



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE
GOVERNO DEL TERRITORIO

Settore Pianificazione del territorio

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Oggetto: Comune di Pontedera (PI) – Adozione di Variante al R.U. a seguito del Monitoraggio con D.C.C. n. 2 del 25.02.2014 – Osservazione regionale ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/05

**Al Direttore Generale Governo del Territorio
Dott.ssa Maria Sargentini**

Si trasmette in allegato l'osservazione relativa alla Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto adottata con Delibera di C.C. n.02 del 25.02.2014.

Il Settore Pianificazione del Territorio, che ha predisposto l'osservazione, è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche previste dalla Legge Regionale sul Governo del Territorio

Si informa che i referenti regionali della pratica sono:


arch. Stefania Remia - stefaniamaria.remia@regione.toscana.it Responsabile P.O.

tel 055.438.39.94

arch. Massimo Del Bono - massimo.delbono@regione.toscana.it Funzionario

tel 055.438.50.53

Cordiali saluti


Il Dirigente del Settore
(Arch. Antonella Turci)


SMR/MDB



Oggetto: Comune di Pontedera (PI) – Adozione di Variante al R.U. a seguito del Monitoraggio con D.C.C. n. 2 del 25.02.2014 – Osservazione regionale ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/05

Con D.C.C. n.2 del 25.02.2014 il Comune di Pontedera ha adottato una Variante al R.U. a seguito del monitoraggio, la cui Relazione conclusiva è stata approvata con D.G.C. n. 84 del 27.07.2013. La variante in oggetto prevede la sostanziale riconferma della estensione e dimensionamento delle previsioni insediative del R.U. vigente non attuate contenente anche una redistribuzione della capacità edificatoria tra le UTOE ed comparti.

Per quanto concerne il dimensionamento insediativo, dai dati desunti dalle tabelle contenute nella relazione, la variante riconferma 255.232 mq. di SUL a destinazione residenziale, 1.046.837 mq. di SUL a destinazione prevalentemente produttiva (UTOE 1B9 Gello) e 191.576 mq. di SUL a destinazione artigianale e commerciale (localizzati prevalentemente nell'UTOE 1B11-Il Chiesino). Per quanto riguarda le zone di saturazione (zone B o comparti parzialmente completati o in completamento) la variante riconferma 353.519 mq. di SUL a destinazione residenziale e 281.007 mq. di SUL a destinazione produttiva, artigianale e commerciale.

Non è stato invece definito il quadro complessivo del dimensionamento turistico-ricettivo presente nelle singole schede relative alle aree di intervento. Gli interventi di particolare rilievo relativi al territorio aperto, elencati e disciplinati nell'Allegato B alle NTA, sono stati ridefiniti come comparti soggetti ad interventi di recupero e/o di ristrutturazione urbanistica anche con possibilità del trasferimento della capacità edificatoria in aree di espansione interne alle UTOE (es. UTOE 1B11).

Inoltre la delibera di adozione precisa che *"...la variante al R.U. verrà a costituire contestuale modifica al P.S. per quanto attiene ai soli dati statistici sulla capacità edificatoria delle singole UTOE, opportunamente aggiornata, e per la previsione si realizzare un nuovo collegamento stradale tra la Strada di Patto e la frazione di Santa Lucia..."*, malgrado il documento di avvio del procedimento di variante al R.U. con contestuale documento preliminare di VAS (29.11.2013) non esplicitasse la necessità di una contestuale variante al P.S. Pertanto risulta necessario chiarire il rapporto tra la variante al RU in oggetto ed il PS vigente. Nel caso sussista la necessità anche di variare il PS, dovevano essere espletate le procedure di cui all'art.15 della L.R. 1/2005 e comunque essere redatti specifici elaborati di variante al piano strutturale.

Dall'esame degli atti ed elaborati trasmessi emerge la necessità di formulare alcune considerazioni ai fini della coerenza e compatibilità della variante in oggetto con gli atti della pianificazione e programmazione regionale che si elencano di seguito:

- **PIT approvato con DCR n°72 del 24.07.2007** con particolare riferimento ai contenuti di cui alle schede relative agli Ambiti di paesaggio n. 13 (Area Pisana) e n.30 (Valdera);
- **Regolamento DPGR 09.02.2007 n. 3/R** - regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R. 1/2005;
- **L.R. 10/2010 e s.m.i.** - norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione impatto ambientale (VIA) e di valutazione d'incidenza;
- **L.R. 52/2012 e s.m.i.** - Disposizioni urgenti in materia di commercio per l'attuazione del D.M. 201/2011

La variante prevede in generale uno sviluppo insediativo piuttosto rilevante che tende a confermare previsioni in espansione dei centri abitati, interrompendo importanti elementi di discontinuità delle fasce inedificate aperte verso il territorio agricolo e provocando in alcuni casi anche la tendenza alla saldatura tra frazioni ma anche verso i territori comunali limitrofi di Calcinaia e Ponsacco, in particolare lungo l'asse della Tosco-Romagnola/ferrovia e SGC FI-PI-LI ove sono presenti anche problematiche di tipo ambientale legate all'inquinamento da traffico.

Assumono particolare rilevanza, per il consumo di aree agricole residuali di presidio ambientale e non urbanizzate, prefigurando possibili profili di incompatibilità con la disciplina paesaggistica del PIT, le seguenti previsioni di aree di espansione:

UTOE 1B2A - Pontedera Est (comparto residenziale 5)

UTOE 1B4 - Il Romito (comparti residenziali 1,2)

UTOE 1B5 - La Borra (comparti residenziali 6,3,4)

UTOE 1B6 - S. Lucia (comparti residenziali 1,8,9,10)

UTOE il Chiesino (comparti artigianali 1,2,4,6,7,8 produttivo 12)

Per le aree sopra elencate risultano quindi necessarie ulteriori verifiche di compatibilità con i seguenti obiettivi di qualità ed azioni prioritarie di cui alle schede di paesaggio del PIT relative agli Ambito 13 e 30:

- *tutela degli spazi ineditati che ancora garantiscono le continuità ambientali tra i diversi ambiti; in tal senso sono anche da salvaguardare gli spazi e le aree di pertinenza fluviale da ulteriori espansioni residenziali, produttive e commerciali - L'obiettivo della tutela delle continuità ambientali è perseguito attraverso la definizione di specifiche discipline atte a limitare nuovi impegni di suolo anche in coerenza con disposizioni previste nei Piani di Assetto Idraulici;*
- *evitare gli effetti di saldatura che possano ridurre i varchi di connessione tra pianura e monti pisani contrastando gli effetti della densificazione insediativa lungo la Tosco-Romagnola e lungo la rete viaria ad essa ortogonale;*
- *tutela dell'integrità percettiva degli scenari paesaggistici percepiti dalle infrastrutture attraverso politiche che sostengano la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle aree ed essi contigue inibendo tutte le forme di occupazione di suolo che possono ostacolare la fruizione visiva del paesaggio;*
- *tutela degli spazi rurali ancora presenti tra i nuclei lungo la Tosco-Romagnola e lungo gli assi ad essi ortogonali, da perseguire orientando le politiche territoriali verso strategie di riqualificazione formale e di riorganizzazione funzionale dei tessuti edilizi piuttosto che di occupazione di nuovo suolo.*

Con riferimento ai comparti definiti dalla variante come di "particolare valore ambientale" (allegato B) soggetti a piani di recupero o a ristrutturazione urbanistica, si rileva che alcuni di essi (es. B4, B7, B17), che prevedono destinazioni di tipo turistico-ricettivo, commerciale, residenziale parcheggi e servizi anche attraverso la possibilità di trasferimento delle capacità edificatorie, sono localizzati in territorio aperto non urbanizzato ove non risultano presenti strutture edilizie tali da prefigurare interventi di recupero o ristrutturazione urbanistica.

Tali previsioni presentano anch'esse possibili profili di incompatibilità con la disciplina del PIT, pertanto sono necessari approfondimenti e verifiche di compatibilità e coerenza sia in relazione alle direttive di cui all'art.21 ed alle prescrizioni di cui all'art.23 che ai seguenti obiettivi di qualità contenuti nelle schede di paesaggio del PIT:

- *valorizzazione dell'identità storica della pianura bonificata da perseguire attraverso politiche territoriali capaci di tutelare i caratteri di ruralità espressi dalle modalità insediative e dalle tipologie architettoniche ricorrenti ed eccezionali, dalla geometria della maglia poderale, dagli elementi di arredo vegetazionale.*
- *valorizzazione del patrimonio insediativo storico di matrice rurale costituito dall'edilizia tradizionale diffusa;*
- *salvaguardia degli spazi e delle aree di pertinenza fluviale ai fini del mantenimento gli equilibri idraulici e del consolidamento delle prestazioni ecologiche - L'obiettivo della salvaguardia delle aree di pertinenza fluviale è conseguito attraverso l'integrazione tra politiche territoriali ed ambientali finalizzata alla definizione di progetti capaci di coniugare la tutela degli assetti ideologici e naturalistici con la costruzione di nuovi paesaggi di qualità, fruibili dalle collettività;*
- *tutela della continuità ambientale da perseguire attraverso la definizione di specifiche discipline atte a limitare i nuovi impegni di suolo anche in coerenza con le disposizioni previste nei piani di assetto idraulico.*

Inoltre la norma che disciplina la possibilità di operare i trasferimenti di capacità edificatoria dei comparti di recupero (sia in ambito urbano che extraurbano, allegati A e B) dovrebbe essere maggiormente approfondita e valutata (standard, carico urbanistico ecc.) rispetto alle caratteristiche territoriali delle aree di accoglienza (UTOE 1B11) che il RU prevede a specifica destinazione artigianale/commerciale.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico, la depurazione e lo smaltimento reflui, ai sensi delle direttive di cui all'art.35 comma 1 del PIT, deve essere verificata l'adeguatezza delle infrastrutture idonee a sostenere l'ulteriore carico antropico derivante dalle previsioni della variante.

In riferimento alla disciplina relativa alle grandi strutture di vendita di cui all'art.5.19 delle NTA, la cui realizzazione è ammessa nelle UTOE a prevalente carattere commerciale/artigianale 1B10-La Bianca e 1B11-II Chiesino, si richiamano gli adempimenti di cui alla L.R. 52/2012, ed in particolare l'art. 65 secondo il quale le previsioni di aree destinate all'insediamento di grandi strutture di vendita sono inefficaci fino all'effettuazione, con esito positivo, delle verifiche di sostenibilità, secondo i criteri di cui all'art.68, e nell'ambito della specifica conferenza di pianificazione di cui all'art. 66.

In relazione ad aspetti di specifica competenza comunale, si evidenzia che il dimensionamento della variante è stato espresso in SUL solo nelle tabelle contenute nella relazione tecnica e limitatamente alle UTOE. Quindi il dimensionamento dei Sistemi, UTOE e comparti deve essere espresso, secondo i parametri definiti dal regolamento regionale n. 3/R, anche nelle tabelle delle NTA che riportano invece, non il valore espresso in SUL, ma le percentuali della superficie territoriale/fondiarie applicabili a ciascun comparto edificatorio. Deve poi essere redatto un quadro complessivo del dimensionamento del RU comprendendo altresì il dimensionamento dei comparti edificatori di cui agli allegati A e B delle NTA.

Pertanto il dimensionamento delle espansioni insediative non appare essere giustificato in relazione al quadro previsionale strategico quinquennale, come invece previsto ai sensi dell'art. 55 c.5 della L.R. 1/2005 e deve essere finalizzato all'attuazione progressiva nel tempo del dimensionamento del P.S. di cui all'art.53 c.4 come previsto dall'art.8 c.4 del Regolamento 3/R.

Per quanto concerne le procedure di VAS di cui alla L.R. 10/10 si evidenzia che la variante al R.U. è stata adottata senza adottare contestualmente il Rapporto Ambientale; nella delibera di adozione si specifica: *"...ritenuto di adottare la variante senza prescindere dalla conclusione della V.A.S. che vedrà la sua conclusione, con procedimento distinto ma parallelo, in concomitanza con l'approvazione della variante al R.U. in oggetto."* In assenza del Rapporto Ambientale non risultano valutati gli impatti complessivi del carico insediativo derivante dalle previsioni confermate dalla variante.

Si fa infine presente che alla delibera di adozione della variante in oggetto non sono stati allegati né trasmessi agli enti competenti la relazione del responsabile del procedimento e la relazione del Garante della comunicazione ai sensi della L.R. 1/2005.

Ad integrazione della presente osservazione ci si riserva di inviare gli ulteriori contributi dei Settori regionali competenti che dovessero pervenire a questo Settore.

Il funzionario

Arch. Massimo Del Bono



Il Responsabile della P.O.

Arch. Stefania Remia



Si allegano i contributi dei seguenti settori regionali:

Settore Strumenti della valutazione, programmazione negoziata e controlli comunitari

Settore Tutela e gestione delle risorse idriche



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Generale della Presidenza
AREA DI C.TO PROGRAMMAZIONE

**Settore Strumenti della programmazione
negoziata e della valutazione regionale**

Oggetto: Comune di Pontedera (PI) – Adozione di Variante Generale al R.U. a seguito del monitoraggio con DCC n. 02 del 25/02/2014. **Contributo.**

Al Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio
c.a. Arch. Antonella Turci

Al Funzionario del Territorio
c.a. Arch. Massimo Del Bono

Facendo seguito alla Vs. nota AOO-GRT/106401/N.060.030 del 23/04/2014 ed ai sensi dell'art. 33 co. 3 della LR 10/10 e smi, si trasmette il contributo istruttorio del Settore strumenti della valutazione, programmazione negoziata e controlli comunitari.

Ossevazioni

Si fa presente che in questa fase il nostro Settore non è competente ad esprimersi non essendo stata avviata la procedura di VAS (mancando, infatti, il Rapporto Ambientale).

Si evidenzia che ai fini delle consultazioni VAS, ai sensi dell'art. 25 della LR 10/2010, gli elaborati che costituiscono la Variante in oggetto unitamente al Rapporto Ambientale e alla Sintesi non tecnica dovranno essere nuovamente pubblicati su BURT secondo anche previsto dall'art. 8 co. 6 LR 10/2010.

Il Dirigente Responsabile
Elvira Pisani

Istruttore: arch. Lisa Pollini
Tel. 055 4384906
email: lisa.pollini@regione.toscana.it



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Generale delle politiche
ambientali, energia e cambiamenti climatici

SETTORE "TUTELA E GESTIONE DELLE
RISORSE IDRICHE"

Prot. n.
da citare nella risposta
Allegati

Data

Risposta al foglio del 23/4/2014
numero AOOGR/106401/N.060.030

Direzione Generale del Governo del territorio
Settore Pianificazione del territorio
c.a. Arch. Antonella Turci
SEDE

Oggetto: Variante al RU – Comune di Pontedera (PI)

Con il presente contributo tecnico da parte di questo Settore, si ribadisce l'importanza del corretto uso delle risorse idriche: quindi si ricorda di prestare particolare attenzione alla normativa relativa alla tutela delle acque dall'inquinamento (cfr. anche il recente DPGRT 76/R/2012).

Seguono alcune indicazioni che possono risultare utili all'Amministrazione Comunale nel successivo iter:

- Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 9 febbraio 2007 n. 2/R, inerente il Regolamento di attuazione dell'art. 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, capo III artt. 18 e 19 e capo IV nel quale viene richiamata fra l'altro la coerenza di strumenti come quello in oggetto con i piani e programmi dell'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale competente, oggi Autorità Idrica Toscana;
- Deliberazione del Consiglio regionale 25 gennaio 2005 n. 6 di approvazione del Piano di Tutela delle Acque che al cap. 7.2 art. 9 comma 6 (misure generali per il raggiungimento della tutela quantitativa della risorsa idrica) delle Norme di Piano riporta:

I Comuni provvedono, nella formazione e aggiornamento degli strumenti di governo del territorio a:

- richiedere, in fase di adozione del Piano Strutturale e delle varianti allo stesso, il parere alle Autorità di Ambito territoriale ottimale (oggi Autorità Idrica Toscana di cui alla legge regionale del 21 luglio 1995 n. 81) in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idro potabile;
- individuare le zone di accertata sofferenza idrica ove non possono essere previsti incrementi di volumetrie o trasformazioni d'uso salvo che tali interventi non comportino ulteriore



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Generale delle politiche
ambientali, energia e cambiamenti climatici

SETTORE "TUTELA E GESTIONE DELLE
RISORSE IDRICHE"

Prot. n.
da citare nella risposta
Allegati

Data

Risposta al foglio del 23/4/2014
numero AOOGR/106401/N.060.030

aggravio di approvvigionamento idrico;

- prevedere nuovi incrementi edificatori solo dove sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione ovvero sia prevista la contestuale realizzazione degli impianti di fognatura e depurazione;
- prevedere, nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde fortemente idro esigenti, la realizzazione di reti duali;
- imporre nelle nuove costruzioni gli scarichi di water a doppia pulsantiera;
- prevedere che la rete antincendio e quella di innaffiamento del verde pubblico siano separate da quella idro potabile.

Si ricorda inoltre quanto segue:

- per eventuali impianti di trattamento di fitodepurazione, le condizioni per l'uso irriguo di acqua in uscita sono disciplinate dal D.M. n. 185 del 12/6/2003; a tal proposito i limiti sono più restrittivi di quelli previsti per lo scarico in acque superficiali;
- acquisire il parere dell'Autorità Idrica Toscana e del Gestore Unico in particolare per le eventuali interferenze/distanze di rispetto con le infrastrutture del Servizio Idrico Integrato presenti nell'area interessata da lavori;
- progettare e realizzare le opere di fondazione, e in generale qualsiasi opera interferente con il sottosuolo, in modo tale da non permettere infiltrazioni in falda;
- evitare situazioni, anche temporanee, di carenza idrica indotta dai lavori eventualmente predisponendo approvvigionamenti idrici alternativi.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE
(Ing. Franco Gallori)

VarRUpontedera