



Comune di Pontedera

Provincia di Pisa

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione Numero 182 del 27/10/2023

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE A SCOPO RESIDENZIALE DEL COMPARTO 1 DI TIPO C1 SANTA LUCIA UTOE 1B6 SANTA LUCIA (EX COMPARTO 2 ZONA C SOTTOZONA C2) E CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO – AVVIO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA AI SENSI DELLA L.R. N. 10/2010

L'anno duemilaventitre, il giorno ventisette del mese di Ottobre, alle ore 14:10, 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 in video conferenza
BELLI MATTIA	Assessore	P in video conferenza
COCILOVA CARLA	Assessore	A
LUCA SONIA IOANA	Assessore	A
MORI FRANCESCO	Assessore	P in video conferenza

Partecipa alla riunione e ne cura la verbalizzazione, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera a) del D.Lgs. 267/2000, la Il Vice Segretario Dott.ssa Federica Caponi .

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;

Considerato che:

- con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 95 del 15/09/2009 e n. 131 del 22/12/2009, esecutive, è stato rispettivamente adottato ed approvato, ai sensi degli artt. 69 e 70 della L.R. n. 1/2005, il Piano di lottizzazione dei terreni posti a Pontedera, all'interno della via del Popolo, nella frazione di Santa Lucia costituenti il comparto 2 dell'UTOE 1B6 Santa Lucia residenziale zona C sottozona C2;
- in data 28 gennaio 2011, con atto a rogito Dott. Mario Marinella, repertorio n. 24.260, raccolta n. 16.413, tra il Comune di Pontedera ed i Lottizzanti è stata stipulata convenzione di lottizzazione per l'attuazione del piano suddetto;
- con istanza del 18 dicembre 2012, prot. n. 46364/2012, i Lottizzanti, al fine di rendere coerente la convenzione stessa con le vigenti disposizioni normative, hanno richiesto la modifica dell'art. 3 comma 1 della sopracitata convenzione eliminando la dicitura "...secondo il dettato degli artt. 32 comma 1 lett. g), 57 e 122 comma 8, del D.Lgs 12 aprile 2006 n. 163, come modificato, in ultimo, dal D.Lgs 11 settembre 2008 n. 152", la quale è stata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 30 luglio 2013 e successivamente annotata alla nota di trascrizione della convenzione urbanistica;
- con istanza del 15 marzo 2018, prot. n. 11641 del 20/03/2018, i Lottizzanti hanno richiesto, in ragione del perdurare di uno stato di grave crisi economica del settore immobiliare con pesanti ripercussioni su tutta l'economia anche di livello locale, di effettuare alcune modifiche alla convenzione urbanistica Rep. n. 24.260 concernenti la possibilità di proroga dei termini convenzionali al fine di consentire ai Lottizzanti di realizzare gli interventi edilizi ivi previsti e dare quindi completa attuazione al piano di lottizzazione;
- con propria deliberazione n. 33 del 07/03/2019 sono state approvate le modifiche alla convenzione suddetta in ordine alla proroga dei termini e con atto a rogito dott. Mario Marinella del 27/05/2019, rep. n. 33.341, racc. n. 24.010, è stata sottoscritta apposita convenzione integrativa e modificativa della precedente indicata quale atto originario;

Preso atto che:

- in data 18/04/2023 (ns. protocollo n. 16211/2023) e successive integrazioni i proprietari delle aree e fabbricati ricompresi all'interno del perimetro del comparto edificatorio, in ragione delle mutate condizioni socio economiche del mercato immobiliare, hanno presentato istanza di variante al piano di lottizzazione a scopo residenziale del comparto n. 1 di tipo C1 UTOE B6 Santa Lucia denominato "Summer Field";
- 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;

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. 24733/2023 del 13/06/2023) 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
 - 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
- **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

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. 95 del 15/09/2009 e n. 131 del 22/12/2009, esecutive;
- la propria deliberazione n. 33 del 07/03/2019;
- 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. 22 della L.R. n.10/2010, il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS inerente la variante semplificata al Regolamento Urbanistico e contestuale variante al piano di lottizzazione a scopo residenziale del comparto n. 1 di tipo C1 UTOE B6 Santa Lucia;

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. 24733 del 13/06/2023);

3 - Di individuare, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 10/2010, quali soggetti proponenti la società C.M.S.A. Società Cooperativa Muratori Sterratori ed Affini ed i sigg. Giorgi Gerardo, Conti Maria, Giorgi Michela e quale autorità procedente il Consiglio Comunale;

4 - Di individuare preliminarmente 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
- **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

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 della 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,

LA GIUNTA COMUNALE

In ragione della necessità di addivenire con celerità alla definizione del procedimento di approvazione della variante semplificata al RU e contestuale variante al piano attuativo del comparto 1 di tipo C1 UTOE 1B6 "Santa Lucia" al fine di consentirne l'attuazione,

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 Federica Caponi/ ArubaPEC S.p.A.