



COMUNE DI PONTEDERA
Provincia di Pisa

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Delibera Numero 34 del 03/05/2011

OGGETTO:

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO MOTORISTICO E STRUTTURE RICETTIVE IN COMPLESSO "TENUTA ISABELLA" ALL'INTERNO DELLA S.P. N. 23 - ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 69 E 70 DELLA L.R. N. 1/2005 - VARIANTE CONTESTUALE AL R.U. AI SENSI DEGLI ARTT. 16 E SEGUENTI DELLA L.R. N. 1/2005

L' anno duemilaundici il giorno tre del mese di Maggio alle ore 16:41 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 26/04/2011 Prot. n. 19321 in seduta pubblica di CONVOCAZIONE PRIMA, SESSIONE STRAORDINARIA

Risultano presenti i Signori :

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

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

Presiede il Presidente BARONI FEDERICA.

Assistono alla seduta senza diritto di voto i Signori Assessori:

SONETTI MASSIMILIANO, CANOVAI LIVIANA, CECCHI MARCO, FRANCONI MATTEO, PAPIANI MARCO, TOGNARELLI STEFANO

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente, con il consenso unanime dei presenti, dà lettura e pone in discussione il punto n. 3 all'ordine del giorno, a seguito di inversione del punto n. 2;

Udita l'illustrazione del relatore Sindaco Millozzi Simone e gli interventi dei Consiglieri Puccinelli Alessandro, Barabotti Federica, Cocilova Carla, Curcio Lucia, Amidei Marco, Zito Giacomo, degli assessori Sonetti Massimiliano, Franconi Matteo, Cecchi Marco e del Sindaco Millozzi Simone, come da trascrizione conservata in atti;

A questo punto della discussione escono dall'aula l'assessore Canovai Liviana ed il consigliere Barabotti Federica pertanto i consiglieri presenti risultano essere n. 20;

Premesso che:

I signori Giannetta Antonio, nato a Cerignola (Fg) il 28 gennaio 1952 e residente a Pontedera (c.f. GNN NTN 52A28 C514U), Giannetta Gerardo nato a Cerignola (Fg) il 8 luglio 1957 e residente a Pontedera (c.f. GNN GRD 57L08 G514D), Giannetta Vito nato a Scapitella (Av) il 3 ottobre 1949 e residente a Pontedera (c.f. GNN VTI 4903 I493B), Giannetta Rosa nata a Trevico (Av) il 11 aprile 1945 e residente a Milano (c.f. GNN RSO 45D51 L399J), Giannetta Francesca nata a Trevico (Av) il 5 maggio 1947 e residente a Cerignola (Fg) (c.f. GNN FNC 47E45 L399J), Innocenti Franco nato a Montemurlo (Po) il 6 ottobre 1943 e residente a Montemurlo (c.f. NNC FNC 43R06 F572A), Innocenti Luciano nato a Montemurlo (Po) il 20 novembre 1951 e residente a Montemurlo c.f. NNN LCN 51S20 F572W), e Innocenti Mauro nato a Montemurlo (Po) l'8 aprile 1957 e residente a Montemurlo c.f. NNC MRA 57D08 F572E), tutti più avanti denominati proponenti, sono proprietari degli immobili posti a Pontedera in fregio e all'interno della via provinciale di Gello (S.P. n. 23), catastalmente rappresentati, parte al C.T. dalle particelle nn. 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 21, 22, 23, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 del foglio 29 e dalle particelle nn. 1, 2, 3, 18 e 20 del foglio n. 45 del Comune di Pontedera, per una superficie complessiva di circa 390.000 m²;

Nel regolamento urbanistico vigente, gran parte dei terreni indicati al punto precedente sono individuati e disciplinati dalle schede-norma B1 e B2 della N.T.A. (all.B), quali "Comparti edilizi di particolare valore ambientale e/o urbanistico", all'interno del sub-sistema "Agricolo di pianura" del Sistema territoriale della pianura;

Gli obiettivi delle predette N.T.A. per i due comparti prevedono, sinotticamente:

per la scheda/comparto B1, il mantenimento e l'incremento delle attività sportive e turistico-ricettive esistenti e la valorizzazione del centro quale polo di attrazione turistica e sportiva d'interesse pubblico per l'intera Valdera;

per la scheda/comparto B2, lo svolgimento dell'attività di tiro a piattello già prevista dal P.R.G. pre-vigente;

da attuarsi, in ambedue i casi, mediante piani particolareggiati d'iniziativa privata, convenzionati per individuar e nuove funzioni e destinazioni d'uso, volumetrie aggiuntive, le opere di urbanizzazione necessarie insieme a quelle di riqualificazione agricola, ambientale e paesaggistica, oltre alle necessarie garanzie finanziarie;

In virtù delle potenzialità edificatorie dei due comparti, i proponenti con l'aggiunta della Società Pluris Servizi Immobiliari Integrati S.r.l., con sede a Roma in via Lavinio n. 22, in data 2 dicembre 2010 (prot. gen. n. 54.320/2010) hanno perfezionato una precedente istanza preliminare del 31 dicembre 2009 e tesa a manifestare il contenuto di un progetto di più ampio respiro sportivo e ricreativo incentrato sulla realizzazione di un impianto motoristico, mediante piano particolareggiato redatto dall'arch. Stefano Cannavà;

Lasciando alla relazione del responsabile del procedimento e alla relazione sulla valutazione preliminare la descrizione approfondita, il progetto in parola prevede la realizzazione di un nuovo centro di natura prettamente sportiva e ricettiva con annessi servizi la cui realizzazione impegna

un territorio maggiore dei due comparti attuali che, per questo devono essere fusi e ampliati fino alla consistenza di 388.815 m2;

Col nuovo assetto complessivo, l'area è in grado di accogliere la realizzazione di un circuito motoristico omologato di Grado 1/Cat. A (rif. normativa ACI-CSAI, FIA, FIM e FIK) per tutte le discipline motoristiche su strada insieme a strutture articolate e diversificate per sottolineare le già potenzialità turistiche e del "tempo libero" con albergo, ristorante, discoteca e servizi sportivi;

Il progetto, nel suo complesso, è stato esaminato dal dall'U.O. Pianificazione Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile del 1° Settore che, ri tenuto esauritivo per gli scopi dichiarati, lo ha sottoposto all'attenzione della Giunta al fine di avviarne l'iter conoscitivo e quello previsto dalla L.R. n. 1/2005 per la sua adozione e approvazione;

Per gli scopi di cui sopra:

- con delibera di G.M. n. 46 del 4 marzo 2010, è stato avviato il procedimento di variante al R.U. ex 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);
- con comunicazione del 17 dicembre 2010 (p.g. 56.309/2010) è stata trasmesso al Settore pianificazione del territorio della provinciali Pisa, il progetto e i relativi allegati ai fini dell'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.I.A. ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 1/2005 e dell'art. 48 della L.R. n. 10/2010;

Dando atto che il progetto dell'impianto motoristico e delle strutture turistico-sportive e ricreative collegate comportano la contestuale variante al R.U. da approvarsi secondo il dettato dell'art. 15 e seguenti della L.R. n. 1/2005;

Visto, per quanto sopra gli elaborati di modifica al regolamento urbanistico redatti dall'U.O. Pianificazione Urbanistica, Ambiente e Protezione civile, costituiti da:

- Caratterizzazione e modellazione geologica del sito;

Per lo stato attuale

- Tav. 3a "Territorio comunale ovest"– scala 1:5000;
- Tav. 6 "Norme tecniche di attuazione – stralcio
- Tav. 6B "Allegato alle NTA - Comparti edilizi di particolare valore ambientale e/o urbanistico";

Per lo stato modificato

- Tav. 3a "Territorio comunale ovest" - scala 1:5000;
- Tav. 6 "Norme tecniche di attuazione - stralcio
- Tav. 6B "Allegato alle NTA-Comparti edilizi di particolare valore ambientale e/o urbanistico";

Visto il progetto di piano particolareggiato redatto secondo il dettato dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, della L.R. n. 1/2005 e delle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, complessivamente costituito dai seguenti elaborati, assunti con prot. gen. 54.320/2010, salvo diversa indicazione:

- Relazione tecnica per la "Procedura di screening (...)";
- Caratterizzazione e modellazione geologica del sito;
- Relazione tecnica;
- Tav. 01- Tavola di previsioni del regolamento urbanistico (stralcio);
- Tav. 02- Tavola di progetto di variante al regolamento urbanistico – Rimodulazione (...);
- Tav. 03- Confronto tra il regolamento urbanistico e la proposta di variante (...);
- Tav. 04- Zoning e proposta di lavoro;
- Tav. 05- Planivolumetrico;
- Tav. 06- Sovrapposizione dell'area di intervento su base catastale;
- Tav. 07- Impianto idraulico;
- Tav. 08- Impianto elettrico;
- Tav. 9.1- Lotto 1: Area attrezzature sportive;
- Tav. 9.2- Lotto 2: Area albergo;
- Tav. 9.3- Lotto 3: Area commerciale;

- Tav. 9.4- Lotto 4: Area ristorante e centro acqua sport;
- Tav. 9.5- Lotto 5: Autodromo;
- Tav. 9.6- Lotto 6: Area discoteca;
- Tav. 9.7- Lotto 7: Tenuta Isabella;
- Tav. 9.8 Lotto 8: Area produzione energia elettrica;
- Tav. 9.9- Strade e spazi di uso pubblico;

costituenti un insieme sistematico di opere finalizzate alla trasformazione urbanistica di una superficie fondiaria di 332.810,00 m2 con destinazione prevalentemente sportiva, ricreativa e turistico ricettiva con relativi standard;

Viste le Norme Tecniche di Attuazione per il comparto in oggetto redatte dal 1° Settore Pianificazione del Territorio e Ambiente;

Visto lo schema di convenzione, anch'esso redatto dal 1° Settore, contenente tutte le prescrizioni e obblighi previsti dal quinto comma dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 70 della L.R. n. 1/2005 ed in particolare:

- a) la realizzazione a propria cura e spese dell'intero sistema d'intersezione a rotatoria con la S.P. n. 23 di Gello, ivi compreso i bracci di raccordo anche se fuori il perimetro del comparto, per l'accesso al complesso rappresentato dal comparto in parola, da completarsi entro il termine massimo di tre anni dalla stipula della convenzione;
- b) le modalità ed i termini per la prestazione di congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- c) le clausole per la regolamentazione delle attività all'interno del complesso e le compensazioni finanziarie per la sostenibilità ambientale;

Preso atto che, alla luce della partecipazione al procedimento allargata alla Provincia e alla Regione sono giunti i relativi contributi per i quali si rimanda alla relazione del responsabile del procedimento allegata sub. lett. A al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;

Dato atto che il proponente ha dato sintetico avviso dell'avvenuto deposito del progetto, sul B.U.R.T. n. 50 del 15 dicembre 2010 ai sensi del comma 4 dell'art. 48 della L.R. n. 10/2010 e analogo avviso è stato affisso con manifesto dal 7 dicembre 2010 al 5 febbraio 2011 anche presso l'A.C. (rep. 1371/10);

Dato atto che per il piano attuativo e la contestuale variante urbanistica sono state redatte le indagini geologiche, ai sensi della L.R. n. 1/2005, con allegate le certificazioni previste Regolamento di attuazione dell'art. 62 della medesima legge regionale, approvato con D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R, depositate presso la Sezione di Pisa dell'Ufficio del Genio Civile di Lucca e Pisa;

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.), e appurato che l'area, anche alla luce dell'approfondimento del quadro conoscitivo approvato con Decreto n. 5 del Segretario Generale dell'Autorità in data 9 febbraio 2009, non rientra nella perimetrazione delle aree soggette a misure di salvaguardia per pericolosità e rischio idraulico elevati;

Appurato che il piano particolareggiato è stato redatto nel rispetto delle disposizioni espressi nell'art. 37 della L.R. n. 1/2005, con particolare riguardo al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo nella costruzione degli edifici e nella realizzazione di spazi pubblici e privati destinati alla viabilità pedonale o meccanizzata;

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;

Visto il seguente 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 29/04/2011 dal Dirigente del 1° Settore Urbanistica:

“Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267. La presente deliberazione non comporta impegno di spesa o diminuzione d'entrata e, pertanto, non necessita di parere di regolarità contabile”

Con voti favorevoli n. 17 e contrari n. 2 (Cocilova Carla e Puccinelli Alessandro) espressi in forma palese da n. 19 Consiglieri votanti su n. 20 Consiglieri presenti, essendosi astenuti dal voto n. 1 Consigliere Comunale (Amidei Marco);

A seguito della proclamazione del Presidente;

DELIBERA

1. Di adottare, per le motivazioni espresse in premessa e nella Relazione allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto (allegato “A”) , ai sensi degli articoli 65, 67, 68 e 69 della L.R. n. 1/2005, il piano particolareggiato redatto secondo il dettato dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, della L.R. n. 1/2005 e delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, complessivamente costituito dai seguenti elaborati, assunti con prot. gen. 54.320/2010, salvo diversa indicazione:

- Relazione tecnica per la “Procedura di screening (...)”;
- Caratterizzazione e modellazione geologica del sito;
- Relazione tecnica;
- Tav. 01- Tavola di previsioni del regolamento urbanistico (stralcio);
- Tav. 02- Tavola di progetto di variante al regolamento urbanistico – Rimodulazione (...);
- Tav. 03- Confronto tra il regolamento urbanistico e la proposta di variante (...);
- Tav. 04- Zoning e proposta di lavoro;
- Tav. 05- Planivolumetrico;
- Tav. 06- Sovrapposizione dell'area di intervento su base catastale;
- Tav. 07- Impianto idraulico;
- Tav. 08- Impianto elettrico;
- Tav. 9.1- Lotto 1: Area attrezzature sportive;
- Tav. 9.2- Lotto 2: Area albergo;
- Tav. 9.3- Lotto 3: Area commerciale;
- Tav. 9.4- Lotto 4: Area ristorante e centro acqua sport;
- Tav. 9.5- Lotto 5: Autodromo;
- Tav. 9.6- Lotto 6: Area discoteca;
- Tav. 9.7- Lotto 7: Tenuta Isabella;
- Tav. 9.8- Lotto 8: Area produzione energia elettrica;
- Tav. 9.9- Strade e spazi di uso pubblico;

insieme alla N.T.A. redatte dall'U.O. Pianificazione urbanistica, ambiente e protezione civile, complessivamente costituenti un insieme sistematico di opere finalizzate alla trasformazione urbanistica di una superficie territoriale di 389.330,00 m2 e l'utilizzo di una S.U.L. massima di 21.895,00 m2 con destinazione prevalentemente sportiva, ricreativa e turistico ricettiva con relativi standard;

Di adottare, ai sensi dell'articolo 17 della L.R. n. 1/2005 e contestualmente al piano attuativo di cui al primo punto, la variante al R.U. del P.R.G. per dare atto delle modifiche intervenute al perimetro e alla consistenza del comparto in oggetto, il tutto come descritto dai seguenti elaborati:

- Caratterizzazione e modellazione geologica del sito;

Per lo stato attuale

- Tav. 3a “Territorio comunale ovest– scala 1:5000;
- Tav. 6 “Norme tecniche di attuazione - stralcio
- Tav. 6B “Allegato alle NTA - Comparti edilizi di particolare valore ambientale e/o urbanistico”;

Per lo stato modificato

- Tav. 3a “Territorio comunale ovest” - scala 1:5000;

- Tav. 6 “ Norme tecniche di attuazione - stralcio
 - Tav. 6B “Allegato alle NTA-Comparti edilizi di particolare valore ambientale e/o urbanistico”;
2. Di approvare integralmente in ogni sua parte lo schema di convenzione contenente tutte le prescrizioni e obblighi di cui quinto comma dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;
 3. Di dare mandato al Dirigente del 1° Settore di porre in essere tutti gli atti gestionali necessari per dare esecuzione al presente provvedimento, e di incaricare l'Ufficio “Staff Sindaco e supporto agli organi” di comunicare l'avvenuta approvazione del presente atto al 2° Settore e al 3° Settore”.

Quindi, con successivi voti favorevoli n. 17 e contrari n. 2 (Cocilova Carla e Puccinelli Alessandro) espressi in forma palese da n. 19 Consiglieri votanti su n. 20 Consiglieri presenti, essendosi astenuti dal voto n. 1 Consigliere Comunale (Amidei Marco), il Consiglio Comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Letto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
BARONI FEDERICA
F.to digitalmente

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
FORTE GIOVANNI
F.to digitalmente