



Comune di Pontedera

Provincia di Pisa

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione Numero 26 del 31/07/2018

OGGETTO:PIANO DI RECUPERO “IL PINO” FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO ABITATIVO DI COHOUSING E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014

L'anno duemiladiciotto, il giorno trentuno del mese di Luglio, alle ore 16:56, 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 24/07/2018 Prot. n. 27716 in seduta pubblica di CONVOCAZIONE PRIMA, SESSIONE ORDINARIA.

Al momento della trattazione del presente argomento risultano presenti i Signori:

MILLOZZI SIMONE	P	CASELLI SELENE	P
PAOLUCCI ANDREA	P	CIAMPALINI GIORGIO	P
PANDOLFI DOMENICO	P	CURCIO LUCIA	P
PUCCINELLI ALESSANDRO	P	DELLA BELLA FLORIANO	P
BARONI FEDERICA	A	LEONE EUGENIO	P
BELLI MATTIA	P	TOGNETTI FABIO ROBERTO	P
BRACCINI FABRIZIO	P	BARABOTTI FEDERICA	A
BOLOGNESI DAMIANO	P	TONCELLI FABIOLA	P
CAPPELLI SIMONE	P		

Partecipa alla riunione, ai sensi dell'art. 97, comma 4°, lettera a) del Decreto legislativo 18,08,2000, n. 267, e ne cura la verbalizzazione, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera a) del D.Lgs. 267/2000, il segretario Dott. Norida Di Maio

Presiede la Presidente del Consiglio Lucia Curcio.

Assistono alla seduta senza diritto di voto gli Assessori:
CECCHI MARCO, PIRRI ANGELA

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita l'illustrazione del relatore Sindaco Simone Millozzi, come risulta dalla registrazione integrale conservata in atti,

Premesso che:

Il Comune di Pontedera è dotato:

- di Piano Strutturale (PS), 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, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 16 del 22 aprile 2015;

-di Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, pubblicato sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015;

-la sig.ra Monica Baldini in qualità di legale rappresentante della società Casa degli Alberi - Società cooperativa edilizia di abitazione s.r.l., più avanti denominata Proponente, è proprietaria di alcuni immobili posti all'interno della via vicinale delle Maremme nella frazione de La Rotta, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pontedera, in tutto o in parte, dalle particelle nn. 5, 12, 45, 46, 47, 57, 59, 61 del foglio n. 28 e al Catasto Fabbricati di detto Comune, dalle part. nn. 22, 64, 65 del foglio n. 28 della superficie territoriale complessiva di 20.600,00 mq;

-in data 21/11/2016, prot. n. 41217/2016, la società Casa degli Alberi- società cooperativa edilizia di abitazione Srl, in osservanza a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, ha presentato una proposta di piano di recupero in variante allo strumento urbanistico finalizzato alla realizzazione di edifici residenziali ed ad uso collettivo da eseguirsi sui terreni di proprietà sopra indicati e contraddistinti da un innovativo modello di abitare ad alto valore sociale che si fonda sulla condivisione (co-housing), sullo sviluppo di nuove relazioni, su stretti rapporti di vicinato, sul mutuo aiuto quotidiano, sul reciproco sostegno per una migliore gestione delle fragilità;

-il progetto insiste su aree classificate in zona E3 "Subsistema agricolo di collina a prevalente funzione agricola" in cui gli interventi sono disciplinati dall'art. 66 della NTA le quali prevedono che "nelle aree del sub-sistema agricolo della collina vengono altresì individuati alcuni comparti di particolare rilevanza urbanistica e ambientale con potenzialità di sviluppo residenziale oppure turistico-ricettivo e per lo sport...";

-l'intervento consiste in un insieme sistematico di opere finalizzate alla edificazione massima di circa 1176 mq di Superficie Utile Lorda (SUL) a destinazione prevalentemente residenziale di cui 980 mq di SUL derivano dal recupero volumetrico di edifici diruti già facenti parte del Podere "Il Pino" ed i rimanenti mq provengono da premialità volumetriche correlate all'utilizzo di soluzioni costruttive di edilizia sostenibile ed antisismica che impiegano fonti rinnovabili perseguendo obiettivi di contenimento dei consumi energetici;

-il progetto è stato esaminato dal 3^o Servizio "Urbanistica" del 1^o Settore che in fase istruttoria ha richiesto talune integrazioni grafiche e documentali prodotte a cura della società Proponente in fasi successive e, in ultimo, in data 14/04/2017, prot. n. 13430/2017, che complessivamente hanno consentito di avviare la variante al Regolamento Urbanistico per l'attuazione del piano di recupero denominato "Il Pino" finalizzata ad individuare apposito comparto di ristrutturazione urbanistica regolato da scheda-norma nell'allegato B delle norme tecniche di attuazione (NTA) e contestuale declassificazione di edifici di pregio regolamentati nell'allegato C delle medesime NTA;

-con deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 5/10/2017 è stata avviato, ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale n. 65/2014, il procedimento di formazione della variante al RU, nonchè il procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale n. 10/2010;

-l'istanza di variante comportando impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ha reso necessario lo svolgimento della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014, tenutasi in data 23/02/2018 ed il cui esito favorevole ha determinato l'adeguamento della proposta progettuale presentata in origine;

-in data 04/06/2018, prot. n. 21562/2018, la Società ha perfezionato la proposta progettuale alle indicazioni espresse dalla Regione Toscana e dalla Provincia di Pisa in seno alla suddetta conferenza;

-terminato con esito positivo l'esame istruttorio del progetto, anche alla luce delle integrazioni pervenute in data 12/07/2018, prot. n. 26312/2018, a seguito della riunione svoltasi in data 15/06/2018 presso il Comune di Pontedera per l'esame degli interessi coinvolti nel procedimento amministrativo con i vari settori e servizi comunali, il servizio Urbanistica ha ritenuto ricorressero le condizioni per avviare l'iter di adozione del piano di recupero e della contestuale variante al RU ai sensi, rispettivamente degli artt. 119 e 19 della L.R. n. 65/2014;

Visti gli elaborati di modifica al Regolamento Urbansitico redatti dal 3[^] servizio "Urbanistica" del 1[^] Settore, costituiti da:

Relazione tecnica del Responsabile del procedimento redatta ai sensi degli artt. 18 e 33 della L.R. n. 65/2014, allegata al presente quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A";

Stralcio Elaborato 6B – Comparti di particolare valore ambientale, regolati da apposite schede-norma - Stato vigente;

Stralcio Elaborato 6B – Comparti di particolare valore ambientale, regolati da apposite schede-norma - Stato di variante;

Stralcio Elaborato 6C - Edifici di particolare pregio storico, architettonico con relative categorie d'intervento - Stato vigente;

Stralcio Elaborato 6C - Edifici di particolare pregio storico, architettonico con relative categorie d'intervento - Stato di variante;

TAV 3c Pontedera Est - Scala 1:5.000 - Stato vigente;

TAV 3c Pontedera Est - Scala 1:5.000 - Stato di variante;

TAV 4e La Rotta - Scala 1:2.000 - Stato vigente;

TAV 4e La Rotta - Scala 1:2.000 - Stato di variante;

Visto il progetto di piano di recupero di iniziativa privata denominato "Il Pino" finalizzato alla realizzazione di un complesso abitativo di cohousing in Comune di Pontedera, frazione La Rotta, complessivamente costituito dai seguenti elaborati:

01_Relazione tecnica (prot. n. 26312-2018);

02_Relazione risparmio energetico (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);

03_Relazione illustrativa scarichi (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);

04_Relazione catastale (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);

05_Relazione paesaggistica (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);

06_Relazione di conformità al PIT-PPR (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);

07_Relazione geologica (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);

08_Relazione vincolo boschivo (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);

09_Relazione tecnica - paesaggistica (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);

10_Relazione legge 13-1989 (prot. n. 8722-2017);

11_Relazione clima acustico (prot. n. 8722-2017);

12_Gli spazi ad uso comune nel progetto di cohousing (prot. n. 13430-2017);

13_Relazione partecipazione (prot. n. 13430-2017);

TAV 1 prot. n. (26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);

TAV 2 prot. n. (26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);

TAV 3 prot. n. (26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);

TAV 4 prot. n. (26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);

TAV 4b prot. n. (26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);

TAV 5 prot. n. (26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);

TAV 6 prot. n. (26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);

TAV 7 (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);

TAV 7b (prot. n. 8722-2017);

TAV 8 (prot. n. 26312-2018);

TAV 9 (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);

TAV 10 (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);

TAV 11 (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);

costituenti un insieme sistematico di opere finalizzate alla edificazione massima di una superficie utile lorda massima di mq. 1176 con destinazione prevalentemente residenziale;

Visti lo schema di convenzione atto a regolare gli interventi previsti dal piano di recupero e le correlate opere di interesse pubblico e le Norme Tecniche di Attuazione entrambi redatti dal 3° servizio "Urbanistica" ed allegati al presente atto quali parti integranti e sostanziali rispettivamente sotto le lettere "B" e "C";

Considerato che la variante al Regolamento Urbanistico ed il piano di recupero ad essa correlato sono stati, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.10/2010 e s.m.i., oggetto di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (V.A.S) la quale ha sostanzialmente evidenziato la sostenibilità dell'intervento progettato in quanto l'insediamento tende alla progressiva autosostenibilità ed al minore impatto ambientale possibile;

Vista la determinazione n. 172 del 13/07/2018 con la quale il dirigente del 2° Settore "Manutenzioni, Ambiente e Protezione Civile" in qualità di Autorità Competente in materia di V.A.S. ha decretato di non assoggettare a valutazione ambientale strategica la variante al RU in quanto, alla luce della documentazione esaminata e dei pareri pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale, non sono emersi effetti significativi in senso negativo sull'ambiente ed ha altresì stabilito di condizionare il PdR ai contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale agli atti del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS;

Preso atto che l'area oggetto di intervento non rientra nelle classi di pericolosità geomorfologica elevata (P.F. 3) del PAI del Fiume Arno approvato D.P.C.M. 6 maggio 2005;

Dato atto che sono state redatte le indagini geologiche, idrauliche e sismiche, ai sensi del D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R, con allegate le certificazioni redatte dal geol. Antonello Donnini, depositate alla Regione Toscana- Direzione Difesa del suolo e Protezione Civile – settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa in data 30/07/2018 nn. 246-247 di deposito;

Preso visione di tutti i pareri degli Enti e Uffici gestori dei servizi a rete e delle eventuali prescrizioni e condizioni che, nella loro totalità, sono necessarie al rilascio del titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'insediamento;

Visti:

- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge Urbanistica";
- il Piano di indirizzo Territoriale a valenza Paesaggistica approvato dalla Regione Toscana con deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Pisa, approvato con Deliberazione C.P. n. 100 del 27 luglio 2006 e la sua variante approvata con deliberazione C.P. n. 7 del 13/01/2014;
- il D.P.C.M. 6 maggio 2005 "Approvazione del Piano di Bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico";
- il Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale";
- la Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza";
- la Legge Regionale 25 febbraio 2016, n. 17 "Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della l.r. 22/2015. Modifiche alla l.r. 10/2010 e alla l.r. 65/2014";
- il Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n.33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";
- la Legge Regionale 10 novembre 2014 n.65 "Norme per il governo del territorio";
- la Legge Regionale 7 febbraio 2017 n. 3 "Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale. Modifiche alla L.R. n. 65/2014";

- la deliberazione di Giunta Comunale del 3 maggio 2012 n. 76 ad oggetto" individuazione dell'Autorità Competente in materia V.A.S. ai sensi della L.R. n. 10 del 12 febbraio 2010";
- la deliberazione di Giunta Comunale del 5 ottobre 2017 n.106;
- la determinazione dirigenziale del 13 luglio 2018 n. 172;
- la relazione del responsabile del procedimento redatta ai sensi degli artt. 18 e 33 della L.R. n. 65/2014, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A";
- lo schema di convenzione, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "B";
- Norme Tecniche di Attuazione, allegate al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "C";
- il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dell'atto espresso, come stabilito dal comma 1 dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, in data 30/07/2018, dal Dirigente del 1° Settore "Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici";
- il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso, come stabilito dal comma 1 dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, in data 31/07/2018 dal Dirigente supplente del 3° Settore "Finanziario e Sviluppo Locale";

Con voti favorevoli n. 15 (Belli Mattia, Bolognesi Damiano, Braccini Fabrizio, Cappelli Simone, Caselli Selene, Ciampalini Giorgio, Curcio Lucia, Della Bella Floriano, Leone Eugenio, Millozzi Simone, Pandolfi Domenico, Paolucci Andrea, Puccinelli Alessandro, Tognetti Fabio R. e Toncelli Fabiola) espressi in forma palese da n. 15 consiglieri presenti e votanti;

A seguito della proclamazione del Presidente;

DELIBERA

1. Di adottare, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 65/2014, per le motivazioni espresse in premessa e meglio descritte nella Relazione tecnica del Responsabile del procedimento redatta ai sensi degli artt. 18 e 33 della L.R. n. 65/2014, allegata al presente quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A", la variante al Regolamento Urbanistico composta dai seguenti elaborati:
 - Stralcio Elaborato 6B – Comparti di particolare valore ambientale, regolati da apposite schede-norma - Stato vigente;
 - Stralcio Elaborato 6B – Comparti di particolare valore ambientale, regolati da apposite schede-norma - Stato di variante;
 - Stralcio Elaborato 6C - Edifici di particolare pregio storico, architettonico con relative categorie d'intervento - Stato vigente;
 - Stralcio Elaborato 6C - Edifici di particolare pregio storico, architettonico con relative categorie d'intervento - Stato di variante;
 - TAV 3c Pontedera Est - Scala 1:5.000 - Stato vigente;
 - TAV 3c Pontedera Est - Scala 1:5.000 - Stato di variante;
 - TAV 4e La Rotta - Scala 1:2.000 - Stato vigente;
 - TAV 4e La Rotta - Scala 1:2.000 - Stato di variante;
2. Di adottare, ai sensi degli artt. 111 e 119 della L.R. n. 65/2014, per le motivazioni espresse in premessa e meglio descritte nella Relazione tecnica del Responsabile del procedimento redatta ai sensi degli artt. 18 e 33 della L.R. n. 65/2014 allegata al presente quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A" e contestualmente alla variante di cui al punto precedente, il piano di recupero denominato "Il Pino" finalizzato alla realizzazione di un complesso abitativo di cohousing in Pontedera, frazione La Rotta, via delle Maremme, complessivamente costituito dai seguenti elaborati:
 - 01_Relazione tecnica (prot. n. 26312-2018);
 - 02_Relazione risparmio energetico (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);
 - 03_Relazione illustrativa scarichi (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);
 - 04_Relazione catastale (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);
 - 05_Relazione paesaggistica (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);

06_Relazione di conformità al PIT-PPR (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);
07_Relazione geologica (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);
08_Relazione vincolo boschivo (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);
09_Relazione tecnica - paesaggistica (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);
10_Relazione legge 13-1989 (prot. n. 8722-2017);
11_Relazione clima acustico (prot. n. 8722-2017);
12_Gli spazi ad uso comune nel progetto di cohousing (prot. n. 13430-2017);
13_Relazione partecipazione (prot. n. 13430-2017);
TAV 1 prot. n. (26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);
TAV 2 prot. n. (26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);
TAV 3 prot. n. (26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);
TAV 4 prot. n. (26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);
TAV 4b prot. n. (26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);
TAV 5 prot. n. (26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);
TAV 6 prot. n. (26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);
TAV 7 (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);
TAV 7b (prot. n. 8722-2017);
TAV 8 (prot. n. 26312-2018);
TAV 9 (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);
TAV 10 (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);
TAV 11 (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);
Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);

3. Di approvare lo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "B", contenente tutte le prescrizioni ed obblighi di cui all'art. 115 della L.R. n. 65/2014;
4. Di dare atto che il piano di recupero in oggetto e la variante al Regolamento Urbanistico saranno trasmessi alla Regione Toscana, alla Provincia di Pisa ed all'Unione Valdera e saranno depositati presso gli uffici dell'Amministrazione Comunale (e resi accessibili anche sul sito istituzionale del Comune) per la durata di sessanta giorni consecutivi, decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURT dell'apposito avviso, durante i quali chiunque avrà facoltà di prenderne visione e presentare le osservazioni che ritenga opportune;
5. Di specificare che, decorso il termine utile per la presentazione delle osservazioni, l'Amministrazione Comunale procederà alla definitiva approvazione della variante al Regolamento Urbanistico e del piano di recupero motivando le determinazioni assunte e trasmettendo ai soggetti di cui all'art. 8 della L.R. n. 65/2014 gli strumenti approvati;
6. Di dare atto che la variante al Regolamento Urbanistico ed il piano di recupero acquisteranno efficacia decorsi trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.);
7. Di prendere atto del Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione redatto, in data 30/07/2018 ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 65/2014;
8. Di prendere atto altresì della determinazione dirigenziale del 2^a Settore "Manutenzioni, Ambiente e Protezione Civile" n. 172 del 13/07/2018 a firma dell'Autorità competente di V.A.S. arch. Roberto Fantozzi, di conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS con la quale si dispone l'esclusione a VAS della variante in oggetto e si condiziona il piano di recupero ai contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale;
9. Di dare mandato al Dirigente del 1° Settore "Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici" di porre in essere tutti gli atti gestionali necessari per dare esecuzione e pubblicità

al presente provvedimento, ivi compresa la sottoscrizione della convenzione, dando atto che in sede di sottoscrizione dell'atto potranno essere apportate tutte quelle modifiche che si rendessero necessarie per meglio specificare e/o integrare detto schema senza variarne sostanzialmente il contenuto;

10. Di prendere infine atto che ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013 il presente provvedimento corredato dei suoi allegati, sarà pubblicato sul sito web comunale nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio.

Quindi, con successivi voti favorevoli n. 15 (Belli Mattia, Bolognesi Damiano, Braccini Fabrizio, Cappelli Simone, Caselli Selene, Ciampalini Giorgio, Curcio Lucia, Della Bella Floriano, Leone Eugenio, Millozzi Simone, Pandolfi Domenico, Paolucci Andrea, Puccinelli Alessandro, Tognetti Fabio R. e e Toncelli Fabiola) espressi in forma palese da n. 15 consiglieri presenti e votanti, il Consiglio Comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile come stabilisce l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente
Lucia Curcio / ArubaPEC S.p.A.

Il Segretario Generale
Norida Di Maio/ ArubaPEC S.p.A.