



COMUNE DI PONTEDERA
Provincia di Pisa

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Delibera Numero 2 del 25/02/2014

OGGETTO:

REGOLAMENTO URBANISTICO - VARIANTE A SEGUITO DI MONITORAGGIO - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 1/2005.

L' anno duemilaquattordici il giorno venticinque del mese di Febbraio alle ore 17:07 nell'apposita sala del Municipio si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'Ordine del Giorno dietro invito diramato dal Presidente in data 18/02/2014 Prot. n. 4509 in seduta pubblica di CONVOCAZIONE PRIMA, SESSIONE STRAORDINARIA

Risultano presenti i Signori :

MILLOZZI SIMONE	P	BELLI MARIA GINA	P
ZITO GIACOMO	P	CIAMPALINI GIORGIO	A
COCILOVA CARLA	P	FAGIOLINI DAVIDE	P
PUCCINELLI ALESSANDRO	P	FORTE MARIA	P
AMIDEI MARCO	P	GIANI ALESSIO	P
VALLEGGI CLAUDIO	A	IAFRATE PIERO	P
BARONI FEDERICA	P	BAGNOLI MATTEO	P
CINI OTELLO	P	BARABOTTI FEDERICA	P
ARRIGHI MASSIMO	P	BARSOTTI CARLO	P
BERNARDI CLAUDIA	P	PANDOLFI DOMENICO	P
BALDINOTTI FIORENZO	P		

Partecipa alla riunione, ai sensi dell'art. 97, comma 4°, lettera a) del Decreto legislativo 18.08.2000, n. 267, il Segretario Generale TRUGLIO MARIA.

Presiede il Presidente BARONI FEDERICA.

Assistono alla seduta senza diritto di voto i Signori Assessori:
CECCHI MARCO, PAPIANI MARCO, CURCIO LUCIA

Il Presidente ha accertato il numero legale per poter deliberare validamente, essendo presenti 19 Consiglieri su 21 assegnati.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Entra in aula il Consigliere Valleggi Claudio pertanto i Consiglieri presenti risultano essere n.20;

Il Presidente, su richiesta del Sindaco, invita ad entrare in aula il Dirigente del 1° Settore arch. Parrini Massimo per eventuali chiarimenti tecnici;

Udita l'illustrazione del relatore Sindaco Millozzi Simone e vista la proiezione di alcune slides, come risulta dalla registrazione integrale conservata in atti;

Udito l'intervento del Consigliere Cini Otello il quale propone, degli emendamenti alla variante del Regolamento Urbanistico, dando lettura della nota presentata nella seduta odierna che si allega (all.1). Uditi altresì gli interventi dei Consiglieri Puccinelli Alessandro, Zito Giacomo e Barabotti Federica, come risulta dalla registrazione integrale conservata in atti;

A questo punto il Presidente, su richiesta dei Consiglieri sopracitati, sospende la seduta del Consiglio Comunale, sono le ore 18e45, come risulta dalla registrazione integrale conservata in atti;

Alle ore 19 il Presidente, dopo la discussione avvenuta durante la sospensione, riapre la seduta e seguono gli interventi dei Consiglieri Puccinelli Alessandro, Cocilova Carla, Barabotti Federica, Bagnoli Matteo, Cini Otello e Amidei Marco, come risulta dalla registrazione integrale conservata in atti;

A questo punto il Presidente dà lettura e propone di approvare solamente, in accordo con il Consigliere Cini Otello, gli emendamenti sotto riportati:

- ART 51 delle Norme Tecniche di Attuazione
Eliminare il comma 6

- ART 5.24 comma 3 e 4 delle Norme Tecniche di Attuazione
Sostituire i commi 3 e 4 dell'art. 5.24 delle NTA con i seguenti:

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, così come definito all'art. 5.10.1, che comportino aumento della superficie utile o frazionamento delle unità immobiliari, devono essere garantite le stesse superfici minime di parcheggio richieste per le nuove costruzioni, da calcolare su tutta la superficie edilizia oggetto di intervento (superficie in ampliamento / superficie dell'intera unità immobiliare originaria). Gli edifici non rientranti nella definizione data all'art. 5.10.1 sono da considerarsi nuova costruzione.

4. La disposizione di cui al comma precedente non si applica nei seguenti casi:

a) frazionamento di unità immobiliari che comporti la creazione di non più di tre unità, oltre a quella esistente, e che tutte le unità derivate abbiano una superficie utile netta non inferiore a mq. 60;

b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli ampliamenti una tantum previsti nelle zone omogenee A e B, fatto salvo quanto specificato al punto precedente.

In caso di unità immobiliari in numero superiore o aventi superficie inferiore a quanto indicato alla precedente lettera a), qualora non sia reperita la superficie di parcheggio prevista, si potrà procedere a monetizzazione della superficie stessa.

La monetizzazione, o l'individuazione dei posti auto, è prevista solo ed unicamente per le unità immobiliari che eccedano o non rispettino i parametri indicati.

- ART 11- Zona E comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione:
Eliminare le parole finali "...senza aumento della superficie utile lorda..."

- ART 19 - Contenimento dei consumi energetici: incentivi Comma 1 delle Norme Tecniche di Attuazione

Aggiungere dopo le parole "...e negli edifici di civile abitazione..." le parole "...o da destinarsi a civile abitazione..."

- ART 27.7 Sostituzione edilizia (So-Ed) Comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione
Aggiungere dopo le parole "...e del volume preesistenti l'intervento..." le parole: "...fatto salvo quanto previsto dall'art. 19 delle presenti N.T.A....".

Premesso che:

Il Comune di Pontedera è dotato di piano strutturale, di cui all'art. 24 della L.R. n. 5/1995 e oggi dell'art. 53 della L.R. n. 1/2005, approvato con deliberazione consiliare n. 3 del 20 gennaio 2004;

di regolamento urbanistico approvato, ai sensi degli artt. 16 e 17 della L.R. n. 1/2005 con deliberazione consiliare n. 13 del 31 gennaio 2006;

In ottemperanza all'art. 55 della L.R. n. 1/2005, il Comune di Pontedera ha avviato e concluso, rispettivamente con atti di G.M. n. 59/2011 e 84/2013, il monitoraggio del regolamento urbanistico approvato, con la redazione di una relazione che assurge a documento sostanziale di valutazione degli effetti dell'atto di governo del territorio;

La Relazione di monitoraggio sopra detta ha esposto le valutazioni degli effetti delle trasformazioni attuate e l'impatto avvenuto sulle risorse essenziali del territorio, con lo scopo di introdurre eventuali interventi correttivi, anche alla luce di nuove disposizioni normative intervenute in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica, ma anche in un quadro di maggiore partecipazione della collettività alle scelte che incidono sull'assetto del territorio, suggerendo di fatto una variante generale al R.U. vigente;

Scopo del nuovo regolamento urbanistico è quello di confermare e/o rinnovare indirizzi e parametri per garantire che la trasformazione del territorio siano compiuta nel rispetto dell'ambiente, della qualità urbana, della buona edilizia e dell'accessibilità, nell'ottica di un rinnovato equilibrio tra sviluppo socio-economico e rispetto della natura e delle preesistenze antropiche, tutto meglio dettagliato nella Relazione tecnico-illustrativa facente parte degli elaborati da adottare;

In maniera inizialmente indipendente dalla variante generale in oggetto, con apposita delibera di G.M. n. 46/2010 è stato dato avvio di procedimento per la modifica del P.S. e del R.U. per poter realizzare una nuova strada di collegamento tra la viabilità tangenziale ovest Pontedera-Gello e la parte nord della frazione di Santa Lucia;

Ciò premesso:

Preso atto che della variante generale è stato dato formale avvio con deliberazione di G.M. n. 84 del 25 luglio 2013, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 1/2005, dandone notizia alla Regione Toscana, alla Provincia di Pisa, nonché ai soggetti interessati, con lettera del 15 marzo 2010 (p.g. 11.506/2010 e 11.506/2010);

Rilevato che, in ordine alla predetta comunicazione, è giunto il solo contributo della Direzione Generale e delle Politiche Territoriale e Ambientali della Regione Toscana con lettera del 7 novembre 2013 con la quale è stato inviato anche il documento preliminare ai fini della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 23 delle L.R. n. 10/2010 e ss. mm. ed ii.;

Dato atto, altresì, che a seguito dell'avvio di procedimento specifico per il nuovo R.U., sono giunti contributi interlocutori della Provincia di Pisa, dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, del Consorzio di Bonifica Val d'Era e di Acque S.p.a., mentre si confida in ulteriori contributi degli altri soggetti interessati tra cui Regione Toscana, A.R.P.A.T., A.U.S.L., Ufficio dei Fiumi e dei Fossi di Pisa, Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Artistici, Storici ed Etnoantropologici per le province di Pisa e Livorno, dell'Unione dei Comuni della Valdera, nonché dei comuni confinanti;

Dato atto ancora che in relazione alla comunicazione di avvio di procedimento per la modifica del P.S. e del R.U. vigenti in tema di nuovo collegamento stradale a nord della frazione di Santa Lucia, è stata già redatto il Rapporto ambientale preliminare, inviato alla Regione Toscana, alla Provincia di Pisa, nonché agli altri soggetti interessati e per la quale sono giunti i soli contributi interlocutori della Provincia di Pisa e della A.U.S.L.;

Ritenuto, per le argomentazioni sopra riassunte, di procedere all'adozione della variante all'atto di governo del territorio del P.R.G., riassumendovi anche la modifica parziale concernete la

nuova viabilità a nord di Santa Lucia, per opportuna economia di procedimento e per la stretta attinenza delle argomentazioni della seconda con quelle generali del nuovo R.U.;

Visto il contenuto della variante generale in oggetto, redatta ai sensi della L.R. n. 1/2005 dall'U.O. Pianificazione Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile, complessivamente costituiti dai seguenti elaborati:

Relazione tecnico-illustrativa.

Tav. 2 – Planimetria 1:10.000: Carta dei vincoli.

Tav. 3 – Planimetria 1:5000: Individuazione cartografica delle Zone Omogenee.

A – Territorio Comunale Ovest.

B – Territorio Comunale Centro.

C – Territorio Comunale Est.

Tav. 4 – Planimetria 1:2000: Individuazione cartografica delle Zone Omogenee;

U.T.O.E. Pontedera ovest –Residenziale - Località PONTEDERA CENTRO;

U.T.O.E. Pontedera est – Residenziale - Località PONTEDERA EST;

U.T.O.E. Pontedera ovest – Residenziale - e U.T.O.E. Pontedera-Gello –produttiva - Località PONTEDERA OVEST e ZONA PRODUTTIVA NORD;

U.T.O.E. Pontedera-Gello – Produttiva - Località ZONA PRODUTTIVA SUD;

U.T.O.E. La Rotta – Residenziale - Località LA ROTTA;

U.T.O.E. Il Romito – Residenziale - Località IL ROMITO;

U.T.O.E. La Borra – Residenziale - Località LA BORRA;

U.T.O.E. S. Lucia – Residenziale - Località S. LUCIA;

U.T.O.E. Gello – Residenziale - Località GELLO;

U.T.O.E. I Pardossi – Residenziale - Località I PARDOSI;

U.T.O.E. Pontedera est – Residenziale- e U.T.O.E. La Bianca – Commerciale – Località LA BIANCA – PIETROCONTI;

U.T.O.E. Il Chiesino – Commerciale - Località IL CHIESINO;

U.T.O.E. Gello Zona industriale – Ecologica - Località GELLO Z.I.;

U.T.O.E. Treggiaia – I Fabbri –Residenziale - Località I FABBRI;

U.T.O.E. Treggiaia – I Fabbri – Residenziale - Località TREGGIAIA;

U.T.O.E. Montecastello – Residenziale - Località MONTECASTELLO;

Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

N.T.A. Allegato A – Edifici e comparti edilizi regolati da apposite schede-norma

N.T.A. Allegato B – Comparti di particolare valore ambientale, regolati da apposite schede-norma.

N.T.A. Allegato C – Edifici di particolare pregio storico, architettonico con le relative categorie d'intervento,

che, insieme agli elaborati descrittivi delle indagini geologiche e idrauliche del R.U. approvato con deliberazione consiliare n. 13/2006 e gli aggiornamenti approvati con deliberazione consiliare n. 22/2011, costituiscono il complesso degli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare le modifiche dello strumento di governo del territorio, denominato anche "Piano operativo";

Precisando che la variante dal R.U. verrà a costituire contestuale modifica al piano strutturale per quanto attiene ai soli dati statistici sulla capacità edificatoria delle singole U.T.O.E., opportunamente aggiornata, e per la previsione di realizzare il nuovo collegamento stradale tra la "strada di patto" e la frazione di Santa Lucia, nel Sistema Territoriale della pianura;

Verificato, alla luce del contenuto dell'art. 62 della L.R. n. 1/2005 e del regolamento di cui al D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 536/R, che la natura della variante in oggetto non comporta cambiamenti in termini di pericolosità e/o fattibilità, senza incremento del rischio connesso alle problematiche geologico-tecniche e/o ideologico-idrauliche, né di persone e beni, rispetto alla situazione attuale, già analizzata in sede di adozione e approvazione del P.S. e del R.U.;

Dato atto, quindi, che ai sensi del quarto comma dell'art. 3 del D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R, per la variante non sono state redatte le indagini geologiche specifiche, previste dalla L.R. 17 aprile 1984, n. 21;

Visto il Piano d'Indirizzo Territoriale della Regione, approvato con Deliberazione C.R. n. 72 del 24 luglio 2007;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Pisa, approvato con Deliberazione C.P. n. 100 del 27 luglio 2006;

Vista la deliberazione n. 185/2004 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Arno di adozione del Piano di bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.), con l'approfondimento del quadro conoscitivo approvato con Decreto n. 5 del Segretario Generale dell'Autorità in data 9 febbraio 2009;

Ritenuto di adottare la variante senza prescindere dalla conclusione della Valutazione Ambientale strategica che vedrà la sua conclusione, con procedimento distinto ma parallelo, in concomitanza con l'approvazione della variante al regolamento urbanistico in oggetto;

Preso atto che garante della comunicazione, ai sensi dell'art. 19 e con i compiti già indicati dal quarto comma dell'art. 20 della L.R. n. 1/2005, è la dott.ssa Simona Luperini nominata con ordinanza n. 266/2010;

Visto il parere in ordine alla regolarità tecnica espresso, ai sensi del primo comma dell'articolo 49 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, in data 21/02/2014 dal Dirigente del 1° Settore Urbanistica;

Visto altresì il parere in ordine alla regolarità contabile espresso, ai sensi del primo comma dell'articolo 49 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, in data 21/02/2014 dal Dirigente del 4° Settore

Dato atto che successivamente ai suddetti pareri, il Presidente del Consiglio, a seguito di discussione avvenuta durante la sospensione della seduta e in accordo con il Consigliere Cini Otello, ha dato lettura ed ha proposto l'approvazione degli emendamenti sopra riportati contestualmente alla variante del Regolamento Urbanistico.

Dato atto che i suddetti emendamenti sono stati trasmessi ai dirigenti del 1° e 4° settore per l'acquisizione dei pareri su medesimi.

Visti altresì i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi, ai sensi del primo comma dell'articolo 49 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, in data odierna dai Dirigenti del 1° Settore Urbanistica e 4° Settore a seguito dei suddetti emendamenti.

Quindi il Presidente pone in votazione complessivamente il presente atto con gli emendamenti ;

Con voti favorevoli n. 13 e n.2 contrari (Cocilova Carla e Puccinelli Alessandro) espressi in forma palese da n. 15 Consiglieri votanti su n. 20 consiglieri presenti essendosi astenuti dal voto n. 5 consiglieri (Bagnoli Matteo, Barabotti Federica, Barsotti Carlo, Pandolfi Domenico e Zito Giacomo);

A seguito della proclamazione del Presidente;

DELIBERA

1. Di adottare, ai sensi degli articoli 17 e 18 della L.R. n. 1/2005 la variante generale del regolamento urbanistico, complessivamente, composto da:
Relazione tecnico-illustrativa.
Tav. 2 – Planimetria 1:10.000: Carta dei vincoli.
Tav. 3 – Planimetria 1:5000: Individuazione cartografica delle Zone Omogenee.
A – Territorio Comunale Ovest.
B – Territorio Comunale Centro.
C – Territorio Comunale Est.
Tav. 4 – Planimetria 1:2000: Individuazione cartografica delle Zone Omogenee;

- a) U.T.O.E. Pontedera ovest –Residenziale - Località PONTEDERA CENTRO;
 - b) U.T.O.E. Pontedera est – Residenziale - Località PONTEDERA EST;
 - c) U.T.O.E. Pontedera ovest – Residenziale - e U.T.O.E. Pontedera-Gello –produttiva - Località PONTEDERA OVEST e ZONA PRODUTTIVA NORD;
 - d) U.T.O.E. Pontedera-Gello – Produttiva - Località ZONA PRODUTTIVA SUD;
 - e) U.T.O.E. La Rotta – Residenziale - Località LA ROTTA;
 - f) U.T.O.E. Il Romito – Residenziale - Località IL ROMITO;
 - g) U.T.O.E. La Borra – Residenziale - Località LA BORRA;
 - h) U.T.O.E. S. Lucia – Residenziale - Località S. LUCIA;
 - i) U.T.O.E. Gello – Residenziale - Località GELLO;
 - j) U.T.O.E. I Pardossi – Residenziale - Località I PARDOSSI;
 - K) U.T.O.E. Pontedera est – Residenziale- e U.T.O.E. La Bianca – Commerciale – Località LA BIANCA – PIETROCONTI;
 - l) U.T.O.E. Il Chiesino – Commerciale - Località IL CHIESINO;
 - m) U.T.O.E. Gello Zona industriale – Ecologica - Località GELLO Z.I.;
 - n) U.T.O.E. Treggiaia – I Fabbri –Residenziale - Località I FABBRI;
 - o) U.T.O.E. Treggiaia – I Fabbri – Residenziale - Località TREGGIAIA;
 - p) U.T.O.E. Montecastello – Residenziale - Località MONTECASTELLO;
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA).
 N.T.A. Allegato A – Edifici e comparti edilizi regolati da apposite schede-norma
 N.T.A. Allegato B – Comparti di particolare valore ambientale, regolati da apposite schede-norma.
 N.T.A. Allegato C – Edifici di particolare pregio storico, architettonico con le relative categorie d'intervento.

2. Di approvare contestualmente, per le motivazioni sopra esposte, gli emendamenti di seguito riportati:

- ART 51 delle Norme Tecniche di Attuazione
 Eliminare il comma 6

- ART 5.24 comma 3 e 4 delle Norme Tecniche di Attuazione
 Sostituire i commi 3 e 4 dell'art. 5.24 delle NTA con i seguenti:

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, così come definito all'art. 5.10.1, che comportino aumento della superficie utile o frazionamento delle unità immobiliari, devono essere garantite le stesse superfici minime di parcheggio richieste per le nuove costruzioni, da calcolare su tutta la superficie edilizia oggetto di intervento (superficie in ampliamento / superficie dell'intera unità immobiliare originaria). Gli edifici non rientranti nella definizione data all'art. 5.10.1 sono da considerarsi nuova costruzione.

4. La disposizione di cui al comma precedente non si applica nei seguenti casi:

- a) frazionamento di unità immobiliari che comporti la creazione di non più di tre unità, oltre a quella esistente, e che tutte le unità derivate abbiano una superficie utile netta non inferiore a mq. 60;
- b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli ampliamenti a tantum previsti nelle zone omogenee A e B, fatto salvo quanto specificato al punto precedente.

In caso di unità immobiliari in numero superiore o aventi superficie inferiore a quanto indicato alla precedente lettera a), qualora non sia reperita la superficie di parcheggio prevista, si potrà procedere a monetizzazione della superficie stessa.

La monetizzazione, o l'individuazione dei posti auto, è prevista solo ed unicamente per le unità immobiliari che eccedano o non rispettino i parametri indicati.

- ART 11- Zona E comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione:
 Eliminare le parole finali "...senza aumento della superficie utile lorda..."

- ART 19 - Contenimento dei consumi energetici: incentivi Comma 1 delle Norme Tecniche di Attuazione
 Aggiungere dopo le parole "...e negli edifici di civile abitazione..." le parole "...o da destinarsi a civile abitazione..."

- ART 27.7 Sostituzione edilizia (So-Ed) Comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione
Aggiungere dopo le parole "...e del volume preesistenti l'intervento..." le parole: "...fatto salvo quanto previsto dall'art. 19 delle presenti N.T.A...", come risulta dalla registrazione integrale conservata in atti;

3. Di dare mandato al Dirigente del 1° settore di adeguare le norme tecniche di attuazione (N.T.A), così come approvate al punto precedente, e di porre in essere tutti gli altri atti gestionali conseguenti e necessari per dare esecuzione e pubblicità al presente provvedimento;

4. Di precisare che la variante dal R.U. costituisce contestuale modifica al piano strutturale per quanto attiene ai soli dati statistici sulla capacità edificatoria delle singole U.T.O.E., opportunamente aggiornata, e per la previsione di realizzare il nuovo collegamento stradale tra la "strada di patto" e la frazione di Santa Lucia, nel Sistema Territoriale della pianura, che la variante al Regolamento Urbanistico per quanto attiene alle zone "A", suddivise in "A1" e "A2", risponde alle indicazioni contenute nel D.L .n.69/2013 convertito in legge 9 agosto 2013 n.98 - art.1, per la migliore disciplina degli interventi sul patrimonio con valore storico e documentale;

5. Di incaricare l'Ufficio "segreteria Sindaco e Supporto agli organi" di comunicare l'avvenuta adozione della presente variante generale a tutti i Settore dell'Ente.

Quindi, con successivi voti favorevoli n. 13 e n.2 contrari (Cocilova Carla e Puccinelli Alessandro) espressi in forma palese da n. 15 Consiglieri votanti su n. 20 consiglieri presenti, essendosi astenuti dal voto n. 5 consiglieri (Bagnoli Matteo, Barabotti Federica, Barsotti Carlo, Pandolfi Domenico e Zito Giacomo), il Consiglio Comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

A questo punto entra in aula il Vice Sindaco Sonetti Massimiliano.

Letto e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Baroni Federica
Firmato digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE
Truglio Maria
Firmato digitalmente