



Comune di Pontedera

Proposta n. 50 del 11/10/2016

Oggetto: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE COMPARTO 3 E 4 ZONA C SOTTOZONA C1 UTOE 1B6 SANTA LUCIA FINALIZZATA AL TRASFERIMENTO DI SUL E SC TRA LOTTI – APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 112 DELLA L.R. N. 65/2014.

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 2° Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, pubblicato sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015;

Dato atto che:

- il Regolamento Urbanistico vigente individua comparti per l'attuazione di piani attuativi, tra cui quelli accessibili dalle vie della Vittoria e della Pace, all'interno dell'UTOE 1B6 a prevalente carattere residenziale di Santa Lucia, contraddistinti dai nn. 3 e 4 tra quelli di tipo C1 (Nuovi insediamenti a carattere residenziale in corso di attuazione);
- il regolamento suddetto individua come nuovi insediamenti a carattere residenziale in corso di attuazione i piani di lottizzazione che nell'arco di validità del primo regolamento urbanistico sono stati approvati dall'organo consiliare affinché il completamento dell'insediamento urbano possa consentire il reperimento di più organici e completi spazi pubblici funzionali all'intera frazione ed affinché la trasformazione del territorio avvenga secondo un disegno organico di città, già delineato con il primo RU approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 31 gennaio 2006;
- in virtù delle potenzialità edificatorie attribuite al comparto dal primo regolamento urbanistico, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 18 marzo 2008 è stato approvato, ai sensi degli articoli 69 e 70 della L.R. n. 1/2005, il piano di lottizzazione a scopo residenziale dei terreni accessibili dalla via della Vittoria e dalla via vicinale del Vione costituenti i comparti n. 4 e 5 dell'UTOE 1B6 Santa Lucia zona C, sottozona C2 redatto

secondo il dettato dell'art. 67 della L.R. n. 1/2005 e delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del regolamento urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 31 gennaio 2006;

- successivamente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica stipulata in data 4 dicembre 2008 rep. 7232, registrata a Pontedera in data 16 dicembre 2008 al n. 151 e trascritta a Pisa il 22 dicembre 2008 al n. 17.065, la Società Ferretti Costruzioni Srl insieme ad altri Lottizzanti si impegnavano ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria all'interno dei comparti n. 4 e 5 zona C, sottozona C2 per le quali è stato rilasciato da parte del 1° Servizio "Edilizia Privata" del Comune di Pontedera il Permesso di Costruire n. 12 del 16 febbraio 2009 (Pratica Edilizia n. 14 del 20 gennaio 2009) ed i cui lavori sono iniziati in data 18 marzo 2009;
- a seguito di istanza del 16 luglio 2008 (prot. n. 37.779/2008) i Lottizzanti chiesero di introdurre varianti di lieve entità al comparto n. 4, resesi necessarie al fine di superare le problematiche relative alla presenza di una fossa campestre di proprietà del Demanio Statale non più utilizzata da tempo e tali modifiche, necessarie per meglio rispondere alle esigenze scaturite in fase di realizzazione, furono approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 105 del 28 ottobre 2008;
- con nuova istanza del 15 febbraio 2012 (prot. n. 6.050/2012) e successivamente perfezionata in data 21 luglio 2014 (prot. n. 19.465/2014), i Lottizzanti chiesero di introdurre ulteriori modifiche al piano di lottizzazione, in particolare alle opere di urbanizzazione ed all'assetto planivolumetrico dell'area, che furono adottate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 28 luglio 2015, pubblicata sul BURT n. 32 del 12 agosto 2015 e rese efficaci mediante pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 41 del 14 ottobre 2015 ai sensi dell'art. 111 comma 5 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;
- con nuova ulteriore istanza del 22 luglio 2016 (prot. n. 26.716/2016), la Ferretti Costruzioni Srl ha richiesto di apportare alcune modifiche al piano di lottizzazione, consistenti nella redistribuzione della Superficie Utile Lorda (SUL) e della Superficie Coperta (SC) tra lotti di sua proprietà, senza aumento complessivo della capacità edificatoria e della superficie impermeabile del suolo fissata a livello di comparto urbanistico.

Considerato che l'istanza suddetta deriva dalla necessità di rispondere meglio ad esigenze scaturite durante la fase di composizione architettonica dei fabbricati sui lotti interessati, il tutto senza conflitto alcuno con il progetto di lottizzazione originale né con gli atti di governo del territorio;

Ritenendo, peraltro, che la domanda possa essere accolta, poiché le modifiche da effettuare non vengono a mutare l'ordinato assetto urbanistico della zona e si limitano unicamente al trasferimento di SUL e di SC tra lotti di proprietà del richiedente, senza aumento complessivo della SUL e della SC né del rapporto di copertura massimo (SC/SF) della lottizzazione;

Ritenuto inoltre che, per i contenuti dell'istanza, la variante non comporta aumento della superficie utile lorda né dei volumi degli edifici, non modifica il perimetro del piano e non comporta riduzione complessiva degli standard previsti nel piano attuativo oggetto di variante;

Visti:

- la Relazione Tecnica del Responsabile del Procedimento allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A" che descrive le modifiche di cui trattasi;
- la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" ed in particolare l'art. 112 "Particolari varianti ai piani attuativi" il quale prevede che "(...) il comune procede con un unico atto all'approvazione delle varianti ai piani attuativi nel caso in cui esse non comportino aumento della superficie utile lorda né dei volumi degli edifici, non modifichino il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva degli

standard previsti nei piani attuativi oggetto di variante (...);

- *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 ..., dal Dirigente del 1° Settore "Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici" arch. Massimo Parrini;*
- *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 ..., dal Dirigente del 3° Settore "Finanziario e Sviluppo Locale" dott. Giuseppe Amodei;*

Con voti favorevoli n. espressi in forma palese da n. ... consiglieri votanti su n. ... consiglieri presenti;

A seguito della proclamazione del Presidente

DELIBERA

- 1.** Di approvare, ai sensi dell'art. 112 della L.R. n. 65/2014, per le motivazioni espresse in premessa e meglio descritte nella Relazione Tecnica del Responsabile del Procedimento allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A", le modifiche al piano attuativo dei comparti n. 3 e 4, zona C sottozona C1, UTOE 1B6 Santa Lucia - residenziale (già comparti n. 4 e 5 zona C, sottozona C2, UTOE 1B6 Santa Lucia - residenziale accessibili dalle vie della Vittoria e della Pace), tutto come descritto nella relazione tecnica descrittiva e negli elaborati grafici allegati -da ritenere sostitutivi e integrativi delle omologhe tavole grafiche della lottizzazione approvate con delibera di C.C. n. 24/2012 e successive varianti approvate con delibera di C.C. n. 105/2008 e n. 24/2015- di seguito elencati:
-Tav. 3vv – Stato approvato:
-Tav. 3vv – Stato di variante;
- 2.** Di dare mandato al Dirigente del 1° Settore di porre in essere tutti gli atti gestionali necessari per dare esecuzione e pubblicità al presente provvedimento;
- 3.** Di prendere atto che ai sensi dell'art. 39 comma 1 lett. b) del D.Lgs. n. 33/2013 lo schema del presente provvedimento corredato dei suoi allegati, è stato pubblicato sul sito web comunale e che a seguito dell'intervenuta approvazione si provvederà alla pubblicazione della deliberazione e dei suoi allegati al fine della acquisizione d'efficacia come previsto dal comma 3 dell'articolo sopra citato.

Quindi, con successivi voti favorevoli n. ... espressi in forma palese da n. ... 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.