pubblicata sul sito istituzione dell'Ente nell'apposita sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Pianificazione e Governo del Territorio. Gli interessati, potranno presentare

osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Decorso il termine precedente, la variante sarà approvata dal Consiglio Comunale che controdedurrà in ordine alle osservazioni pervenute e pubblicherà il relativo avviso sul BURT. Qualora non saranno pervenute osservazioni, la variante diventerà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

Pontedera, 20 aprile 2016

l'Istruttore Direttivo Tecnico  
3° SERVIZIO URBANISTICA

Salvini Marco

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

Parrini Massimo



**COMUNE DI PONTEREDERA**  
Provincia di Pisa

**1° SETTORE “PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E LAVORI PUBBLICI”**

**3° SERVIZIO “URBANISTICA”**

**CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

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

In ragione di quanto sopra descritto, il sottoscritto arch. Massimo Parrini, in qualità di Responsabile del Procedimento per la variante semplificata al Regolamento Urbanistico,

**ATTESTA E CERTIFICA:**

- che il procedimento di formazione della variante semplificata al Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e in particolare con la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;
- che la variante semplificata al Regolamento Urbanistico si è formato in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale vigenti, ovvero:
  - con il Piano di Indirizzo Territoriale a valenza di piano paesaggistico approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37;
  - con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 7 del 13/01/2014;
  - con il Piano Strutturale del Comune di Pontedera, 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;

Pontedera, 20 Aprile 2016

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

Parrini Massimo