



Comune di Pontedera
Provincia di Pisa

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione Numero 7 del 31/03/2021

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO DEL COMPARTO N. 1 DI TIPO D1B UTOE 1B6 SANTA LUCIA PER L'AMPLIAMENTO DELL'AZIENDA CASTELLANI SPA - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 121 DELLA L.R. N. 65/2014

L'anno duemilaventuno, il giorno trentuno del mese di Marzo, alle ore 14:20, 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 24/03/2021 Prot. n. 9946 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		A STEFANELLI REBECCA	A
DELLA BELLA FLORIANO	P	CRESPINA MICHELA	P
CECCHI MARCO	P	PANDOLFI DOMENICO	P
CAPPELLI SIMONE	P	VALLEGGI FRANCO	P
PROSPERI ROSSELLA	P	TONCELLI FABIOLA	P
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. Paola Maria La Franca.

Presiede Presidente del Consiglio Dott. Angela Pirri.

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

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 31/03/2021 dal Dirigente Massimo Parrini / ArubaPEC S.p.A.;
- parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso in data 31/03/2021 dal Dirigente CAPONI FEDERICA / ArubaPEC S.p.A.;

La Presidente ha accertato il numero legale per poter deliberare validamente, designando a scrutatori i Signori: Crespina Michela, Montagnani Emilio, Pini Eleonora.

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;
- il predetto Regolamento Urbanistico individua all'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) zone omogenee di completamento ove qualora risultino carenze dell'urbanizzazione primaria è possibile un intervento edilizio diretto subordinato al completamento dell'urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del privato attraverso un accordo convenzionale con la pubblica amministrazione;

Considerato che:

-in data 21/04/2020, prot. n. 11865/2020, la società Castellani S.p.A., in qualità di comproprietaria degli immobili ubicati in Pontedera rappresentati in tutto o in parte al Catasto Terreni del Comune di Pontedera nel Foglio di mappa n. 32, particelle n. 13-15-47-350-351-352-354-355-356-357-359 e nel foglio di mappa n. 21, particella n. 123 nell'UTOE 1B6 Santa Lucia ha presentato richiesta di progetto unitario convenzionato per la realizzazione nella frazione Santa Lucia, in fergio alla via Statale 439, di fabbricato industriale-artigianale, opere complementari ed opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria fino all'importo delle opere previste nel lotto, secondo quanto previsto dall'art. 1, comma 2, lettera e) e dall'art. 36 comma 4 del D.Lgs n.50/2016;

-Il RU prevede per tale area – in parte contraddistinta quale zona D, Sottozona D1a “Parti del territorio a prevalente carattere produttivo totalmente o parzialmente edificate munite delle opere di urbanizzazione primaria” ed in parte contraddistinta quale zona D, Sottozona D1b “Parti del territorio a prevalente carattere produttivo prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione primaria”, in cui le azioni sono disciplinate rispettivamente dall'art. 10.1 e 10.2 delle NTA- gli interventi edilizi di cui al citato art. 26 subordinatamente alla sottoscrizione di una convenzione che definisca le opere o benefici pubblici correlati all'intervento medesimo e finalizzata a disciplinare i rapporti tra il privato ed il pubblico con l'inclusione di specifici obblighi a carico del privato inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione gratuita al Comune delle stesse e delle aree su cui insistono;

- con propria deliberazione n. 6 in data odierna, resa immediatamente eseguibile, è stata approvata, ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale n. 65/2014, la variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico per l'ampliamento dell'azienda Castellani SpA e per la qualificazione del margine urbano ovest dell'UTOE Santa Lucia;

- successivamente all'istanza per la realizzazione del fabbricato industriale-artigianale, la società Castellani SpA ha presentato integrazioni e/o modifiche, in ultimo in data 29/03/2021, prot. n. 10307/2021 valutate ed esaminate dal Servizio “Territorio e Ambiente” del 1° Settore “Politiche Territoriali”;

Preso atto che l'art. 28 bis –Permesso di costruire convenzionato - del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. n. 380/2001 e l'art. 121 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 stabiliscono che il permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e i proprietari, il cui testo deve essere oggetto di specifica approvazione da parte dell'Amministrazione unitamente al progetto unitario convenzionato;

Atteso che il permesso di costruire convenzionato costituisce un istituto alternativo e semplificato rispetto agli strumenti urbanistici attuativi, che può essere utilizzato qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, per cui il Comune approva il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione mediante un unico atto, secondo la vigente normativa nazionale e regionale;

Visto il progetto unitario convenzionato composto dagli elaborati:

- Relazione Tecnica e Urbanistica;
- Tavola 1 parametri urbanistici generali variante;
- Tavola 2 stato attuale planimetria generale;
- Tavola 3 stato attuale sezioni ambientali, documentazione fotografica;
- Tavola 4a stato di progetto planimetria generale (senza nuova Rotina);
- Tavola 4b stato di progetto planimetria generale (con nuova Rotina);
- Tavola 5 schema delle compensazioni idrauliche (stato di progetto con nuova Rotina, stato attuale senza nuova Rotina);
- Tavola 6 stato di progetto sezioni ambientali (stato di progetto con nuova Rotina, stato attuale senza nuova Rotina);
- Tavola 7a opere di urbanizzazione (senza nuova Rotina) particolare A;
- Tavola 7b opere di urbanizzazione (con nuova Rotina) particolare A
- Tavola 8 opere di urbanizzazione particolare B;
- Tavola 9 opere di urbanizzazione particolare C;
- Tavola 10 piano particellare d'esproprio opere afferenti Nuovo fosso Rotina;
- Tavola 11 stato di progetto planimetria generale e verifica parametri urbanistici;
- Tavola 12 stato di progetto pianta edificio uso magazzino, verifica L.13/89;
- Tavola 13 stato di progetto prospetti edificio uso magazzino;
- Tavola 14 stato di progetto sezioni edificio uso magazzino;
- Tavola 15 stato di progetto accesso in sicurezza sulla copertura edificio uso magazzino;
- Tavola 16 stato di progetto pianta, prospetti e sezioni area stoccaggio vino;
- Fascicolo pareri preventivi (Acque SpA, 2i Rete Gas);
- Computo metrico estimativo opere interne al comparto;
- Computo metrico estimativo opere esterne al comparto.

Visti lo schema di convenzione atto a regolare gli interventi previsti dal progetto unitario e le Norme Tecniche di Attuazione entrambe redatte dal servizio "Territorio e Ambiente" ed allegate al presente atto quali parti integranti e sostanziali rispettivamente sotto le lettere "**B**" e "**C**";

Considerato che nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a) del D.Lgs n. 50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, per cui nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria è a carico del titolare del permesso di costruire;

Dato atto che, ai sensi della Legge Regionale Toscana n. 17/2016, il progetto unitario convenzionato in oggetto non è sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità in quanto permesso convenzionato conforme al Regolamento Urbanistico e lo strumento sovraordinato (RU) e la variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico -per l'ampliamento dell'azienda Castellani Spa e per la qualificazione del margine urbano ovest dell'UTOE Santa Lucia- sono già stati sottoposti a VAS;

Valutato che il progetto unitario presentato ha recepito e rispettato le indicazioni riportate nei documenti di VAS;

Ritenuto pertanto di procedere all'approvazione del Progetto Unitario Convenzionato relativo all'area posta in Comune di Pontedera individuata come zona D, Sottozona D1a-“Parti del

territorio a prevalente carattere produttivo totalmente o parzialmente edificate munite delle opere di urbanizzazione primaria” ed in parte contraddistinta quale zona D, Sottozona D1b “Parti del territorio a prevalente carattere produttivo prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione primaria”, in cui le azioni sono disciplinate rispettivamente dall'art. 10.1 e 10.2 delle NTA- e catastalmente identificata al C.T. al Fg. n. 32, part. n. 13-15-47-350-351-352-354-355-356-357-359 ed al Fg. n. 21, part. n. 123;

Considerato che gli interventi edilizi ricompresi nel comparto 1 di tipo D1b sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 determinato in appendice alla relazione del Responsabile del procedimento;

Considerato altresì che il proprietario della maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel perimetro dell'intervento, calcolata in base all'imponibile catastale, si è impegnato all'acquisizione delle aree ricadenti all'interno del piano o in alternativa a mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale le somme necessarie per l'acquisizione delle suddette aree mediante procedura espropriativa;

Visti:

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità”;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”;
- il Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 “Codice dei contratti pubblici”;
- la Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio”;
- 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”;
- la propria deliberazione n. 26 del 30 giugno 2020, esecutiva;
- la propria deliberazione n. 6 in data odierna, resa immediatamente eseguibile;
- la Relazione tecnica del responsabile del procedimento, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera “A”, dalla quale emerge la conformità del progetto unitario convenzionato allo strumento urbanistico vigente e la congruità dello stesso sia in relazione agli aspetti tecnologici ed ai costi per la realizzazione;
- lo schema di convenzione allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera “B”;
- le Norme Tecniche di Attuazione, allegate al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera “C”;
- i pareri favorevoli espressi in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

Con voti favorevoli n. 15 espressi in forma palese da n. 15 consiglieri presenti e votanti;

A seguito della proclamazione del Presidente;

DELIBERA

1. Di approvare, ai sensi dell'art. 121 della Legge Regionale n. 65/2014 e per le motivazioni espresse in premessa e meglio descritte nella relazione tecnica redatta dal responsabile del procedimento ed allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera “A”, il progetto unitario convenzionato, composto dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica e Urbanistica;
- Tavola 1 parametri urbanistici generali variante;
- Tavola 2 stato attuale planimetria generale;

- Tavola 3 stato attuale sezioni ambientali, documentazione fotografica;
- Tavola 4a stato di progetto planimetria generale (senza nuova Rotina);
- Tavola 4b stato di progetto planimetria generale (con nuova Rotina);
- Tavola 5 schema delle compensazioni idrauliche (stato di progetto con nuova Rotina, stato attuale senza nuova Rotina);
- Tavola 6 stato di progetto sezioni ambientali (stato di progetto con nuova Rotina, stato attuale senza nuova Rotina);
- Tavola 7a opere di urbanizzazione (senza nuova Rotina) particolare A;
- Tavola 7b opere di urbanizzazione (con nuova Rotina) particolare A
- Tavola 8 opere di urbanizzazione particolare B;
- Tavola 9 opere di urbanizzazione particolare C;
- Tavola 10 piano particellare d'esproprio opere afferenti Nuovo fosso Rotina;
- Tavola 11 stato di progetto planimetria generale e verifica parametri urbanistici;
- Tavola 12 stato di progetto pianta edificio uso magazzino, verifica L.13/89;
- Tavola 13 stato di progetto prospetti edificio uso magazzino;
- Tavola 14 stato di progetto sezioni edificio uso magazzino;
- Tavola 15 stato di progetto accesso in sicurezza sulla copertura edificio uso magazzino;
- Tavola 16 stato di progetto pianta, prospetti e sezioni area stoccaggio vino;
- Fascicolo pareri preventivi (Acque SpA, 2i Rete Gas);
- Computo metrico estimativo opere interne al comparto;
- Computo metrico estimativo opere esterne al comparto.
 - Norme tecniche di attuazione (Allegato "C");

2. Di autorizzare, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 121 della Legge Regionale n. 65/2014, la società Castellani SpA quale soggetto attuatore dell'intervento, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria secondo il progetto di cui al punto 1. del presente dispositivo a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria fino all'importo delle opere previste nel lotto, secondo quanto previsto dall'art. 1, comma 2, lettera e) e dall'art. 36 comma 4, del D.Lgs n. 50/2016.

3. Di approvare lo schema di convenzione redatto dal 1^o settore "Politiche Territoriali" allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "B", contenente tutti gli obblighi, funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio.

4. Di stabilire che la società richiedente debba prestare idonea garanzia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, secondo quanto indicato nella relazione tecnica allegata sotto la lettera "A" e demandando ai competenti uffici del 1^o Settore la verifica degli atti sopra citati prima del rilascio del permesso di costruire.

5. Di prendere atto che gli interventi edilizi ricompresi nel comparto 1 di tipo D1b sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

6. Di dare atto che, ai sensi di quanto previsto dal "principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria" (Allegato 4/2 del D.lgs 118/2011), le entrate concernenti le opere a scapito sono accertate e impegnate nell'esercizio del rilascio del permesso e in cui sono formalizzati gli accordi e/o convenzioni che prevedono la realizzazione delle opere e che a tal fine saranno inseriti appositi stanziamenti di entrata e spesa nel bilancio del corrente esercizio; l'imputazione delle opere realizzate sarà effettuata a seguito della consegna e del collaudo con la emissione dei mandati di pagamento e le reversali di entrata per permessi da costruire a titolo di regolazione contabile.

7. Di dare atto che, in conseguenza e per effetto dell'approvazione del progetto unitario convenzionato, questa equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste, ai sensi degli artt. 9 e seguenti del D.P.R. n. 327/2001, degli artt. 107 comma 2 e 108 comma 3 della L.R. n. 65/2014, venendo ad apporre vincolo preordinato ad esproprio dei beni appartenenti ai proprietari che non hanno aderito o non aderiranno al progetto, ovvero non sottoscriveranno la convenzione.

8. 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, tra cui la sottoscrizione della convenzione il cui schema è allegato al presente atto sotto la lettera "B", dando atto che in sede di stipula dell'atto potranno essere apportate tutte quelle modifiche che si rendessero necessarie per meglio specificare e/o integrare il contenuto di detto schema senza variarne sostanzialmente il contenuto.

9. Di dare altresì mandato al dirigente del 1^ Settore "Politiche Territoriali" di attivare eventuale procedura espropriativa ai sensi dell'art. 108 della Legge Regionale n. 65/2014 nei confronti dei proprietari dei beni ricompresi nel perimetro dell'intervento non aderenti al progetto ovvero che non sottoscriveranno la convenzione urbanistica, con la precisazione che le relative spese si intendono a completo ed esclusivo carico del soggetto detentore della maggioranza assoluta dei beni, nonché promotore dell'intervento medesimo, la società Castellani SpA.

Indi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

In ragione della necessità di approvare celermente il Progetto Unitario Convenzionato onde consentire l'ampliamento dell'azienda Castellani SpA e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di interesse pubblico,

Con successivi voti favorevoli n.15 espressi in forma palese da n. 15 consiglieri presenti e votanti;

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. Paola Maria La Franca/ ArubaPEC S.p.A.