



Comune di Pontedera

Provincia di Pisa

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione Numero 128 del 25/07/2023

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO N. 1 DI TIPO MISTO F1A-F2 UTOE PONTEDERA OVEST – SUB COMPARTO 1B PER LA REALIZZAZIONE DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA E CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO – AVVIO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DELLA L.R. N. 10/2010

L'anno duemilaventitre, il giorno venticinque del mese di Luglio, alle ore 17:20, 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 in video conferenza
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 25/07/2023 dal il Dirigente Massimo Parrini / ArubaPEC S.p.A.;
- parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso in data 25/07/2023 dal Dirigente CAPONI FEDERICA / InfoCamere S.C.p.A.;

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 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 31 marzo 2021, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 17 del 28 aprile 2021;
- di Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015 e successiva variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 27 aprile 2023, pubblicata sul BURT n. 22 del 31 maggio 2023;

Considerato che:

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 77 del 31 luglio 2007 è stato approvato, ai sensi della L.R. n. 1/2005, il Piano Attuativo del comparto n. 1 dell'UTOE Pontedera Ovest, classificato tra le zone F2 "Parti del territorio, a carattere privato, destinate ad attività e servizi di interesse generale" e D2b "Parti del territorio a prevalente carattere commerciale prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione", costituenti un insieme sistematico di opere finalizzate alla edificazione di una Superficie Utile Lorda (SUL) di 26.000 mq con destinazione prevalentemente commerciale e residenziale con relativi standard urbanistici;
- successivamente alla sottoscrizione della relativa 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, stipulata con atto a rogito notaio Giulio Dell'Antico di Pontedera del 11 dicembre 2007, rep. n.138557, racc. n. 15019 è stato rilasciato alle società a Giusti per l'Edilizia SpA permesso di costruire n. 21 del 12 marzo 2008 (Pratica Edilizia. n. 508/2007) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto, i cui lavori sono iniziati il 26/03/2008;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 16/11/2010 sono state approvate modifiche alle opere di urbanizzazione intervenute durante la fase di esecuzione e una diversa disposizione planivolumetrica dei manufatti nel sub comparto 1c (oggi sub comparto 1b) destinati ad attività commerciali nonché alcune modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del comparto sulla tipologia della copertura degli edifici previsti e non ancora realizzati;
- con propria deliberazione n. 72 del 12/05/2011 sono state approvate delle modifiche alla realizzazione delle opere di illuminazione pubblica e ai lavori inerenti il tombamento del fosso esistente sul limite nord del verde pubblico all'interno del sub comparto 1b (oggi sub comparto 1a);
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 96 del 18/12/2012, sono state approvate ulteriori modifiche al Piano Attuativo posto ad ovest della via Sarzanese-Valdera con contestuale variante al Regolamento Urbanistico per lo spostamento di capacità edificatoria tra i sub comparti 1b e 1c (oggi sub comparti 1a e 1b) del comparto originario determinando una diminuzione degli edifici residenziali sul sub comparto 1b (oggi sub comparto 1a) a favore di una maggiore capacità commerciale per il comparto 1c (oggi sub comparto 1b) con trasferimento di mq. 2.500 di superficie utile lorda dal primo di tipo residenziale al secondo di tipo commerciale per consentire la realizzazione di una grande struttura di vendita di 4500 mq;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/07/2022 è stato approvato un nuovo assetto urbanistico del sub comparto 1c (oggi sub comparto 1b) a seguito della procedura fallimentare che ha interessato il sub comparto negli ultimi anni ed a seguito di presentazione in data 17/06/2022 (e successiva integrazione del 01/07/2022) da parte della società INCOM SRL di apposita osservazio-

ne (n. 4) consistente nella rivisitazione del comparto alla luce della diversa classificazione amministrativa di Viale Europa da Strada Comunale a Strada Statale in gestione ad ANAS;

- in data 14/03/2023 (Protocollo n. 10756/2023) e successive integrazioni è stata presentata istanza di variante al piano attuativo n. 1 di tipo misto F1a-F2 UTOE Pontedera ovest – sub comparto 1b per la realizzazione di medie strutture di vendita che prevede un'ulteriore variante semplificata al Regolamento Urbanistico che propone una lieve riconfigurazione del sub-comparto 1b al fine di far coincidere il perimetro dell'area oggetto di piano attuativo con le risultanze delle dividenti catastali nonché, in conseguenza della ripermutazione del sub comparto 1 b, la revisione della tabella dei dati di progetto allegata alla scheda del R.U. al comparto in oggetto oltre che al diverso tracciato della pista ciclabile di collegamento tra Santa Lucia e il Capoluogo;

Considerato altresì che l'intervento non interessa aree paesaggisticamente vincolate ai sensi degli artt. 136 e 142 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;
- 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 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 e pertanto non è soggetta alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 65/2014;
- 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 al perimetro del territorio urbanizzato e risulta quindi applicabile la fattispecie di variante semplificata di cui all'articolo 30 della L.R. n. 65/2010;

Dato atto altresì che la presente variante semplificata 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;

Preso atto che il documento tecnico di avvio del procedimento di VAS è costituito dal Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS predisposto dal soggetto proponente (Protocollo n.25652/2023 del 20/06/2023) ed allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto sotto la lettera "A";

Rilevato altresì che il quadro conoscitivo di riferimento è dettagliatamente illustrato nel medesimo Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS (**allegato “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 – Settore VIA VAS
 - Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto pubblico
 - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile
 - Genio Civile Valdarno Inferiore
- **PROVINCIA DI PISA**
 - Settore Pianificazione del Territorio
 - Settore Viabilità, Trasporti e Protezione civile
- **UNIONE VALDERA**
 - Servizio Pianificazione Strutturale
 - Funzioni urbanistiche associate
 - Servizio Protezione Civile
 - Polizia Locale – Comando territoriale di Pontedera
- 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 4 Basso Valdarno
- Azienda USL Toscana Nord Ovest – Zona Valdera
- ARPAT – Dipartimento provinciale di Pisa
- AIT 2 Basso Valdarno
- ATO Rifiuti Toscana Costa
- Acque SpA
- Terna Spa
- E – Distribuzione SpA
- Tim SpA
- Geofor SpA
- Snam Rete Gas
- 2i Rete Gas
- ANAS – Struttura territoriale Toscana
- Comando Vigili del Fuoco – Pisa
- ENI SPA Refinig & Marketing

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 semplificata al RU e di piano attuativo, 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 semplificata 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 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio";
- 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";
- le deliberazioni consiliari n. 40 del 17/04/2007 e n. 77 del 31/07/2007;
- le deliberazioni consiliari n. 34 del 18/05/2010 e n. 91 del 16/11/2010;
- le deliberazioni consiliari n. 66 del 25/09/2012 e n. 96 del 18/12/2012;
- le deliberazioni consiliari n. 23 del 29/04/2022 e n. 45 del 27/07/2022;
- i pareri favorevoli espressi in merito alla regolarità tecnica e contabile;

Con votazione favorevole unanime espressa in forma palese;

DELIBERA

1 - Di avviare, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.10/2010, il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS inerente la VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO N. 1 DI TIPO MISTO F1a-F2 UTOE PONTEDERA OVEST – SUB COMPARTO 1B PER LA REALIZZAZIONE DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA E CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO;

2 - Di approvare il seguente elaborato che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A": Documento Preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS (Protocollo n. 25652 del 20/06/2023);

3 - Di individuare, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 10/2010, quale proponente il soggetto di seguito indicato: INCOM S.r.l. e quale autorità procedente il Consiglio Comunale;

4 - 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 Mobilità, Infrastrutture e Trasporto pubblico
 - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile
 - Genio Civile Valdarno Inferiore
- **PROVINCIA DI PISA**
 - Settore Pianificazione del Territorio
 - Settore Viabilità, Trasporti e Protezione civile
- **UNIONE VALDERA**
 - Servizio Pianificazione Strutturale
 - Funzioni urbanistiche associate
 - Servizio Protezione Civile
 - Polizia Locale – Comando territoriale di Pontedera
- 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 4 Basso Valdarno
- Azienda USL Toscana Nord Ovest – Zona Valdera
- ARPAT – Dipartimento provinciale di Pisa
- AIT 2 Basso Valdarno
- ATO Rifiuti Toscana Costa
- Acque SpA
- Terna Spa
- E – Distribuzione SpA
- Tim SpA
- Geofor SpA
- Snam Rete Gas
- 2i Rete Gas
- ANAS – Struttura territoriale Toscana
- Comando Vigili del Fuoco – Pisa
- ENI SPA Refinig & Marketing

5 - 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;

6 - 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;

7 - 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 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,

In ragione della necessità ed urgenza connessa al contenuto deliberativo della presente;

LA GIUNTA COMUNALE

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.