



Comune di Pontedera

**Provincia di Pisa**

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Deliberazione Numero 169 del 10/10/2023**

**OGGETTO: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER DIVERSA CONFIGURAZIONE DEI COMPARTI N. 10 E 12 ZONA D1B UTOE 1B9 PONTEDERA GELLO E CONSEGUENTE ELIMINAZIONE DI VINCOLI INFRASTRUTTURALI AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014 E CONTESTUALE AVVIO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA AI SENSI DELLA L.R. N. 10/2010**

L'anno duemilaventitre, il giorno dieci del mese di Ottobre, alle ore 17:00, 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 in video conferenza
LUCA SONIA IOANA	Assessore	P in video conferenza
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.

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.

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

## LA GIUNTA COMUNALE

**Premesso che** il Comune di Pontedera è dotato:

- di Piano Strutturale Intercomunale (PSI) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 29 luglio 2020, pubblicato sul BURT n. 35 del 26 agosto 2020;
- 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;

**Preso atto che:**

- in data 22/06/2022, ns. prot. n. 26123/2023, la società Maremmana Srl con sede in Pontedera, piazza Nilde Iotti n. 1, in qualità di proprietaria dei terreni ricadenti in Comune di Pontedera nel comparto n. 12, ha presentato istanza per la rimozione del vincolo di destinazione a scalo merci per le aree ricomprese nel comparto medesimo;
- in data 22/06/2022, ns. prot. n. 26160/2023, ed in data 26/09/2023, ns. prot. n. 38415/2023, i proprietari della maggioranza dei terreni ricadenti nel comparto n. 10 zona D, sottozona D1B, hanno presentato istanza di ripermetrazione del comparto al fine di escludere le aree di proprietà comunale e/o demaniale oltre che per l'eliminazione del vincolo ferroviario e la previsione di un intervento diretto convenzionato al fine di rendere più agevole l'accorpamento dei due comparti;
- la proposta di variante urbanistica correlata ai comparti 10 e 12 di tipo D1b dell'UTOE Pontedera Gello si sostanzia nella redistribuzione delle aree a standard (parcheggi pubblici e verde) nel rispetto delle quantità complessive previste dal vigente RU e PSC, della viabilità pubblica e delle aree fondiarie a seguito dell'eliminazione del corridoio ferroviario di progetto nuovo scalo merci – zona industriale di Gello;
- la suddetta variante consentirà di ottimizzare l'aspetto prettamente economico e funzionale dei lotti al fine di rispondere al mutato mercato immobiliare, nonché di migliorare la viabilità del comparto e la funzionalità delle aree ed opere pubbliche spostandole vicino ad opere già di proprietà dell'Amministrazione Comunale;

**Dato atto che** l'intervento proposto consentirà di giungere ad un nuovo assetto di parte del territorio urbanizzato dell'UTOE 1B9 Pontedera Gello tramite una riorganizzazione dello spazio, delle aree a standard, delle aree fondiarie e della viabilità pubblica prevista dal vigente RU senza riduzione di standard, consentendo invero una razionalizzazione e miglioramento dell'assetto insediativo;

**Considerato altresì che** l'ambito ricompreso nella presente variante urbanistica non interessa beni paesaggistici ed aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e pertanto sarà oggetto di valutazione di adeguamento al PIT/PPR nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario da parte della Regione a seguito della sua adozione;

**Valutato che:**

- la variante al RU non comporta modifiche al Piano Strutturale ed è coerente con la proposta di Piano Strutturale Intercomunale della Valdera (PSIV) approvata con deliberazione della Giunta

dell'Unione n. 73 del 08/06/2020, non contrasta con le misure di salvaguardia (art. 64) e le norme transitorie e finali (art. 65) della Disciplina di Piano del PSIV adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 40 del 29 luglio 2020 e che il comparto 12 risulta già copianificato ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014 con la Conferenza di Copianificazione del 13 maggio 2019 relativa alla formazione del PSI dell'Unione Valdera (ambito PO6b);

- la variante al RU costituisce un mero riassetto urbanistico puntuale di aree circostanziate senza determinare alcun significativo aggravio del carico urbanistico vigente;
- 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 del piano medesima;
- la variante non determina impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro urbanizzato, così come definito ai sensi dell'art. 224 della Legge Regionale n. 65/2014 bensì comporta l'eliminazione di previsioni infrastrutturali nel territorio rurale rappresentato dal corridoio infrastrutturale per il nuovo scalo merci e la zona industriale di Gello;
- l'ambito di intervento ricade al di fuori delle aree a pericolosità da alluvione elevata individuate dal vigente PGRA Arno;

**Preso atto che** le modifiche al Regolamento Urbanistico hanno ad oggetto previsioni interne ed in parte esterne al perimetro del territorio urbanizzato ed in particolare che la diversa configurazione urbanistica dei comparti n. 10 e 12 di tipo D1b dell'UTOE Pontedera-Gello tratta previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato transitorio, mentre la conseguente eliminazione di vincoli infrastrutturali tratta per la maggior parte previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e in modo residuale previsioni esterne al territorio.

**Valutata** non necessaria l'attivazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 65/2014 in quanto la variante non determina impegno di suolo non edificato esterno al territorio urbanizzato transitorio bensì l'eliminazione di previsioni infrastrutturali nel territorio rurale rappresentato dal corridoio infrastrutturale per il nuovo scalo merci e la zona industriale di Gello;

**Dato atto altresì che** la presente variante al RU 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 di VAS è costituito dalla "Relazione di verifica assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 e 23 L.R. n. 10/2010" predisposto dal soggetto proponente (ns. protocollo n. 39372/2023) avente valenza altresì di Documento preliminare ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 10/2010 ed allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto sotto la lettera "B";

**Rilevato altresì che** il quadro conoscitivo di riferimento è dettagliatamente illustrato nella medesima Relazione di verifica di assoggettabilità a VAS (allegato “B”) 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
  - DIREZIONE AMBIENTE E ENERGIA – Settore VIA-VAS
  - DIREZIONE POLITICHE MOBILITÀ, INFRASTRUTTURE E TRASPORTO PUBBLICO
  - DIREZIONE DIFESA DEL SUOLO E PROTEZIONE CIVILE – Genio Civile Valdarno Inferiore
- PROVINCIA DI PISA
  - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
  - VIABILITÀ, TRASPORTI E PROTEZIONE CIVILE
- UNIONE VALDERA
  - SERVIZIO PIANIFICAZIONE STRUTTURALE
  - FUNZIONI URBANISTICHE ASSOCIATE
  - POLIZIA LOCALE - CORPO UNICO
  - PROTEZIONE CIVILE
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO
- AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE
- U.O.M. ARNO
- CONSORZIO DI BONIFICA N. 4 BASSO VALDARNO
- AZIENDA USL TOSCANA NORD OVEST ZONA VALDERA
- ARPAT -DIPARTIMENTO PROVINCIALE DI PISA
- AUTORITÀ IDRICA TOSCANA N. 2 BASSO VALDARNO
- ATO RIFIUTI TOSCANA COSTA
- ACQUE SPA
- TERNA SPA
- E-DISTRIBUZIONE SPA INFRASTRUTTURE E RETI ITALIA AREA CENTRO NORD ZONA DI LIVORNO PISA – UOR Pontedera Volterra
- TIM SPA WOA/CENTRO.C.PM Focal Point Lottizzazioni
- GEOFOR SPA
- SNAM RETE GAS
- 2I RETE GAS DIPARTIMENTO TERRITORIALE GAS CENTRO AREA GAS MASSA
- ENI SPA Oleodotto Livorno - Calenzano
- ANAS STRUTTURA TERRITORIALE TOSCANA
- RFI SPA DIREZIONE TERRITORIALE PRODUZIONE FIRENZE
- AGENZIA DEL DEMANIO Direzione Regionale Toscana Umbria

- COMUNI LIMITROFI: Comune di Calcinaia, Comune di Santa Maria a Monte, Comune di Montopoli in Val d'Arno, Comune di Palaia, Comune di Capannoli, Comune di Ponsacco, Comune di Casciana Terme-Lari, Comune di Cascina;

**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 al RU, ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 65/2014 è il dott. Alessandro Turini, nominato con decreto sindacale n. 16 del 26/04/2023;
- 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”;

**Ritenuto di** sottoporre a valutazione la nuova soluzione proposta al fine di verificare l'eventuale maggior valore su aree o immobili in variante urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 comma 4 lett. Ter) del DPR n. 380/2001;

**Visti:**

- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge Urbanistica”;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- 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 16/03/2022;
- il Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale”;
- 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 deliberazione di Consiglio Comunale n. 51/2019, ad oggetto “Esercizio associato tramite Unione Valdera della funzione di Valutazione Ambientale Strategica – Adesione”;
- 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 della L.R. n. 65/2014, il procedimento di formazione della variante al Regolamento Urbanistico per la diversa configurazione dei comparti n. 10 e 12 di tipo D1b “Parti del territorio a prevalente carattere produttivo prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione primaria” dell'UTOE 1B9 Pontedera-Gello e conseguente eliminazione di vincoli infrastrutturali;

2- Di approvare i seguenti elaborati:

- il Documento di avvio del procedimento del Responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014 che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A";

-Stralcio Tav. 3 Territorio Ovest scala 1:5.000 – Stato vigente;

-Stralcio Tav. 3 Territorio Ovest scala 1:5.000 – Proposta di variante.

3 -Di avviare contestualmente, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.10/2010, il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS inerente la variante al RU per la diversa configurazione dei comparti n. 10 e 12 di tipo D1b "Parti del territorio a prevalente carattere produttivo prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione primaria" dell'UTOE 1B9 Pontedera-Gello e conseguente eliminazione di vincoli infrastrutturali;

4 - Di approvare il seguente elaborato che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "B": "Relazione di verifica assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 e 23 L.R. n. 10/2010" predisposto dal soggetto proponente (ns. protocollo n. 39372/2023) avente valenza altresì di Documento preliminare ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 10/2010;

5- Di individuare, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 10/2010, quali soggetti proponenti la società Maremmana s.r.l, ed i sigg. Castellani Maurizio e Giampaolo Gionata e quale autorità procedente il Consiglio Comunale;

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

- REGIONE TOSCANA

-DIREZIONE URBANISTICA

-DIREZIONE AMBIENTE E ENERGIA – Settore VIA-VAS

-DIREZIONE POLITICHE MOBILITÀ, INFRASTRUTTURE E TRASPORTO PUBBLICO

-DIREZIONE DIFESA DEL SUOLO E PROTEZIONE CIVILE – Genio Civile Valdarno Inferiore

- PROVINCIA DI PISA

PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

VIABILITÀ, TRASPORTI E PROTEZIONE CIVILE

- UNIONE VALDERA

-SERVIZIO PIANIFICAZIONE STRUTTURALE

-FUNZIONI URBANISTICHE ASSOCIATE

-POLIZIA LOCALE - CORPO UNICO

-PROTEZIONE CIVILE

- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO
- AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE

U.O.M. ARNO

- CONSORZIO DI BONIFICA N. 4 BASSO VALDARNO
- AZIENDA USL TOSCANA NORD OVEST ZONA VALDERA
- ARPAT -DIPARTIMENTO PROVINCIALE DI PISA
- AUTORITÀ IDRICA TOSCANA N. 2 BASSO VALDARNO
- ATO RIFIUTI TOSCANA COSTA
- ACQUE SPA
- TERNA SPA
- E-DISTRIBUZIONE SPA INFRASTRUTTURE E RETI ITALIA AREA CENTRO NORD

ZONA DI LIVORNO PISA – UOR Pontedera Volterra

- TIM SPA WOA/CENTRO.C.PM Focal Point Lottizzazioni
- GEOFOR SPA

- SNAM RETE GAS
- 2I RETE GAS DIPARTIMENTO TERRITORIALE GAS CENTRO AREA GAS MASSA
- ENI SPA Oleodotto Livorno - Calenzano
- ANAS STRUTTURA TERRITORIALE TOSCANA
- RFI SPA DIREZIONE TERRITORIALE PRODUZIONE FIRENZE
- AGENZIA DEL DEMANIO Direzione Regionale Toscana Umbria
- COMUNI LIMITROFI: Comune di Calcinaia, Comune di Santa Maria a Monte, Comune di Montopoli in Val d'Arno, Comune di Palaia, Comune di Capannoli, Comune di Ponsacco, Comune di Casciana Terme-Lari, Comune di Cascina.

7 - 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 del Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS, “Relazione di verifica assoggettabilità a VAS ai sensi dell’art. 22 e 23 L.R. n. 10/2010”;

8 - Di dare mandato al Garante dell'informazione e partecipazione di esplicitare l'attività di pubblicità sulla redazione del presente atto di governo del territorio e sul procedimento di VAS promuovendo l'informazione e la partecipazione;

9- Di dare infine mandato al Dirigente del 1° Settore "Politiche Territoriali" di porre in essere tutti gli atti gestionali necessari per dare esecuzione 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 per la rimozione dei vincoli infrastrutturali che apporgerà una significativa diminuzione dei livelli acustici previsti nelle aree limitrofe, nonché una riduzione del traffico pesante dalle principali viabilità extraurbane, determinando una mitigazione dell'impatto generale sulla risorsa aria e clima acustico sull'interno territorio comunale,

Con successiva specifica e con voti unanimi favorevoli 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.