



Comune di Pontedera

Provincia di Pisa

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

### Deliberazione Numero 7 del 11/03/2022

**OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER DIVERSA CONFIGURAZIONE DEI COMPARTI N. 5 E 6 DI TIPO D2B E DELLA SCHEDA AR41 “COMPLESSO MADONNA DEI MALLOGGI” UTOE 1B11 IL CHIESINO – ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014**

L'anno duemilaventidue, il giorno undici del mese di Marzo, alle ore 14:42, in videoconferenza mediante collegamento con la piattaforma Google Meet, si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'Ordine del Giorno dietro invito diramato dal Presidente in data 04/03/2022 Prot. n. 9017 in seduta pubblica.

Al momento della trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti i Signori:

FRANCONI MATTEO	P	PINI ELEONORA	P
SALVADORI MARCO	P	PIRRI ANGELA	P
MINUTI RICCARDO	P	BAGNOLI MATTEO	P
PALETTA ALICE	P	STEFANELLI REBECCA	P
DELLA BELLA FLORIANO	P	CRESPINA MICHELA	A
CECCHI MARCO	P	PANDOLFI DOMENICO	P
CAPPELLI SIMONE	P	VALLEGGI FRANCO	A
PROSPERI ROSSELLA	P	TONCELLI FABIOLA	A
MONTAGNANI EMILIO	P		

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

Presiede la Presidente del Consiglio Dott. Angela Pirri.

Assistono alla seduta senza diritto di voto gli Assessori: LUCA SONIA IOANA, PUCCINELLI ALESSANDRO, MORI FRANCESCO, COCILOVA CARLA

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

- parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 08/03/2022 dal Dirigente Massimo Parrini / ArubaPEC S.p.A.;
- parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso in data 08/03/2022 dal Dirigente CAPONI FEDERICA / ArubaPEC S.p.A.;

La Presidente ha accertato il numero legale per poter deliberare validamente, designando a scrutatori i Signori: Salvadori Marco, Paletta Alice, Bagnoli Matteo.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita l'illustrazione del relatore Sindaco Matteo Franconi, come risulta dalla registrazione integrale conservata in atti,

**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;

**Atteso che:**

- in data 14/06/2021, prot. n. 19142/2021, e successiva sostituzione spontanea del 05/07/2021, prot. n. 21863/2021, il sig. Diomelli Giuseppe in qualità di amministratore delegato e legale rappresentante della società IMO 1 S.p.a. con sede nel Comune di Pontedera in via Pisana 18, ha presentato proposta di variante al Regolamento Urbanistico consistente nella diversa distribuzione degli standard urbanistici dei comparti n. 5 e n. 6 dell'UTOE 1B11 zona D2b in località Il Chiesino, di cui la suddetta società risulta essere unica proprietaria;
- l'intervento proposto consentirà di giungere ad un nuovo assetto di parte del territorio urbanizzato dell'UTOE 1B11 Il Chiesino tramite una riorganizzazione dello spazio e della viabilità interna e una diversa distribuzione dei fabbricati con aumento di superficie a verde e sensibile diminuzione della S.U.L.;
- la variante al RU è altresì finalizzata al ripermetroamento dell'area regolamentata dalla scheda norma AR41- intervento di rigenerazione urbana denominato "Complesso Madonna dei Malloggi"- il quale risulterà rimodellato e valorizzato tramite un sensibile aumento del verde pubblico e di aree libere adibite a parcheggi;
- nel complesso la suddetta proposta comporterà una diversa disposizione delle aree destinate a standard e conseguentemente quelle fondiarie, senza apportare modifica alle destinazioni d'uso, alle quantità ed ai parametri dimensionali vigenti, consentendo invero una razionalizzazione e miglioramento dell'assetto planivolumetrico ed una più fluida ed agevole mobilità all'interno dei comparti;

**Dato atto che** la variante 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 introduce nuove previsioni insediative e costituisce un mero riassetto urbanistico puntuale di aree circostanziate senza determinare alcun significativo aggravio del carico urbanistico vigente;
- 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;

**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 che**, sebbene la proposta di variante al Regolamento Urbanistico non fosse soggetta obbligatoriamente all'avvio del procedimento previsto dall'articolo 17 della L.R. n. 65/2014, si è ritenuto comunque opportuno di procedere ad avviare il procedimento di variante semplificata al RU con le modalità di cui al citato art. 17 al fine di darne notizia alle strutture tecniche del governo del territorio per assicurare la più ampia partecipazione e condivisione delle scelte pianificatorie nello spirito dei principi di trasparenza, economicità ed efficacia dell'azione amministrativa;

**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** con deliberazione di Giunta Comunale n. 105 del 09 settembre 2021, è stato avviato il procedimento di variante al Regolamento Urbanistico finalizzata all'attuazione dei comparti n. 5 e n. 6 dell'UTOE 1B11 Il Chiesino con contestuale avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS);

**Dato atto che** la presente variante al RU è stata assoggettata al procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) al "Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera per l'esercizio della funzione di autorità competente in materia di VAS" il quale nella seduta del 23/02/2022 ha escluso la variante dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) condizionando gli interventi attuativi al rispetto dei contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale;

**Considerato che** non si rende necessario l'acquisizione del parere favorevole della conferenza di copianificazione prevista dall'art. 25 della L.R. n. 65/2014 in quanto gli interventi ricadono all'interno del territorio urbanizzato transitorio definito dall'art. 224 della L.R. n. 65/2014 e l'ambito di intervento risulta in oltre modo copianificato con la Conferenza del 13/05/2019 relativa alla formazione del PSI dei Comuni dell'Unione Valdera;

**Considerato che** la variante al RU si compone dei seguenti elaborati:

- Stralcio Tavola 3a Pontedera Ovest 1:5000 – Stato di vigente;
- Stralcio Tavola 3a Pontedera Ovest 1:5000 – Proposta di variante;
- Stralcio Tavola 4I Il Chiesino 1:2000 – Stato di vigente;
- Stralcio Tavola 4I Il Chiesino 1:2000 – Proposta di variante;
- Stralcio Elaborato 6 – Norme tecniche di attuazione – Stato di vigente;
- Stralcio Elaborato 6 – Norme tecniche di attuazione – Proposta di variante;
- Stralcio Elaborato 6a – Norme tecniche di attuazione – Stato di vigente;
- Stralcio Elaborato 6a – Norme tecniche di attuazione – Proposta di variante;
- Indagini geologiche e sismiche di supporto
- Indagini di fattibilità geologica, idraulica e sismica;
- Indagini idrauliche di supporto
- Relazione idraulica a supporto della variante urbanistica.

**Dato atto che** la variante agli strumenti urbanistici generali si configura come una variante riguardante aree a pericolosità idraulica media ed elevata e pertanto rientra nei casi di controllo obbligatorio previsto dall'art. 10 del DPGR 5/R/2020;

**Visto che**, ai sensi del Regolamento Regionale n. 5R/2020 approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 30 gennaio 2020, la variante al RU necessita di nuove indagini geologiche, idrauliche e sismiche in quanto ricade nei casi previsti dall'art. 10 del regolamento regionale sopracitato, per cui sono state depositate alla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, le

certificazioni di adeguatezza delle indagini rispetto alle direttive approvate con D.G.R. n. 31 del 20/01/2020 in data 07/03/2022;

**Valutato che** il nuovo assetto proposto non consente capacità edificatorie ulteriori rispetto a quelle già consentite e pertanto si ritiene che gli interventi attuativi in variante urbanistica non determinino maggior valore ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. n. 380/2001;

**Visti:**

- il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale”;
- 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;
- 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 n. 65 del 10 novembre 2014 “Norme per il governo del territorio”;
- la Legge Regionale n. 17 del 25 febbraio 2016 "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";
- l'Accordo ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R. n. 65/2014, e ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione del 17/05/2018;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- Regolamento 30 gennaio 2020, n. 5/R “Regolamento di attuazione dell’articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche”;
- D.G.R. n. 31 del 20/01/2020 “Direttive tecniche per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche”;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 105 del 09 settembre 2021;
- la deliberazione di Giunta dell’Unione Valdera n. 63 del 20/05/2019;
- la deliberazione di Giunta dell’Unione Valdera n. 73 del 08/06/2020;
- la deliberazione di Giunta Unione Valdera n. 69 del 02/08/2013 "Indirizzi sulla gestione associata di valutazione ambientale strategica (VAS)”;
- la deliberazione n. 89 del 01/08/2014 "Funzione Associata VAS. Approvazione del regolamento per il funzionamento dell’Autorità Competente”;
- la- determinazione del 25/02/2022 n. 97 a firma del Responsabile del Servizio Funzioni Urbanistiche Associate dell’Unione, con la quale con la quale si prende atto e si recepisce quanto espresso all'unanimità dal Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell’Unione Valdera nel Verbale del 23/02/2022;
- il Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione redatto ai sensi dell'art. 38 della L.R.T. n. 65/2014;
- la Relazione ex art. 32 L.R. n. 65/2014 con valenza di Relazione del Responsabile del Procedimento allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto sotto la lettera “A”;
- **i pareri favorevoli** espressi in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

Con voti favorevoli n. 14 espressi in forma palese da n. 14 consiglieri presenti e votanti;

A seguito della proclamazione del Presidente,

**DELIBERA**

1. Di adottare, ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 65/2014 e come meglio specificato nella **Relazione** del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'art. 32 della L. R. n. 65/2014 allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A", le modifiche al Regolamento Urbanistico illustrate nei seguenti elaborati:
  - Stralcio Tavola 3a Pontedera Ovest 1:5000 – Stato di vigente;
  - Stralcio Tavola 3a Pontedera Ovest 1:5000 – Proposta di variante;
  - Stralcio Tavola 4l Il Chiesino 1:2000 – Stato di vigente;
  - Stralcio Tavola 4l Il Chiesino 1:2000 – Proposta di variante;
  - Stralcio Elaborato 6 – Norme tecniche di attuazione – Stato di vigente;
  - Stralcio Elaborato 6 – Norme tecniche di attuazione – Proposta di variante;
  - Stralcio Elaborato 6a – Norme tecniche di attuazione – Stato di vigente;
  - Stralcio Elaborato 6a – Norme tecniche di attuazione – Proposta di variante;
  - Indagini geologiche e sismiche di supporto
  - Indagini di fattibilità geologica, idraulica e sismica;
  - Indagini idrauliche di supporto
  - Relazione idraulica a supporto della variante urbanistica.
2. Di dare atto che la variante al Regolamento Urbanistico sarà trasmessa alla Regione, alla Provincia di Pisa ed all'Unione Valdera e sarà depositata presso gli uffici dell'Amministrazione Comunale (e resa accessibile anche sul sito istituzionale del Comune) per la durata di trenta giorni consecutivi, decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURT dell'apposito avviso, durante i quali chiunque avrà facoltà di prenderne visione e presentare le osservazioni che ritenga opportune.
3. Di specificare che, decorso il termine utile per la presentazione delle osservazioni, l'Amministrazione Comunale procederà alla definitiva approvazione della variante al Regolamento Urbanistico motivando le determinazioni assunte in merito alle eventuali osservazioni presentate.
4. Di precisare che, qualora non siano pervenute osservazioni la variante diventerà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.
5. Di prendere atto del Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione redatto ai sensi dell'art. 38 della L.R.T. n. 65/2014.
6. Di prendere atto altresì della determinazione n. 97 del 25/02/2022 del Responsabile del Servizio Funzioni Urbanistiche Associate dell'Unione, di conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, con la quale si dispone l'esclusione a VAS della variante e si condiziona gli interventi attuativi al rispetto dei contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale;
7. Di dare 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 ed all'Unione Valdera.
8. Di prendere infine atto che ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013 il presente provvedimento corredato dei suoi allegati, sarà pubblicato sul sito web comunale nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio.

Quindi,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

In ragione della necessità di approvare celermente la variante semplificata al Regolamento Urbanistico onde consentire l'attuazione degli interventi nei comparti n. 5 e n. 6 dell'UTOE 1B11 Il Chiesino,

Con successiva specifica votazione e con voti favorevoli n.14 espressi in forma palese da n. 14 consiglieri presenti e votanti ed a seguito della proclamazione del Presidente;

### **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 Presidente  
Dott. Angela Pirri / ArubaPEC S.p.A.

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