



Comune di Pontedera

Provincia di Pisa

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

### Deliberazione Numero 126 del 26/10/2021

**OGGETTO: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO INERENTE IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI INTERESSE STORICO – ARCHITETTONICO E/O DOCUMENTALE – AVVIO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA AI SENSI DELLA L.R. N. 10/2010 E CONTESTUALE AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014**

L'anno duemilaventuno, il giorno ventisei del mese di Ottobre, alle ore 09:20, presso questa sede Comunale a seguito di apposito invito diramato dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano i Signori:

FRANCONI MATTEO	Sindaco	P
PUCCINELLI ALESSANDRO	Vice Sindaco	P
BELLI MATTIA	Assessore	P in video conferenza
COCILOVA CARLA	Assessore	P
LUCA SONIA IOANA	Assessore	A
MORI FRANCESCO	Assessore	A

Partecipa alla riunione e ne cura la verbalizzazione, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera *a*) del D.Lgs. 267/2000, il Segretario Generale Dott.ssa Rita Ciardelli.

Presiede la seduta Il Sindaco Matteo Franconi.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la Seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Si procede pertanto con l'esame della proposta di deliberazione riportata di seguito.

Ai fini della decisione la Giunta ha preso preliminarmente atto dei pareri, allegati alla presente, resi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs.267/2000 relativamente alla sotto riportata proposta di deliberazione:

- parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 25/10/2021 dal il Dirigente Massimo Parrini / ArubaPEC S.p.A.;
- parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso in data 25/10/2021 dal Il Dirigente CAPONI FEDERICA / ArubaPEC S.p.A.;

## LA GIUNTA COMUNALE

**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 e successiva Variante di Rigenerazione Urbana approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 23 marzo 2018;

**Considerato che:**

- con deliberazione della Giunta dell'Unione Valdera -ente locale costituito ai sensi dell'articolo 32 del D.Lgs. n. 267/2000 tra i Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Palaia e Pontedera per l'esercizio congiunto di una pluralità di funzioni e servizi - n. 86 del 29/09/2017, esecutiva, è stato avviato, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014, il procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni dell'Unione Valdera, nonché il procedimento di conformazione al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT), ai sensi dell'art. 20 della Disciplina di Piano ivi contenuta, al fine di conformarsi alla disciplina statutaria del piano paesaggistico, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- con la medesima deliberazione è stato altresì avviato, ai sensi dell'art. 5 bis della L.R. n. 10/2010, il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dello strumento della pianificazione territoriale sovracomunale;
- con deliberazione di Giunta dell'Unione Valdera n. 59 del 25/05/2018, esecutiva, il procedimento avviato con la sopra citata deliberazione di Giunta dell'Unione n. 86/2017 è stato integrato con taluni documenti ed elementi inerenti le linee di indirizzo per il funzionamento operativo dell'Autorità Competente per la procedura di VAS e del Garante dell'Informazione e della partecipazione, ed il cronoprogramma degli interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 29/07/2020 il Comune di Pontedera ha adottato il Piano Strutturale Intercomunale dei comuni dell'Unione Valdera ed a seguito della presa d'atto da parte della Giunta dell'Unione -con deliberazione n. 104 del 07/08/2020- delle avvenute adozioni da parte di ciascun Comune dell'Unione Valdera, è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) Parte Seconda n. 35 del 26/08/2020 l'avviso inerente l'avvenuta adozione del PSI;
- con deliberazione di Giunta dell'Unione n. 25 del 15/03/2021 è stata approvata la "Proposta di controdeduzioni alle osservazioni ed ai contributi pervenuti al Piano Strutturale Intercomunale adottato da ciascun Comune dell'Unione Valdera" e con deliberazione di Giunta dell'Unione n. 81 del 27/09/2021 sono stati approvati i documenti di piano integrati e/o modificati conformemente al contenuto delle controdeduzioni;

**Dato atto che:**

- lo strumento urbanistico generale del Comune di Pontedera è stato approvato in forza dell'art. 231 della L.R. n. 65/2014 "Disposizioni transitorie per i comuni dotati di regolamento urbanistico adottato", norma transitoria che consente una pianificazione urbanistica nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. n. 1/2005, nelle more della formazione di nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della L.R. n. 65/2014;

-la Regione Toscana, al fine di favorire l'adeguamento dei piani al nuovo assetto legislativo, ha introdotto un regime di salvaguardia con limitazioni all'attività edilizia in caso di mancato adeguamento degli strumenti della pianificazione dopo la scadenza del Regolamento Urbanistico;

-il Piano di indirizzo Territoriale a valenza Paesaggistica, approvato dalla Regione Toscana con deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015, ha previsto obiettivi, orientamenti e direttive per la pianificazione comunale con obbligo di conformazione o adeguamento per gli strumenti vigenti;

-occorre adeguare i contenuti delle norme comunali alle suddette disposizioni regionali ed ai regolamenti di attuazione della L.R. n. 65/2014;

**Considerato che** l'Amministrazione Comunale intende procedere alla revisione degli strumenti della pianificazione generale ed all'approvazione del Piano Operativo, coerentemente con le linee programmatiche di mandato, nonché con gli obiettivi strategici e operativi prefissati dall'Ente in materia di urbanistica ed edilizia;

**Dato atto che**, al fine di conseguire un piano efficace sul territorio, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno, nella fase preliminare all'avvio del procedimento, raccogliere i contributi di eventuali soggetti interessati a manifestare il proprio interesse alle trasformazioni urbanistiche, attivando a tale scopo la procedura di cui all'art. 95 comma 8 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. che prevede la possibilità per i Comuni di pubblicare un avviso, invitando soggetti pubblici e privati a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi strategici del piano strutturale ed all'ulteriore fine di definire il dimensionamento quinquennale ed i contenuti previsionali del piano operativo o parti di esso;

**Dato atto altresì che** con deliberazione di Giunta Comunale n. 79 del 16/05/2019 sono stati approvati criteri generali per la redazione dell'avviso pubblico per la presentazione di proposte o progetti per la promozione e lo sviluppo del territorio e per la riqualificazione urbana, nell'ambito del procedimento di revisione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nonché per la valutazione delle proposte presentate;

**Considerato che** è stato predisposto il Documento di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 e 31 della L.R. n. 65/2014 e dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR, nonché il Documento preliminare ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs n.152/2006 e dell'art. 23 della L.R. n. 10/2010 al fine di avviare, ai sensi della L.R. n. 65/2014, il procedimento di formazione del Piano Operativo Comunale di cui all'art. 95 della stessa Legge;

**Considerato altresì che** durante la fase di formazione del Piano Operativo Comunale, l'Amministrazione Comunale può approvare alcune varianti anticipatrici al Regolamento Urbanistico vigente, per l'attuazione puntuale di strategie, obiettivi e azioni del POC;

**Richiamato** il suddetto Documento di avvio il quale prevede, tra le analisi da dettagliare nella redazione del POC, la revisione ed aggiornamento degli elenchi di cui alla L.R. n. 59/80 del patrimonio edilizio esistente e relative categorie di intervento;

**Valutato che** si rende necessario provvedere a redigere apposita variante al Regolamento Urbanistico per l'aggiornamento delle definizioni delle categorie di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale, anche alla luce dell'innovato quadro normativo nazionale e regionale sostanzialmente rivolto alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente nella logica di contrastare fenomeni di degrado fisico e sociale pur preservando gli elementi che costituiscono il valore identitario del patrimonio medesimo;

**Dato atto pertanto che** obiettivo generale della suddetta variante è di procedere al recupero diffuso del patrimonio edilizio esistente di valore storico-architettonico e ambientale anche a seguito dell'evoluzione del quadro di riferimento disciplinare che impone di operare un

aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento urbanistico vigente, nel rispetto delle caratteristiche che connotano il patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale;

**Considerato che** la variante apporterà una semplificazione nella classificazione del patrimonio edilizio esistente di valore storico-architettonico e ambientale individuando due categorie di valore:

- Edifici di pregio storico-architettonico – Intervento massimo ammissibile: Restauro e Risanamento Conservativo (R.Rc) con apposite limitazioni;
- Edifici di pregio documentale e/o tipologico – Intervento massimo ammissibile: Ristrutturazione Edilizia (R.Ed) con apposite limitazioni;

**Valutato che** gli interventi proposti consentiranno di giungere ad un nuovo assetto di parte del territorio tramite una riqualificazione generale e valorizzazione degli edifici esistenti, nonché di perseguire i seguenti obiettivi:

- Incentivare il recupero diffuso del patrimonio edilizio esistente di valore storico-architettonico e ambientale, al fine di garantire migliori livelli di qualità insediativa garantendo allo stesso tempo il contenimento dell’impegno di suolo e più in generale l’uso di risorse ambientali non riproducibili
- Aggiornare le definizioni degli interventi massimi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e/o ambientale e il quadro conoscitivo secondo le esigenze e le necessità che si sono verificate nel corso di attuazione del Regolamento Urbanistico, ai sensi dell’art. 28 comma 3 delle NTA del RU
- Favorire lo sviluppo dell’economia locale e promuoverne le potenzialità e le risorse attraverso interventi di riorganizzazione del tessuto edilizio esistente, assicurando il rispetto dei requisiti di qualità architettonica, ambientale e di accessibilità
- Tutelare e promuovere i tessuti urbani storicizzati nonché la valorizzazione del paesaggio rurale attraverso il recupero degli aggregati edilizi suscettibili di tutela quale contrasto ai fenomeni di degrado fisico e sociale conseguenti all’abbandono degli immobili;

**Considerato che** il patrimonio edilizio esistente di valore storico-architettonico e ambientale interessato dalla variante ha ad oggetto anche beni paesaggistici ed aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, ma che a seguito dell’Accordo sottoscritto in data 17 maggio 2018 tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana alle varianti puntuali agli strumenti della pianificazione non ancora conformati al PIT/PPR non si applica il procedimento della Conferenza Paesaggistica;

**Valutato che:**

- la variante al RU non comporta modifiche al Piano Strutturale;
- la variante non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 224 della Legge Regionale n. 65/2014;
- le modifiche proposte non producono nuovi effetti sull'ambiente rispetto alle precedenti previsioni urbanistiche e non si rilevano particolari rischi naturali che possano essere in qualche misura compromessi o danneggiati dall'attuazione della variante medesima;

**Dato atto altresì che** la presente variante è soggetta al procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) di cui al capo III della L.R. n. 10/2010 e s.m.i., per effetto del ricorrere delle condizioni di cui all'art. 5 comma 3 della legge regionale suddetta e, come tale, soggetta alla significabilità degli effetti ambientali di cui all'art. 22 della stessa legge;

**Rilevato che** ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 10/2010 il procedimento di VAS è attivato contemporaneamente all'avvio del procedimento di formazione del piano o programma e deve intendersi iniziato alla data in cui il proponente trasmette il documento preliminare di VAS, per via

telematica o su supporto informatico, all'autorità competente per la decisione circa l'assoggettabilità del piano a VAS;

**Preso atto che** il documento tecnico di avvio del procedimento è costituito dal Documento preliminare di "Assoggettabilità a VAS" con valenza di documento di avvio del procedimento del Responsabile del procedimento ai sensi della L.R. n. 65/2014 (**Allegato "A"**);

**Rilevato altresì che** il quadro conoscitivo di riferimento è dettagliatamente illustrato nel medesimo documento di avvio del procedimento (all. A) che si intende in questa sede integralmente richiamato;

**Ritenuto di dover coinvolgere** nel percorso di verifica di assoggettabilità a VAS i soggetti di seguito elencati, al fine di acquisire gli apporti tecnici e conoscitivi volti a definire il quadro di riferimento preliminare e l'ambito delle verifiche da condurre, nonché i soggetti da consultare ai sensi dell'art. 18 della L.R. n.10/2010, stabilendo un termine di giorni n. 30 (trenta) per l'invio dei contributi, pareri, nulla osta o assensi comunque denominati:

- Regione Toscana:

- Direzione Urbanistica e Politiche Abitative
- Direzione Ambiente e Energia
- Direzione Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico
- Difesa del Suolo e Protezione Civile
- Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa

- Provincia di Pisa:

- Pianificazione Strategica, partecipazione, sistemi informativi
- Viabilità, trasporti e protezione civile

- Unione Valdera:

- Servizio Pianificazione Strutturale
- Funzioni urbanistiche associate
- Servizio Protezione Civile
- Polizia Locale- Corpo Unico

- Distretto Appennino Settentrionale – Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Consorzio di Bonifica 4 Basso Valdarno
- USL Toscana Nord Ovest – Zona Valdera
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno
- ARPAT – Dipartimento Provinciale di Pisa
- Autorità Idrica Toscana n. 2 Basso Valdarno
- ATO Rifiuti Toscana Costa
- Acque SpA
- E – Distribuzione SpA-Infrastrutture e Reti Italia area centro nord – zona di Livorno e Pisa
- UOR Pontedera Volterra
- Terna SpA
- Geofor SpA
- Tim SpA WOA/ Centr. C.PM Focal Point Lottizzazioni
- 2i Rete Gas SpA-Dipartimento Territoriale Gas Centro area gas Massa
- SNAM Rete GAS
- Toscana Energia
- ANAS -Struttura Territoriale Toscana
- Comando Vigili del Fuoco – Pisa
- ENI SPA Refinig & Marketing
- RFI SPA
- Italia Nostra

**Dato atto che:**

- Autorità competente in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale Toscana n. 10/2010 e s.m.i., è il "Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera per l'esercizio della funzione di autorità competente in materia di VAS";
- il Garante dell'informazione e della partecipazione per il procedimento di variante e di piano di lottizzazione, ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 65/2014 è la dott.ssa Cinzia Ciampalini, nominata con decreto sindacale n. 28 del 26/11/2019;
- il Responsabile del procedimento per la formazione della variante al Regolamento Urbanistico è l'arch. Marco Salvini del 2^ Servizio "Territorio e Ambiente" del 1^ Settore "Politiche Territoriali";

**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 Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale";
- l'Accordo del 17 maggio 2018 tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana;
- la Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio";
- 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",
- **i pareri favorevoli** espressi in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

Con votazione favorevole unanime espressa in forma palese;

**DELIBERA**

1 -Di avviare, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014, il procedimento di formazione della variante al Regolamento Urbanistico inerente il patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e/o documentale;

2 -Di avviare contestualmente il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L.R. n.10/2010;

3 -Di approvare il seguente elaborato che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale:

Documento preliminare di "Assoggettabilità a VAS" con valenza di documento di avvio del procedimento del Responsabile del procedimento ai sensi della L.R. n. 65/2014 (**Allegato "A"**);

4 -Di individuare inoltre, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 10/2010, quale soggetto proponente la Giunta Comunale e quale autorità procedente il Consiglio Comunale di Pontedera;

5 -Di individuare i seguenti soggetti competenti in materia ambientale al fine delle consultazioni in materia di VAS:

- Regione Toscana:

-Direzione Urbanistica e Politiche Abitative

-Direzione Ambiente e Energia

-Direzione Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico

-Difesa del Suolo e Protezione Civile

- Provincia di Pisa:
- Pianificazione Strategica, partecipazione, sistemi informativi
- Viabilità, trasporti e protezione civile
  - Unione Valdera:
- Servizio Pianificazione Strutturale
- Funzioni urbanistiche associate
- Servizio Protezione Civile
- Polizia Locale - Corpo Unico
  - Distretto Appennino Settentrionale – Autorità di Bacino del Fiume Arno
  - Consorzio di Bonifica 4 Basso Valdarno
  - USL Toscana Nord Ovest – Zona Valdera
  - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno
  - ARPAT – Dipartimento Provinciale di Pisa
  - Autorità Idrica Toscana n. 2 Basso Valdarno
  - ATO Rifiuti Toscana Costa
  - Acque SpA
  - E – Distribuzione SpA-Infrastrutture e Reti Italia area centro nord – zona di Livorno e Pisa
  - UOR Pontedera Volterra
  - Terna SpA
  - Geofor SpA
  - Tim SpA WOA/ Centrpo C.PM Focal Point Lottizzazioni
  - 2i Rete Gas SpA-Dipartimento Territoriale Gas Centro area gas Massa
  - SNAM Rete GAS
  - Toscana Energia
  - ANAS -Struttura Territoriale Toscana
  - Comando Vigili del Fuoco – Pisa
  - ENI SPA Refinig & Marketing
  - RFI SPA
  - Italia Nostra

6 -Di stabilire che contributi, pareri, nulla osta o assensi comunque denominati dovranno pervenire al Comune di Pontedera ed al Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale per l'esercizio della funzione di autorità competente in materia di VAS presso l'Unione Valdera – Funzioni Urbanistiche Associate entro n. 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

7 -Di dare mandato al Garante dell'informazione e partecipazione di esplicitare l'attività di pubblicità sulla redazione della presente variante e sul procedimento di VAS promuovendo l'informazione e la partecipazione.

8 -Di dare infine mandato al Dirigente del 1° Settore "Politiche Territoriali" di porre in essere tutti gli atti gestionali necessari per dare esecuzione e pubblicità al presente provvedimento, ivi compresa la trasmissione del presente atto alla Regione Toscana, alla Provincia di Pisa, all'Unione Valdera, nonché all'Autorità Competente in materia ambientale per lo svolgimento delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica ai sensi della L.R. n. 10/2010 e s.m.i.

Quindi,

### **LA GIUNTA COMUNALE**

In ragione della necessità di addivenire con celerità alla definizione del procedimento di approvazione della variante al RU al fine di procedere al recupero diffuso del patrimonio edilizio esistente di valore storico-architettonico e/o documentale e di aggiornare le definizioni di intervento massimo ammissibile sul patrimonio edilizio esistente,

Con successiva specifica votazione e con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese;

**DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco  
Matteo Franconi / ArubaPEC S.p.A.

Il Segretario verbalizzante  
Dott.ssa Rita Ciardelli/ ArubaPEC S.p.A.

**E**  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
Unione Valdera  
Protocollo N.0055347/2021 del 26/11/2021