



Comune di Pontedera

Provincia di Pisa

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione Numero 45 del 29/07/2025

OGGETTO:PIANO ATTUATIVO COMPARTO N. 5 DI TIPO D1B UTOE 1B9 PONTEDERA-GELLO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 252 TER DELLA L.R. N. 65/2014. APPROVAZIONE AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014

L'anno duemilaventicinque, il giorno ventinove del mese di Luglio, alle ore 14:44, nell'apposita sala del Municipio si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'Ordine del Giorno dietro invito diramato dal Presidente in data 22/07/2025 Prot. n. 32807 in seduta pubblica.

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

FRANCONI MATTEO	P	FULCERI ANDREA	P
SALVADORI MARCO	P	LEggerINI SIMONA	P
MINUTI RICCARDO	P	BAGNOLI MATTEO	P
PALETTA ALICE	A	BARABOTTI FEDERICA	A
DELLA BELLA FLORIANO	P	BRINI ALESSANDRO	P
CARIDI GIOVANNA	P	QUERCETANI GIAN PAOLO	P
BAZI VITO	P	STELLA NICOLO' BIAGIO	P
MORELLI ELISA	P	CIAMPI DENISE	A
PROSPERI ROSSELLA	P		

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 Adriana Viale

Presiede il Presidente del Consiglio Marco Salvadori.

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.

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che

- con propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 22 aprile 2025, esecutiva, sono state adottate, ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 65/2014 e ricorrendo i presupposti dell'art. 252 ter della L.R. n. 65/2014, le modifiche al Regolamento Urbanistico illustrate negli elaborati oggetto di adozione ed è stato contestualmente adottato, ai sensi dell'art. 107 (e secondo le procedure dell'art. 111) della Legge Regionale n. 65/2014, il piano attuativo del comparto 5 di tipo D1b dell'UTOE 1B9 Pontedera-Gello;
- con medesima deliberazione è stato adottato, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 10/2010 il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica redatti ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 10/2010 da soggetto proponente;
- in data 30/04/2025, con nota registrata al Protocollo Generale al n. 16864/2025, è stata trasmessa alla Regione Toscana, alla Provincia di Pisa, all'Unione Valdera, ai soggetti competenti in materia ambientale, ai Comuni limitrofi, nonché al Comitato tecnico di valutazione ambientale c/o l'Unione Valdera la comunicazione di avvenuta adozione del piano attuativo e della contestuale variante al RU con indicazione del link al quale accedere per la consultazione della documentazione oggetto di adozione, nonché per l'avvio delle consultazioni di cui all'art. 24 della L.R. n. 10/2010;
- con la medesima nota sono stati altresì trasmessi il Rapporto Ambientale, la Sintesi Non Tecnica e l'Avviso al Pubblico da pubblicare all'Albo Pretorio Online dell'Unione Valdera congiuntamente al Comune di Pontedera;
- in data 07/05/2025 è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 19 Parte Seconda, l'avviso di adozione del Piano in oggetto e della contestuale variante al RU, nonché dell'adozione del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica redatti, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 10/2010, dai proponenti;
- dalla data di pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT, la suddetta deliberazione, con i relativi documenti tecnici, è stata altresì depositata presso il Servizio Territorio e Ambiente del Comune di Pontedera, al fine di garantire a chiunque di prenderne visione, nonché di presentare entro trenta giorni eventuali osservazioni e/o contributi relativamente al procedimento urbanistico ai sensi della L.R. 65/2014 ed entro quarantacinque giorni nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi relativamente al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- la proposta di piano, il rapporto ambientale, la sintesi non tecnica e l'avviso al pubblico previsto all'art. 25 della L.R. n. 10/2010 sono stati pubblicati all'albo pretorio online del Comune di Pontedera e dell'Unione Valdera in data 07/05/2025, per 45 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT;
- la proposta di piano è stata resa accessibile a chiunque mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Pontedera all'interno della sezione "Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio" ai sensi del D.Lgs 33/2013;

Rilevato che:

- al termine della fase di evidenza pubblica in relazione al procedimento di adozione del piano attuativo e contestuale variante semplificata al RU, sono pervenuti 6 (sei) contributi istruttori di cui 2 (due) fuori termine relativamente al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica:
 - o 2i Rete Gas S.p.A. (prot. Comune di Pontedera n. 17752/2025 del 08/05/2025)
 - o Snam Rete Gas S.p.A. (prot. Comune di Pontedera n. 17835/2025 del 08/05/2025)
 - o ARPAT - AREA VASTA COSTA - Dipartimento di Pisa - Settore Supporto tecnico (prot.

Comune di Pontedera n. 21059/2025 del 28/05/2025)

- Autorità Idrica Toscana (prot. Comune di Pontedera n. 21482/2025 del 30/05/2025)
 - Regione Toscana - Settore VAS e VIncA (prot. Comune di Pontedera n. 29465/2025 del 03/07/2025 – Fuori termine)
 - Unione Valdera – Area Protezione Civile (prot. Unione Valdera n. 37721/2025 del 10/07/2025 – Fuori termine);
- con determinazione n. 504 del 15/07/2025 a firma del Dirigente dell'Area tecnica dell'Unione Valdera, si è concluso il procedimento di VAS con l'espressione del parere motivato favorevole ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 10/2010 circa la sostenibilità ambientale della proposta di piano indicando proposte di miglioramento al fine di eliminare, ridurre o compensare gli impatti negativi sull'ambiente emersi durante il procedimento di valutazione come meglio specificato nell'Allegato A alla presente deliberazione e nella Dichiarazione di Sintesi (Allegato E alla presente deliberazione);
 - Nel periodo di pubblicazione della proposta di piano ai sensi della L.R. n. 65/2014, in data 05/06/2025 (prot. n. 24527/2025) è pervenuta nei termini un'osservazione da UNICOOP Firenze SC – Direzione Sviluppo Patrimonio e Tecnico;
 - l'osservazione è stata esaminata ed istruita dai competenti uffici del 1° Settore "Politiche Territoriali" come meglio descritta nell'elaborato denominato "proposta di controdeduzioni alle osservazioni" allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera **D**;

Visto che con determinazione n. 652 del 03/07/2025 è stata effettuata l'aggiudicazione provvisoria alla società Prelios SGR S.p.A., della vendita dei terreni ubicati nel Comune di Pontedera in comparto n. 5 Loc. Gello mediante asta pubblica;

Considerato che l'intervento non interessa aree paesaggisticamente vincolate ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs n. 42/2004, non interessa Beni Architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e non ricade all'interno né in prossimità o in relazione con Aree Naturali Protette ai sensi della L.R. n. 30/2015 e/o siti Natura 2000;

Valutato che:

- la variante semplificata al Regolamento Urbanistico e l'intervento attuativo sono coerenti con il Piano Strutturale Intercomunale della Valdera (PSIV) recentemente conformato al PIT/PPR;
- la variante semplificata al RU non introduce nuove previsioni insediative e costituisce un mero riassetto urbanistico puntuale di aree circostanziate tramite un'ottimizzazione nella localizzazione delle dotazioni di standard urbanistici, una migliore distribuzione della viabilità pubblica e di servizio, senza determinare alcun 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 e l'ambito di intervento risulta in oltre modo copianificato, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014, con la Conferenza del 13/05/2019 relativa alla formazione del PSI dei Comuni dell'Unione Valdera e del 13/01/2025 relativa alla formazione del Piano Operativo del Comune di Pontedera;
- la capacità edificatoria nel piano attuativo correlato alla presente variante urbanistica, è nettamente inferiore alla capacità massima ammissibile assegnata al comparto dal vigente Regolamento Urbanistico (31% SUL/ST anziché 70% SUL/ST);

Considerato che relativamente alla variante semplificata al RU, i nuovi elaborati che sostituiscono e/o integrano quelli precedentemente adottati con propria deliberazione n. 3/2025, sono i seguenti:

- Stralcio Tav. 3a Quadro generale Pontedera Ovest – Stato vigente (Scala 1:5.000)
- Stralcio Tav. 3a Quadro generale Pontedera Ovest – Proposta di variante integrata a seguito di VAS (Scala 1:5.000)
- Stralcio Tav. 4d UTOE 1B9 a prevalente carattere produttivo di Pontedera-Gello – Stato vigente (Scala 1:2.000)
- Stralcio Tav. 4d UTOE 1B9 a prevalente carattere produttivo di Pontedera-Gello – Proposta di variante integrata a seguito di VAS (Scala 1:2.000)
- Stralcio art. 62 Norme Tecniche Attuazione – Stato vigente
- Stralcio art. 62 Norme Tecniche Attuazione – Proposta di variante integrata a seguito di VAS
- Stralcio Allegato C alle NTA – Stato vigente
- Stralcio Allegato C alle NTA – Proposta di variante integrata a seguito di VAS

Considerato che per quanto concerne il piano attuativo del comparto 5 di tipo D1b dell'UTOE 1B9 Pontedera-Gello, i nuovi elaborati che sostituiscono e/o integrano quelli precedentemente adottati con propria deliberazione n. 3/2025, sono i seguenti:

- **ELABORATI:**
 - TAV□00 Configurazione Urbanistica In Variante
 - TAV□01 Inquadramento
 - TAV□02 Rilievo stato di fatto
 - TAV□03 Planimetria generale di Progetto
 - TAV□04A Verifiche urbanistiche
 - TAV□04B Suddivisione UMI
 - TAV□05 Tipologie Architettoniche
 - TAV-06A Sistemazioni a verde
 - Relazione SISTEMAZIONI A VERDE_REV_150725
 - TAV-08 Impianti a Rete
 - TAV□09 Impianto Illuminazione
 - TAV□10 Piano Particellare
 - TAV□11 Sezioni tipologiche
 - TAV-12 Ingressi e segnaletica
 - TAV-13 Distanze
 - TAV-14a Individuazione Lotti Fondiari
 - TAV-14b Sviluppo Fabbricati
- **ONERI DI URBANIZZAZIONE E OPERE DI URBANIZZAZIONE:**
 - 004bis-ROUbis_DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE_150725
 - 004-ROU_relazione_tecnica_opere_urbanizzazione_150725
 - TAV-15a Aree di localizzazione a scomputo degli oneri
 - TAV-15b Aree di cessione
 - TAV-16 Individuazione parcheggi pubblici
 - TAV-17 Individuazione parcheggi privati
- **COMPUTO METRICO ESTIMATIVO:**
 - Opere di urbanizzazione primaria funzionali CME_REV 150725
 - Opere di urbanizzazione primaria funzionali CostiSicurezza_REV 150725
 - Opere di urbanizzazione secondaria CME_REV 150725
 - Opere di urbanizzazione secondaria CostiSicurezza_REV 150725

- Opere di urbanizzazione extra comparto CME_REV 150725
- Opere di urbanizzazione extra comparto CostiSicurezza_REV 150725

Considerato altresì che in questa sede si confermano i seguenti elaborati già adottati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 22 aprile 2025:

- **ELABORATI:**
 - R0_Relazione di Variante Urbanistica
 - R1_R3_Relazione_studio_mobilità_con_allegati
 - R2_Relazione PA
 - R4_Relazione Termica Variante
 - R5_Relazione Acustica Variante
 - R6_Relazione Tecnica e Schemi Dimostrativi□legge 13_89
 - TAV□06B Relazione accompagnatoria corridoio ecologico e vasche di laminazione
 - TAV-07 Render
- **COMPUTO METRICO ESTIMATIVO:**
 - 003□3□Pontedera OneriUrbPrimaria ElecoPrezzi
 - 003□4□Pontedera OneriUrbPrimaria QuadroEconomico
 - 003□7□Pontedera OneriUrbSecondaria ElecoPrezzi
 - 003□8□Pontedera OneriUrbSecondaria QuadroEconomico
- **INDAGINI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE:**
 - RG01_rel_geologica
 - G-02-AREA PROGETTO CTR2000
 - G-03-CARTA GEOLOGICA
 - G-04-CARTA GEOMORFOLOGICA
 - G-05-CARTA LITOTECNICA
 - G-06-CARTA IDROGEOLOGICA
 - G-07- PERICOLOSITÀ GEOLOGICA
 - G-08-PERICOLOSITÀ SISMICA
 - G-09-PERICOLOSITÀ IDRAULICA
 - G-10-SINTESI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA SISMICA IDRAULICA
 - G-01-2025 Relazione Componente Geologica-fattibilità geologica-sismica-idraulica
 - G-09 Mappa della pericolosità da alluvione fluviale
 - Rii01.2 - Relazione idrologica e idraulica (revisione 2)
 - Rii02 – Inquadramento
 - Rii03 – Idrologia
 - Rii04 – PGRA
 - Rii05 – Idraulica
 - Rii06 – Invarianza idraulica
- **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:**
 - VAS Var RU□PA_Rapporto Ambientale
 - VAS Var RU□PA_Rapporto Ambientale□Sintesi non tecnica

Visti l'aggiornamento dello schema di convenzione contenente tutte le prescrizioni ed obblighi di cui all'art. 115 della L.R. n. 65/2014 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 gli interventi edilizi su aree e immobili in variante urbanistica non sono

soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR 6 giugno 2001, n. 380 in quanto non determinano un aumento del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU dei beni immobili ricompresi nell'area interessata dalla variante urbanistica e la capacità edificatoria del piano attuativo, è nettamente inferiore alla capacità massima ammissibile assegnata al comparto dal vigente RU;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 3 comma 2 lett. d) del Regolamento Regionale n. 5R/2020 approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 30 gennaio 2020, la variante allo strumento urbanistico comunale comporta una riduzione delle quantità edificabili, comunque denominate, senza trasferimenti di superfici o volumi in un'area dove non sono intervenuti aumenti delle classi di pericolosità o di fattibilità, in quanto la capacità edificatoria del piano attuativo correlato alla presente variante urbanistica è nettamente inferiore alla capacità massima ammissibile assegnata al comparto, per cui rilevano le indagini precedentemente eseguite nell'ambito della formazione di strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica relativa al territorio d'interesse ed il relativo deposito assunto al n. 34 del 11/04/2005 per il RU ed al n. 178 del 06/11/2002 per il PS;

Dato atto altresì che le indagini di supporto al Piano Attuativo sono sostanzialmente in accordo con le “Direttive tecniche per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche” e sono state sviluppate le considerazioni e i chiarimenti riguardanti il fenomeno dell'alluvionamento e la conseguente gestione del rischio attraverso opere di cui alla lettera a) b) o c), di cui al comma 1, dell'art. 8 della L.R. n. 41/2018 per le nuove costruzioni, strade e parcheggi in aggiunta a quanto predisposto per il fenomeno dell'invarianza idraulica (prot. Comune di Pontedera n. 30058/2025 del 08/07/2025);

Preso atto del verbale della Conferenza di Servizi tenutasi in data 3 marzo 2025 al fine di effettuare l'esame congiunto dei vari interessi coinvolti nel procedimento amministrativo sotteso alla valutazione istruttoria della proposta di Piano Attuativo trasmesso al Soggetto proponente in data 28 marzo 2025 (prot. n. 12486/2025);

Visti altresì:

- il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale”;
- il Decreto Ministeriale 30 marzo 2015 n. 52 “Linee guida per la verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale dei progetti di competenza delle regioni e province autonome, previsto dall'articolo 15 del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 116”;
- 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 e la sua variante approvata con deliberazione C.P. n. 7 del 16/03/2022;
- 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”;
- 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;
- 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 Unione Valdera n. 69 del 02/08/2013 "Indirizzi sulla gestione associata di valutazione ambientale strategica (VAS)”;
 - la deliberazione di Giunta dell’Unione Valdera n. 89 del 01/08/2014 "Funzione Associata VAS. Approvazione del regolamento per il funzionamento dell’Autorità Competente”;
 - il Decreto Sindacale n. 28 dell'11/07/2024;
 - la deliberazione di Giunta Comunale n. 133 del 08/08/2024;
 - la propria deliberazione n. 3 del 22/04/2025;
 - la determinazione del 15/07/2025 n. 504 a firma del Responsabile del Servizio Funzioni Urbanistiche Associate dell’Unione, 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 15/07/2025 con l’espressione del parere motivato favorevole ai sensi dell’art. 26 della L.R. n. 10/2010;
 - 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. 18 e 33 della 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**;
 - lo schema convenzione aggiornato allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera **B**;
 - le Norme Tecniche di Attuazione aggiornate, allegate al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera **C**;
 - la “Proposta di controdeduzione alle osservazioni/contributi presentati alla variante al piano attuativo e contestuale variante al RU adottato con deliberazione consiliare n. 3 del 22/04/2025” allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera **D**;
 - la Dichiarazione di Sintesi contenente la descrizione del processo decisionale seguito allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera **E**;
 - i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

Con voti favorevoli n. 10 (Vito Bazi, Giovanna Caridi, Floriano Della Bella, Matteo Franconi, Rossella Prosperi, Marco Salvadori, Elisa Morelli, Simona Leggerini, Andrea Fulceri, Riccardo Minuti) e contrari n. 4 (Matteo Bagnoli, Alessandro Brini, Gian Paolo Quercetani, Nicolò Biagio Stella);

A seguito della proclamazione del Presidente,

DELIBERA

- Di prendere atto delle osservazioni pervenute ai sensi della L.R. n. 65/2014 e di non ritenere le medesime, a seconda dei casi, meritevoli di accoglimento, secondo l’elenco e le motivazioni contenute nella “Proposta di controdeduzione alle osservazioni/contributi presentati al piano attuativo e contestuale variante al RU adottato con deliberazione consiliare n. 3 del 22/04/2025” allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera **D**;
- Di approvare, ai sensi dell’art. 32 della L.R. n. 65/2014 e ricorrendo i presupposti dell’art. 252 ter della L.R. n. 65/2014, e come meglio specificato nella Relazione del Responsabile del procedimento redatta ai sensi dell'art. 18 e 33 della L.R. n. 65/2014 allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera **A**, la variante semplificata al Regolamento Urbanistico illustrata nei seguenti elaborati che sostituiscono e/o integrano quelli

precedentemente adottati con propria deliberazione n. 3/2025:

- Stralcio Tav. 3a Quadro generale Pontedera Ovest – Stato vigente (Scala 1:5.000)
 - Stralcio Tav. 3a Quadro generale Pontedera Ovest – Proposta di variante integrata a seguito di VAS (Scala 1:5.000)
 - Stralcio Tav. 4d UTOE 1B9 a prevalente carattere produttivo di Pontedera-Gello – Stato vigente (Scala 1:2.000)
 - Stralcio Tav. 4d UTOE 1B9 a prevalente carattere produttivo di Pontedera-Gello – Proposta di variante integrata a seguito di VAS (Scala 1:2.000)
 - Stralcio art. 62 Norme Tecniche Attuazione – Stato vigente
 - Stralcio art. 62 Norme Tecniche Attuazione – Proposta di variante integrata a seguito di VAS
 - Stralcio Allegato C alle NTA – Stato vigente
 - Stralcio Allegato C alle NTA – Proposta di variante integrata a seguito di VAS;
- Di approvare, ai sensi dell'art. 107 (e secondo le procedure dell'art. 111) della Legge Regionale n. 65/2014 e per le motivazioni espresse in premessa e meglio descritte nella relazione del Responsabile del procedimento redatta ai sensi dell'art. 18 e 33 della L.R. n. 65/2014 ed allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera A, il piano attuativo del comparto 5 di tipo D1b dell'UTOE 1B9 Pontedera-Gello, composto dai seguenti elaborati:

ELABORATI:

R0_Relazione di Variante Urbanistica
R1_R3_Relazione_studio_mobilità_con_allegati
R2_Relazione PA
R4_Relazione Termica Variante
R5_Relazione Acustica Variante
R6_Relazione Tecnica e Schemi Dimostrativi□legge 13_89
TAV□00 Configurazione Urbanistica In Variante
TAV□01 Inquadramento
TAV□02 Rilievo stato di fatto
TAV□03 Planimetria generale di Progetto
TAV□04A Verifiche urbanistiche
TAV□04B Suddivisione UMI
TAV□05 Tipologie Architettoniche
TAV-06A Sistemazioni a verde
Relazione SISTEMAZIONI A VERDE_REV_150725
TAV□06B Relazione accompagnatoria corridoio ecologico e vasche di laminazione
TAV-07 Render
TAV-08 Impianti a Rete
TAV□09 Impianto Illuminazione
TAV□10 Piano Particellare
TAV□11 Sezioni tipologiche
TAV-12 Ingressi e segnaletica
TAV-13 Distanze
TAV-14a Individuazione Lotti Fondiari
TAV-14b Sviluppo Fabbricati

ONERI DI URBANIZZAZIONE E OPERE DI URBANIZZAZIONE:

004bis-ROUbis_DETERRMINAZIONE DEGLI ONERI DI
URBANIZZAZIONE_150725
004-ROU_relazione_tecnica_opere_urbanizzazione_150725

TAV-15a Aree di localizzazione a scomputo degli oneri

TAV-15b Aree di cessione

TAV-16 Individuazione parcheggi pubblici

TAV-17 Individuazione parcheggi privati

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO:

Opere di urbanizzazione primaria funzionali CME_REV 150725

Opere di urbanizzazione primaria funzionali CostiSicurezza_REV 150725

003□3□Pontedera OneriUrbPrimaria ElencoPrezzi

003□4□Pontedera OneriUrbPrimaria QuadroEconomico

Opere di urbanizzazione secondaria CME_REV 150725

Opere di urbanizzazione secondaria CostiSicurezza_REV 150725

003□7□Pontedera OneriUrbSecondaria ElecoPrezzi

003□8□Pontedera OneriUrbSecondaria QuadroEconomico

Opere di urbanizzazione extra comparto CME_REV 150725

Opere di urbanizzazione extra comparto CostiSicurezza_REV 150725

INDAGINI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE:

RG01_rel_geologica

G-02-AREA PROGETTO CTR2000

G-03-CARTA GEOLOGICA

G-04-CARTA GEOMORFOLOGICA

G-05-CARTA LITOTECNICA

G-06-CARTA IDROGEOLOGICA

G-07- PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

G-08-PERICOLOSITÀ SISMICA

G-09-PERICOLOSITÀ IDRAULICA

G-10-SINTESI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA SISMICA IDRAULICA

G-01-2025 Relazione Componente Geologica-fattibilità geologica-sismica-idraulica

G-09 Mappa della pericolosità da alluvione fluviale

Rii01.2 - Relazione idrologica e idraulica (revisione 2)

Rii02 – Inquadramento

Rii03 – Idrologia

Rii04 – PGRA

Rii05 – Idraulica

Rii06 – Invarianza idraulica

• **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:**

◦ VAS Var RU□PA_Rapporto Ambientale

◦ VAS Var RU□PA_Rapporto Ambientale□Sintesi non tecnica

- Di concludere, ai sensi dell'art. 27 della L. R. n. 10/2010, il processo decisionale in materia di valutazione ambientale strategica inerente del comparto 5 di tipo D1b dell'UTOE 1B9 Pontedera-Gello, approvando la documentazione inerente il processo di Valutazione Ambientale Strategica, composta dal parere motivato favorevole espresso dal Comitato tecnico di valutazione ambientale per l'esercizio della funzione di autorità competente in materia di VAS nella seduta del 15/07/2025, le cui indicazioni sono già state recepite negli elaborati di piano, dalla Dichiarazione di Sintesi, dal Rapporto Ambientale e dalla Sintesi non tecnica, costituenti parti integranti dello strumento di pianificazione di cui all'oggetto;
- Di approvare lo schema di convenzione aggiornato redatto dal 1^ Settore "Politiche Territoriali" allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera **B**,

contenente tutte le prescrizioni ed obblighi di cui all'art. 115 della L.R. n. 65/2014 e le Norme Tecniche di Attuazione, allegate al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera C;

- Di dare atto che la variante semplificata al Regolamento Urbanistico e il piano attuativo saranno trasmessi alla Regione Toscana, alla Provincia di Pisa, all'Unione Valdera, ai soggetti competenti in materia ambientale e ai Comuni limitrofi e che i medesimi diverranno efficaci dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT;
- 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;
- 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 sottoscrizione della convenzione, dando atto che in sede di sottoscrizione dell'atto potranno essere apportate tutte quelle modifiche che si rendessero necessarie per meglio specificare e/o integrare lo schema approvato senza variarne sostanzialmente il contenuto;
- 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 RU e il contestuale piano attuativo del comparto 5 di tipo D1b dell'UTOE 1B9 Pontedera-Gello, al fine di consentire il riassetto urbanistico tramite un'ottimizzazione nella localizzazione delle dotazioni di standard urbanistici, una migliore distribuzione della viabilità pubblica e di servizio,

Con successiva specifica votazione e con voti favorevoli n. 10 (Vito Bazi, Giovanna Caridi, Floriano Della Bella, Matteo Franconi, Rossella Prosperi, Marco Salvadori, Elisa Morelli, Simona Leggerini, Andrea Fulceri, Riccardo Minuti) e contrari n. 4 (Matteo Bagnoli, Alessandro Brini, Gian Paolo Quercetani, Nicolò Biagio Stella) e 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
Marco Salvadori / ArubaPEC S.p.A.

Il Segretario Generale
Dott.ssa Adriana Viale/ ArubaPEC S.p.A.