



**Oggetto: Unione dei Comuni della Valdera – Adozione del nuovo PS Intercomunale dei comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Palaia, Pontedera - Art.17 della L.R. 65/2014 Delibera di Giunta dell'Unione Valdera n. 104 del 07/08/2020 - Osservazione regionale ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014.**

L'Unione dei Comuni della Valdera con delibera di Giunta dell'Unione Valdera n. 104 del 07/08/2020 ha preso atto delle avvenute adozioni nei singoli comuni facenti parte dell'Unione Valdera del Piano Strutturale Intercomunale, ai sensi degli artt. 18,19,20,23 della L.R.T. 65/2014 e rispettivamente:

- Comune di Bientina:	Deliberazione C.C. n. 26 del 10/07/2020
- Comune di Buti:	Deliberazione C.C. n. 31 del 14/07/2020
- Comune di Calcinaia:	Deliberazione C.C. n. 41 del 03/07/2020
- Comune di Capannoli:	Deliberazione C.C. n. 35 del 07/07/2020
- Comune di Casciana Terme Lari:	Deliberazione C.C. n. 33 del 05/08/2020
- Comune di Palaia:	Deliberazione C.C. n. 18 del 30/06/2020
- Comune di Pontedera:	Deliberazione C.C. n. 40 del 29/07/2020

L'Unione dei Comuni della Valdera, che si è costituita il 30 ottobre 2008 ai sensi dell'art. 32 del D.lgs. 267/2000, ha avviato, con Delibera della Giunta dell'Unione n.86 del 29/07/2017, il procedimento per l'elaborazione del PS intercomunale ai sensi dell'art. 17 della LR 65/14, integrando successivamente la documentazione approvata con Delibera della Giunta dell'Unione 59 del 25/05/2018.

Con nota prot. n. 583758 del 28/12/2018, L'Unione Valdera ha richiesto la convocazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014, per l'acquisizione del parere vincolante in relazione alle previsioni che comportano la trasformazione di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato, come individuato ai sensi dell'art. 4 della legge regionale e in data 3 e 13 maggio 2019 si sono svolte le sedute della Conferenza di Copianificazione.

Si ricorda che in sede di Conferenza tra le previsioni che ricadenti all'esterno del territorio urbanizzato sono state valutate anche interventi che erano precedentemente stati copianificati su richiesta di alcuni singoli Comuni appartenenti all'Unione in relazione ad altri procedimenti urbanistici. Pertanto si richiamano di seguito le Conferenze di Copianificazione svolte in precedenza di cui la conferenza del PSI ha preso atto ed i cui verbali costituiscono parte integrante dei verbali delle Conferenze di copianificazione del PSI precedentemente richiamate:

- Comune di Casciana Terme Lari - Copianificazione del 05/05/2017 in relazione al Piano Strutturale e successiva Copianificazione del 17/12/2019 in relazione al Piano Operativo;
- Comune di Bientina - Copianificazione dell'11/01/2019 relativa al Piano Operativo e alla variante di adeguamento al PIT-PPR;
- Comune di Buti - Copianificazione del 19/04/2019 relativa alla variante al RU per l'espansione dell'area produttiva a Cascine di Buti;
- Comune di Capannoli - Copianificazione del 19/02/2016 relativa alla variante al RU per il Parco di auto d'epoca - Copianificazione del 18/11/2016 relativa alla revisione quinquennale del regolamento urbanistico - Copianificazione del 26/11/2018 relativa alla variante al RU per l'ambito AUP. 2.2 (oggi CP04b);
- Comune di Pontedera - Copianificazione del 23/02/2018 relativa al PdR Podere Il Pino.



## OSSERVAZIONE

A seguito dell'esame degli elaborati adottati del Piano Strutturale Intercomunale, si evidenziano alcuni elementi da approfondire in relazione alla coerenza con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale con particolare riferimento a:

- **Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65** "Norme per il governo del territorio";
- **PIT con valenza di piano paesaggistico**, approvato con D.C.R. n.37 del 27.03.2015 con particolare riferimento alla Scheda d'Ambito n. 8 Piana Livorno Pisa Pontedera e alla Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B;

**In relazione all'Adozione del Piano Strutturale Intercomunale della Valdera si osserva quanto segue:**

### Premessa

Il Piano Strutturale Intercomunale è lo strumento proprio per riconoscere i valori e le carenze del territorio dell'intera Unione dei Comuni e per identificare, di conseguenza, gli ambiti da tutelare, gli ambiti su cui concentrare le strategie di sviluppo o valorizzazione, e esplicitare le stesse nella disciplina del Piano e nei relativi elaborati cartografici. Da un esame della documentazione adottata, risulta difficile cogliere la visione sovracomunale delle varie strategie del piano e la conseguente proposta progettuale, non essendo leggibile la consequenzialità tra le scelte strategiche e le singole previsioni proposte, dalle quali dovrebbero emergere i livelli di priorità, nella individuazione degli ambiti da valorizzare/sviluppare in quanto strategici per l'intera Unione, e degli ambiti da tutelare, consolidare o riqualificare.

Per quanto il PSI debba riconoscere lo stato di fatto e di diritto delle aree di trasformazione contenute negli strumenti urbanistici comunali vigenti, si ritiene che debba altresì inquadrare tutte le proposte di piano, sia derivanti dagli strumenti urbanistici comunali, sia di nuova introduzione, all'interno del nuovo livello di pianificazione territoriale che è quello dell'area vasta dell'Unione. Come già evidenziato in sede di Conferenza di Copianificazione, la reintroduzione, nel nuovo PSI, di interventi derivanti da strumenti di pianificazione previgenti, non può essere un'automatica riconferma di previsioni decadute o un mero riconoscimento dello stato di diritto delle aree ma necessita di una valutazione degli stessi in relazione alle strategie di livello sovracomunale e degli eventuali impatti da essi derivanti. Tali previsioni, in quanto parte di un nuovo progetto di pianificazione strategica, devono dare atto del superamento della logica di sviluppo comunale, e devono contribuire all'attuazione delle strategie del PSI per il perseguimento di uno sviluppo territoriale ordinato e sostenibile.

Le criticità sopra espresse si rendono evidenti anche nell'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato: si riconferma che il PSI deve definire il perimetro del TU nel rispetto dei criteri di cui all'art. 4 cc. 3, 4, 5 della LR 65/14, i quali devono essere applicati in maniera uniforme per tutti i comuni, indipendentemente dallo stato della pianificazione di ciascun comune. Le previsioni derivanti da piani vigenti non ancora approvate devono essere valutate e motivate in una strategia di sviluppo sovracomunale che deve essere resa leggibile sia nelle tavole, che in appositi articoli della disciplina del Piano.

### Strategie del PSI

Le strategie rappresentate nelle tavole STR01 - Scenario Strategico, STR02 - Razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, STR03 - Recupero e valorizzazione dei sistemi insediativi, STR04 - Valorizzazione del territorio rurale e STR05 - Razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale, contengono molti elementi che hanno come riscontro nella disciplina del PSI solo obiettivi di carattere generale, senza un richiamo alle specificità locali che, invece, necessitano di una maggiore articolazione, seppure a livello di area vasta. Mancano in tal senso indirizzi specifici da sviluppare nei successivi strumenti di pianificazione. Si ritiene pertanto che le strategie rappresentate debbano essere maggiormente definite ed articolate nelle NTA con norme specifiche di indirizzo per la redazione dei successivi PO comunali, i quali di tali direttive dovranno tenere conto, e d in particolare:



- ✎ In merito alla direttrice di connettività da riqualificare/ricostituire locale e regionale – occorre specificare di che connettività si tratta (ambientale, paesaggistica ecc.) ed oltre all’obiettivo generale occorre definire indirizzi specifici per le singole direttrici rappresentate nella tavola STR1 e STR4. La stessa cosa dicasi per i “Varchi ecologici da riqualificare” per i quali è necessaria una specifica norma di tutela.
- ✎ E’ opportuno che nelle tavole STR02 siano rappresentate le aree che sono state copianificate che, in quanto aree di trasformazione, incidono sia sul sistema infrastrutturale che sugli assetti insediativi.
- ✎ La tavola STR03 Riqualificazione dei sistemi insediativi, non fa emergere distinte dal resto del territorio urbanizzato di cui all’art. 4 comma 3, le aree individuate nell’abaco delle aree copianificate ai sensi dell’art. 4 commi 4, e non riporta alcune aree copianificate situate al margine del territorio urbanizzato. Per una strategia complessiva di riqualificazione degli insediamenti è necessario predisporre una visione d’insieme in un’unica tavola, approfondire il loro impatto sul sistema infrastrutturale e insediativo esistente, nonché dotare la disciplina del PSI di specifiche norme che diano ai P.O. le opportune indicazioni e prescrizioni su come tali interventi debbano concorrere alla riqualificazione del sistema insediativo nel suo insieme. Analoga valutazione riguarda le aree denominate “Previsione di forme di perequazione territoriale” che hanno come unico riferimento nelle NTA una norma generale (art.62), ma mancano del tutto, nelle norme delle rispettive UTOE, riferimenti a tali strategie di riqualificazione mediante decollo ed atterraggio di volumetrie. Si ritiene pertanto opportuno disciplinare in modo specifico tali previsioni.
- ✎ Nella tavola STR04 Valorizzazione del territorio rurale, è opportuno inserire tutte le previsioni localizzate fuori dal territorio urbanizzato, nonché i nuclei rurali di cui all’art. 65 che non risultano individuati in alcuna tavola, pertanto si rende necessaria una individuazione dei nuclei rurali che meritano di essere tutelati/valorizzati, nonché dei relativi ambiti di pertinenza e normate nella disciplina del piano le trasformazioni che li riguardano. Infine per una corretta strategia sovracomunale di valorizzazione del territorio rurale, è opportuno mettere a sistema tutte le trasformazioni previste in ambito rurale, come si intendono integrare con i nuclei rurali esistenti e le infrastrutture, dando al P.O. le necessarie prescrizioni e indicazioni con un’apposita disciplina dedicata.

### Disciplina delle UTOE

Le norme riferite alle specifiche UTOE riportano solo obiettivi di carattere generale, che sono comuni a più di una UTOE appartenenti a differenti comuni, ed il dimensionamento degli interventi previsti, ma è del tutto mancante una articolazione di tali obiettivi, o delle strategie generali del PSI, a livello locale attraverso indirizzi/ prescrizioni rivolti alla pianificazione comunale. Si ritiene pertanto necessario che vengano effettuati gli opportuni approfondimenti disciplinari a livello locale degli obiettivi generali stabiliti dal PSI stesso al fine di integrare la disciplina delle UTOE. IL PSI nella norma di carattere generale (art.2) dichiara che “...Le disposizioni del PSIV sono attuate in forma autonoma dai PO di ciascun comune” pertanto è necessario prevedere nel PSI, indirizzi specifici per ciascuna UTOE che articolino gli obiettivi del PSI in relazione alle specificità delle UTOE stesse. Con particolare riferimento alle aree di trasformazione (art. 25), e agli interventi di riqualificazione e riorganizzazione del margine urbano (art. 4 comma 4), per i quali dovranno essere enunciate le strategie.

### Territorio urbanizzato

In merito alle tavole di rappresentazione del territorio urbanizzato si evidenzia l’utilizzo di criteri di individuazione e rappresentazione dello stesso, non uniformi tra i vari comuni che comprendono l’Unione; in particolare per quanto riguarda il comune di Bientina, viene individuato il T.U. esclusivamente come art. 4 comma 3, mentre non risultano evidenziate nell’abaco delle copianificazioni come per gli altri comuni, le aree classificate come art. 4 comma 4. Al tal proposito si fa presente che devono essere adottati criteri uniformi in ogni comune per la lettura, individuazione e classificazione del territorio urbanizzato.



Premesso quanto sopra, per permettere una adeguata valutazione del territorio urbanizzato, si rende necessario esplicitare nelle tavole ST10 Territorio urbanizzato nord e sud, le aree individuate nell'abaco delle aree copianificate come art. 4 comma 4 (potenziali aree da riqualificare e rigenerare, previsioni da attuare, aree perequative di trasformazione), anziché il generico territorio urbanizzato senza distinzioni tra art. 4 comma 3 e art. 4 comma 4. Per una migliore lettura delle tavole che dovranno essere di riferimento per i successivi P.O. dei singoli comuni, sarebbe opportuno per ogni comune una tavola del territorio urbanizzato in scala almeno 1:10.000, preso atto che le tavole ST10 in scala 1:25.000 non consentono una adeguata lettura e l'abaco delle copianificazioni non permette una visione di insieme del comune a scala adeguata.

Nello specifico dell'applicazione dell'art.4 comma 4 per l'individuazione del T.U. si ritiene necessario fornire chiarimenti ed articolare a livello normativo l'inserimento di numerose aree che di fatto risultano inedificate o solo parzialmente urbanizzate all'interno del T.U. al fine di motivarne la coerenza con i principi della legge regionale. In particolare occorre distinguere le aree nelle quali sono in corso trasformazioni (es. piani attuativi o interventi convenzionati) dalle aree che sono oggetto di piani attuativi approvati o solo adottati.

Per tali aree l'inserimento nel t.u. deve essere esplicitamente motivato ai sensi dell'art.4 c.4 in relazione al completamento/riqualificazione del margine urbano, senza che tali aree costituiscano la creazione di nuove aree di espansione dell'edificato. Come già evidenziato, per tali aree inoltre deve essere prevista una specifica normativa di indirizzo per i successivi PO che dia atto delle strategie comunali di riqualificazione per le singole aree. Nello specifico si ritiene opportuno approfondire le valutazioni di coerenza con riferimento alle direttive n. 1.3, 1.4, 1.5, 1.8, 2.1, 4.3 della disciplina d'uso della Scheda d'ambito n. 8 del PIT.

- Buti - area agricola collinare situata nel margine del territorio urbanizzato lungo via Piana.
- Bientina - area produttiva di Pratogrande: l'area pur non essendo di fatto esistente ma solo una previsione parzialmente attuata viene rappresentata nella sua interezza come morfotipo insediativo della città contemporanea TPS2 (tav ST04). Inoltre viene riportata all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4. Si ricorda che tale area, che risulta solo parzialmente urbanizzata, costituisce ai sensi della LR 65/2014 una nuova previsione di trasformazione con consumo di suolo, seppure derivante da una riconferma, e come tale deve essere sottoposta alla conferenza di copianificazione ai fini della sua riconferma, pertanto non può essere inclusa nel territorio urbanizzato.
- Bientina - margine del territorio urbanizzato est e area a sud della strada provinciale Francesca nord
- Bientina - margine del territorio urbanizzato di Bosco di Piccione lungo via Valdinievole sud.
- Bientina - margine del territorio urbanizzato di Quattro strade.

Per quanto riguarda invece le seguenti aree individuate come art. 4 comma 4, si fa presente che trattandosi di aree libere completamente inedificate, gli interventi si configurano come una mera espansione dell'edificato senza che ciò costituisca un elemento di rigenerazione urbana e/o riqualificazione del margine stesso. Per tali motivi occorre specificare se tali aree sono oggetto di interventi convenzionati, in caso contrario risultano incoerenti con i criteri di cui all'art. 4 comma 4. Nello specifico le aree sono le seguenti:

- Calcinaia: area CR5.1 oggetto di variante al RU nel 2019, area Case sardinia e aree adiacenti alla previsione CA03 del Lago Marrucco.
- Capannoli: aree agricole situate nel margine urbano tra via Santissima Annunziata e via XXV Aprile, area agricola situata tra la fine di via Risorgimento e via dei Mille.
- Buti: aree situate nel margine urbano tra via XXV Aprile e via Vecchia delle Vigne, area lungo via Gramsci adiacente al cimitero comunale.
- Pontedera: aree agricole ai margini di viale Asia e adiacenti ai Laghi Braccini, aree inedificate nel margine urbano delle frazioni Romito e La Borra, aree lungo via Santa Lucia Nord adiacenti alla frazione di Santa Lucia,



Al fine di limitare gli interventi alle effettive strategie di riqualificazione e definizione del margine urbano, senza creare i presupposti per ulteriori espansioni, per tutte le aree sopra elencate si ritiene opportuno una rivalutazione sostanziale delle previsioni edificatorie previste in tali aree motivando adeguatamente il loro inserimento nel territorio urbanizzato e dotandole di specifici indirizzi coerenti con gli obiettivi dei morfotipi degli insediamenti della città contemporanea ad essi limitrofi di cui Abachi delle Invarianti Strutturali del PIT\_PPR in relazione alla III Invariante – Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.

### **Perequazione Territoriale**

Si rileva che l'art.62 definisce principi, di carattere molto generale relativi a forme di perequazione urbanistica, come infatti previste nel piano nel territorio di Pontedera, Casciana Terme Lari e Bientina (come risulta dalla Tavola STR 03 dove sono definite "previsione di forme di Perequazione Territoriale"). Si ritiene che per tali previsioni, per le quali sono previste aree di decollo ed atterraggio, il PSI debba individuare le aree destinate alla perequazione (aree di riqualificazione/decollo) in primo luogo definendo gli obiettivi e le strategie di rango sovracomunale che ne giustificano la previsione, e di seguito specificando quali siano gli obiettivi che comportano la scelta di tali aree di atterraggio.

Si rileva inoltre che la norma ma non contiene la definizione e le modalità applicative delle forme della perequazione territoriale tra gli enti costituenti l'Unione come previsto dall'art.102 della L.R. 65/2014. A tal proposito si ricorda che l'art.102 al comma secondo prevede la definizione nel PSI delle misure di perequazione territoriale in relazione agli effetti indotti dalle previsioni oggetto di copianificazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato ai fini della stipula di uno specifico accordo tra le amministrazioni come previsto al comma 1. Si ritiene pertanto opportuno una integrazione della norma di cui all'art. della Disciplina del Piano

### **Aree oggetto delle conferenze di copianificazione**

Al fine di non ingenerare confusione si ritiene opportuno chiarire la distinzione tra le aree definite "Aree già copianificate (Art.25 L.R. 65/2014)" e quelle definite "Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25 L.R. 65/2014)" in quanto entrambe le tipologie di previsioni sono state esaminate nella conferenza di copianificazione convocata ai fini delle valutazioni sul PSI.

Riguardo all'elaborato denominato "Abaco delle aree copianificate maggio 2020", si fa presente che il documento riporta per ciascuna delle aree copianificate una serie di "controdeduzioni" in risposta alle raccomandazioni/condizioni espresse dalle conferenze di copianificazione. Poiché dall'esame di tale elaborato non risulta chiara la cogenza normativa di tali specifiche "controdeduzioni" rispetto alla disciplina del PSI, né come esse vengano attuate, si ritiene necessario che tali indicazioni siano richiamate ed approfondite, con un dettaglio adeguato alla pianificazione sovracomunale, nelle NTA del PSI sotto forma di indirizzi o prescrizioni per i successivi strumenti urbanistici.

In relazione alle trasformazioni in sinergia con il territorio rurale di cui all'art. 64 comma 1 lett. d) e in generale per le previsioni di carattere turistico ricettivo, si rileva la presenza solo per alcune previsioni, di prescrizioni e controdeduzioni sopra richiamate, all'interno dell'abaco delle aree copianificate. A tal proposito si ritiene opportuno che tali prescrizioni siano inserite all'interno delle NTA del PSI con un'apposita norma dedicata a tali aree, che prescriva ai successivi P.O. i necessari approfondimenti in merito all'inserimento paesaggistico degli interventi per una migliore integrazione con il contesto rurale. Inoltre è opportuno che il PSI stesso, con riferimento al riconoscimento dei valori e alle direttive di cui alla disciplina d'uso della scheda d'Ambito di Paesaggio del PIT-PPR n.8, definisca dei criteri di carattere generale indirizzati ai successivi PO che siano finalizzati all'inserimento paesaggistico degli interventi per una migliore integrazione con il contesto rurale e paesaggistico. Tali criteri urbanistici e paesaggistici dovranno essere la declinazione degli obiettivi generali e delle strategie d'ambito che il PSI intende perseguire per lo sviluppo dell'ambito sovracomunale dell'Unione.

Con specifico riferimento alle seguenti aree esaminate nelle conferenze di copianificazione, rispetto ai rilievi e alle conclusioni contenute nei relativi verbali, si rileva quanto segue:





Bientina - BI07b Pratogrande: in sede di avvio del PO è stato individuato il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 e l'area produttiva di Pratogrande è stata inserita integralmente all'interno del T.U. e tale scelta è stata confermata in sede di PSI. Come già evidenziato in sede di conferenza di copianificazione, l'inserimento di tutta l'area produttiva all'interno del T.U. si pone in contrasto con la legge regionale che definisce il perimetro del territorio urbanizzato del PSI ai sensi dell'art. 4 commi 3 e 4. Come evidenziato in sede di conferenza, si ritiene necessario una valutazione in sede di conferenza di copianificazione di tutta l'area produttiva di Pratogrande, già prevista dal PS e riconfermata da due successivi Regolamenti Urbanistici ma di cui allo stato attuale solo una piccola parte delle previsioni è stata realizzata, e di cui la previsione BI07b ne costituisce una ulteriore espansione. Alla luce dei rilievi sopra espressi si ritiene opportuno che l'Amministrazione debba valutare nel suo insieme l'area di Pratogrande e prevedere una riduzione dell'area esistente a compensazione della nuova previsione BI07b.

Capannoli – CP12a: per quanto riguarda la previsione di ampliamento dell'aviosuperficie CP012a, si ritiene opportuno approfondire le verifiche di coerenza delle previsioni edificatorie rispetto alle direttive di cui alla disciplina d'uso della scheda d'ambito 08 del PIT-PPR e dotare la Disciplina del PSI di apposita norma che dia al successivo P.O. le opportune indicazioni e prescrizioni per un corretto inserimento paesaggistico della previsione.

Capannoli – CP04b: tale previsione a carattere produttivo è stata esaminata in sede di conferenza in data 26/11/2018 (area AUP 2.2). Preso atto che la previsione presenta criticità rispetto alle direttive correlate all'Obiettivo 1 della Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito n. 8, in particolare le direttive 1.3 e 1.4, si richiama quanto espresso nelle conclusioni del verbale della conferenza, il cui rispetto deve essere riportato tramite specifici indirizzi nella disciplina del PSI :

- Dovrà essere prevista all'interno dei vari comparti un'adeguata superficie da destinare a verde privato finalizzata alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica, che dovrà essere definita dall'Amministrazione Comunale in sede di P.A., e che comunque non dovrà essere inferiore al 5% della superficie edificabile di ciascun comparto.
- Inoltre la scheda norma del RU deve prevedere un'attuazione progressiva del P.A. obbligatoriamente per stralci funzionali omogenei.
- La disposizione delle superfici verdi aggiuntive sopra individuate dovrà avvenire sulla base di un progetto complessivo di infrastrutturazione verde dell'area che sarà definito dall'A.C. in fase di P.A. Tale progetto dovrà garantire la concentrazione degli spazi verdi nel quadro di un disegno unitario che tenga conto degli stralci funzionali sopra richiamati
- In relazione alla possibilità di realizzare le 5 residenze di servizio di 130 mq. ciascuna, deve essere prescritto nella scheda norma che l'utilizzo di queste deve essere strettamente legato alle necessità dell'azienda (custode/guardiania) e che dovranno essere realizzate nelle pertinenze della stessa ed avere la destinazione produttiva come la struttura alla cui funzione sono connessi.
- In relazione alla eventuale localizzazione nell'area di una GSV la scheda norma dovrà ricordare il rispetto delle disposizioni di cui all'art.26 della L.R. 65/2014.

Capannoli – CP05a (zona PIP 3): confermando quanto evidenziato in sede di conferenza di copianificazione, si ritiene che la previsione sia da valutare in relazione sia alla previsione di ampliamento dell'area produttiva esistente CP01b , sia alla prevista nuova viabilità di circonvallazione CP 02b.

Pontedera – PO01b Co-Housing “Il Pino”, si conferma quanto richiesto in sede di conferenza, le cui conclusioni del verbale sono di seguito richiamate:



- l'edificio, individuato lettera A nelle planimetrie, per il quale è prevista la destinazione "ad uso comune ed uso pubblico" sia destinato completamente ad uso pubblico e come tale ceduto all'amministrazione come operadi urbanizzazione.

- che nella progettazione degli interventi edilizi previsti dal piano di recupero venga tenuto conto delle caratteristiche dell'edilizia storico-testimoniale e delle tipologie edilizie rurali tipiche del contesto collinare, ove possibile valutando il recupero delle volumetrie esistenti

Pontedera – PO02a, PO03a, PO04a, PO06a, PO08a: in relazione a tali aree produttive e commerciali ricadenti nel "distretto integrato della valdera", si ritiene opportuno che le indicazioni e prescrizioni contenute nella scheda dell'abaco, siano implementate e articolate in specifici articoli all'interno delle NTA del PSI con lo scopo di raggiungere l'obiettivo n. 1 e seguire le direttive 1.1, 1.2, 1.6 e 1.7 della Disciplina d'uso della Scheda d'ambito n. 8 del PIT-PPR. A tal proposito si conferma quanto espresso in sede di conferenza di copianificazione in merito alla necessità che tale previsioni siano messe a sistema e che siano valorizzate, per ciascuna previsione, solo alcune funzioni proposte, in base alla localizzazione del comparto e all'assetto infrastrutturale esistente. Inoltre, considerato l'impatto in termini di artificializzazione di suolo agricolo, in termini paesaggistici e in termini di carico urbanistico, si ritiene che la consistenza di tali previsioni, se non riducibile, debba essere adeguatamente motivata, anche in ragione di mancanza di soluzioni alternative sostenibili. A tal proposito si chiede di valutare la possibilità di una riduzione di tali interventi e la previsione di corridoi ecologici aventi anche la funzione di evitare saldature tra l'edificato esistente (PO06a) o la chiusura di attuali varchi (PO03a). Considerato la previsione a carattere commerciale in corso di attuazione PO20 e la previsione di una nuova struttura commerciale PO03a, si ritiene necessario per le altre previsioni (PO2a, PO04a, PO06a) che venga fatta una selezione delle funzioni proposte e delle quote commerciali in rapporto alle altre proposte della zona citate e di conseguenza valutare l'opportunità di ridurre le quote di destinazione commerciale e turistico ricettiva, per non aggravare il sistema delle infrastrutture.

Per l'ambito produttivo PO08a, dove si prevedono attività di stoccaggio, trattamento e riciclaggio dei rifiuti, a completamento delle attività produttive esistenti, si rileva che in sede di conferenza la SE/SUL di tale intervento ammontava a 51.252 mq, dimensionamento che la Conferenza aveva chiesto di ridurre; nella documentazione adottata si evince che il dimensionamento è stato portato a 91.521 mq di SE/SUL. A tal proposito si chiede di motivare tale aumento e valutare un ridimensionamento della previsione.

Il Settore Pianificazione del territorio che ha redatto l'osservazione, è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale e tra le strutture tecniche prevista dalla legge regionale sul Governo del Territorio.

FT

Il responsabile della P.O. Toscana Centro  
arch. Massimo Del Bono