



Comune di Pontedera

Provincia di Pisa

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione Numero 73 del 22/05/2025

OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 252-TER DELLA L.R. N. 65/2014 PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO N. 2 DI TIPO D1B - UTOE 1B9 PONTEDERA-GELLO. AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014 E CONTESTUALE AVVIO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA AI SENSI DELLA L.R. N. 10/2010

L'anno duemilaventicinque, il giorno ventidue del mese di Maggio, alle ore 15:50, 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
COCILOVA CARLA	Vice Sindaca	P
BELLI MATTIA	Assessore	A
LUCA SONIA IOANA	Assessore	A
MORI FRANCESCO	Assessore	P
PUCCINELLI ALESSANDRO	Assessore	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 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

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 e successivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 29/07/2024 e successiva approvazione definitiva con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 22/04/2025, la cui efficacia decorrerà dalla pubblicazione sul BURT;
- di Piano Strutturale (PS), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20/01/2004 e successiva variante semplificata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17/03/2015, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 16 del 22/04/2015;
- di Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17/03/2015, pubblicato sul BURT n. 16 del 22/04/2015 e successiva variante semplificata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 30/06/2020, pubblicata sul BURT n. 31 del 29/07/2020;

Considerato che:

- in data 29/02/2024, protocollo n. 8907/2024 e successive integrazioni con protocollo n. 40592/2024, 55597/2024, 55794/2024, 55827/2024, 13748/2025, 13749/2025 e 16166/2025, la Società FINDA Srl, cod. fisc./P.Iva 01510950502 con sede a Calcinaia via del Marrucco n. 62 nella persona dell'Amministratore sig. Andrea FERRETTI e, la Società BORSO' METALLI Srl, cod. fisc./P.Iva 01641500507, con sede a Pontedera, via Campania nn. 7 e 9, nella persona del Legale Rappresentante sig. Giacomo BORSO' e sig. Giovanni BORSO', hanno presentato proposta di variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 252-ter della L.R. n. 65/2014, riguardante il comparto n. 2 localizzato all'interno dell'UTOE 1B9 Pontedera-Gello, previo espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS);
- l'area in oggetto è ricompresa dal vigente Regolamento Urbanistico Comunale, nella Zona D, Sottozona D1b *“Parti del territorio a prevalente carattere produttivo prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione primaria”*, comparto n. 2 - UTOE 1B9 Pontedera-Gello, la cui disciplina è contenuta agli artt. 10, 10.2, 22 e 62 delle correlate Norme Tecniche di Attuazione;
- la proposta avanzata è finalizzata alla progettazione di un Piano di Lottizzazione industriale con contestuale variante urbanistica semplificata che consenta la ripermimetrazione e l'attuazione del comparto edificatorio n. 2 dell'UTOE 1B9 Pontedera-Gello, anche secondo le esigenze della proprietà che vorrebbe investire per incentivare la produzione aziendale già in essere e aumentare le risorse umane addette ai processi di trasformazione e incremento industriale;
- in data 11/09/2024, con il protocollo n. 40592 sopra citato, è stata depositata documentazione integrativa oltre al Certificato di Avvenuta Stipula tra le due parti proponenti; il presente titolo ha riguardato la cessione delle aree identificate al catasto terreni del Comune di Pontedera al Foglio di Mappa n. 32, particelle nn. 388 e 390, dalla Società FINDA Srl alla Società BORSO' METALLI Srl, conferendo a quest'ultima la piena proprietà del comparto n. 2 oggetto della presente variante;
- in data 07/04/2025, con il protocollo n. 13749 sopra citato, è pervenuto l'Atto di scissione parziale tramite il quale la società BORSO' METALLI Srl è stata scissa con la conseguente costituzione, tra i signori BORSO' Giacomo e BORSO' Giovanni, della società BORSO' IMMOBILIARE Srl (atto registrato a Pontedera in data 30/12/2024 al n. 4936 serie 1T – Rep. n. 315 – Racc. n. 272);

- l'idea progettuale risulta coerente con la proposta definitiva di Piano Strutturale Intercomunale della Valdera (PSIV) approvata con deliberazione della Giunta dell'Unione n. 43 del 16/04/2024, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 29/07/2024 e successiva approvazione definitiva con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 22/04/2025;
- l'accoglimento della presente proposta di variante semplificata al RU, non costituisce variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) in quanto non determina incremento del suo dimensionamento complessivo né diminuzione complessiva degli standard dell'UTOE 1B9 Pontedera-Gello ma porterà ad un nuovo assetto di parte del territorio urbanizzato in oggetto, tramite una riorganizzazione dello spazio, delle aree a standard, delle aree fondiarie e della viabilità interna, senza alcuna variazione delle destinazioni urbanistiche, dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal vigente RU;

Considerato altresì 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 semplificata al RU costituisce una mera riconfigurazione dell'assetto urbanistico puntuale di aree circostanziate, necessaria all'attuazione del comparto n.2 da parte della società proponente;
- 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;
- 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 ed è ricompreso nelle previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione relativa alla formazione del POC del Comune di Pontedera svolta in data 13/01/2025;
- la previsione risulta coerente con la proposta definitiva di Piano Strutturale Intercomunale della Valdera (PSIV) approvata con deliberazione della Giunta dell'Unione n. 43 del 16/04/2024 e con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 29/07/2024 e successiva deliberazione definitiva n. 1 del 22/04/2025;

Valutato altresì che:

- nelle more dell'elaborazione del Piano Operativo Comunale, avviato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 93 del 28/06/2022, è ammesso attivare il procedimento di variante urbanistica previsto dall'art. 252-ter della L.R. n.65/2014, che consente varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi aventi destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti, quale è la zona industriale di Pontedera-Gello;
- l'art. 252-ter della L.R. n.65/2014 non definisce uno specifico procedimento per l'adozione e l'approvazione di questa tipologia di varianti e che, pertanto, lo stesso deve essere inquadrato tra quelli previsti dalla L.R. n. 65/2014 dagli artt. 19, 32 e 35 della medesima legge;

Preso atto che l'estensione territoriale del comparto n. 2, caratterizzato da una superficie di circa 23.122 mq di proprietà della Società Borsò Immobiliare S.r.l., è inferiore alla soglia dimensionale di 40 ettari e che pertanto non sussiste la necessità di sottoporre l'intervento a verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA);

Valutato 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;

Considerato che è stato predisposto il documento tecnico di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS costituito dal "Documento di verifica di assoggettabilità a VAS" predisposto dal soggetto proponente (ns. protocollo n. 55794/2024) avente valenza altresì di Documento preliminare ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 10/2010 ed allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto sotto la lettera "B";

Rilevato che ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 10/2010 il procedimento di VAS è attivato contemporaneamente all'avvio del procedimento di formazione del piano o programma e deve intendersi iniziato alla data in cui il proponente trasmette il documento di verifica di assoggettabilità a VAS (Allegato "B"), per via telematica o su supporto informatico, all'autorità competente e agli altri soggetti competenti in materia ambientale per verificare se la proposta di variante possa avere impatti significativi sull'ambiente;

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 sia soggetta obbligatoriamente all'avvio del procedimento previsto dall'articolo 17 della L.R. n. 65/2014, si ritiene 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;

Preso atto che i documenti tecnici di avvio del procedimento sono costituiti dai seguenti elaborati:

- Documento di avvio del procedimento del Responsabile del Procedimento ai sensi della L.R. n. 65/2014 (Allegato "A") ;
- Documento di Verifica di Assoggettabilità con valenza di Documento Preliminare ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R. n. 10/2010 e smi e del D.Lgs. n. 152/2006 (Allegato "B");
- Relazione idraulica;
- Relazione indagine di fattibilità geologica, idraulica e sismica;

Rilevato altresì che il quadro conoscitivo di riferimento è dettagliatamente illustrato nel medesimo documento di avvio del procedimento (Allegato "A") che si intende in questa sede integralmente richiamato;

Ritenuto di dover coinvolgere nel percorso di verifica di assoggettabilità a VAS i soggetti competenti in materia ambientale di seguito elencati, al fine di:

- acquisirne il parere sull'assoggettabilità o meno della variante in oggetto a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010;
- definire la portata ed il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010, qualora i soggetti competenti in materia ambientale ritenessero di assoggettare a VAS la variante in oggetto;

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 Sostenibilità - Settore VAS e VINCA
 - Direzione Tutela dell’Ambiente e Energia
 - Direzione Politiche, Mobilità, Infrastrutture e Trasporto pubblico
 - Direzione Difesa del suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Inferiore
- PROVINCIA DI PISA:
 - Ambiente
 - Pianificazione del Territorio
 - Viabilità, Trasporti e Protezione Civile
 - UNIONE VALDERA:
 - Pianificazione Strutturale ed Urbanistica associata
 - 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 N. 4 BASSO VALDARNO
 - AZIENDA USL TOSCANA NORD OVEST ZONA VALDERA
 - ARPAT DIPARTIMENTO PROVINCIALE DI PISA
 - AUTORITÀ IDRICA TOSCANA N. 2 - BASSO VALDARNO
 - ACQUE SPA
 - ATO RIFIUTI TOSCANA COSTA
 - GEOFOR SPA
 - E-DISTRIBUZIONE SPA
 - 2I RETE GAS
 - FiberCop SPA
 - ANAS – Struttura Territoriale Toscana
 - COMANDO VIGILI DEL FUOCO – PISA

Dato atto che:

- l'autorità competente in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi dell'art. 12 della L.R. 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 e di piano di lottizzazione, ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 65/2014 è il dott. Alessandro Turini, nominato con decreto sindacale n. 28 del 11/07/2024;
- il Responsabile del Procedimento per la formazione della variante al Regolamento

Urbanistico è l'arch. Marco Salvini, Titolare di Elevata Qualificazione del 2[^] Servizio "Territorio e Ambiente" del 1[^] Settore "Politiche Territoriali";

Visti:

- la Legge del 17/08/1942, n. 1150 "*Legge Urbanistica*";
 - 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 27/07/2006 e la sua variante approvata con deliberazione C.P. n. 7 del 16/03/2022;
 - il Decreto legislativo del 03/04/2006, n. 152 "*Norme in materia ambientale*";
 - il D.M. n. 52/2015 "*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*";
 - la Legge Regionale del 10/11/2014, n. 65 "*Norme per il governo del territorio*";
 - la Legge Regionale del 12/02/2010, n. 10 "*Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza*";
 - la Deliberazione di Giunta Unione Valdera n. 69 del 02/08/2013 "*Indirizzi sulla gestione associata di valutazione ambientale strategica (VAS)*";
 - la Deliberazione della Giunta dell'Unione Valdera n. 126 del 29/12/2022 "*Funzione Associata Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Revisione del Regolamento per il funzionamento dell'Autorità Competente*";
 - la Deliberazione della Giunta dell'Unione Valdera n. 43 del 16/04/2024;
 - la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51/2019, ad oggetto "*Esercizio associato tramite Unione Valdera della funzione di Valutazione Ambientale Strategica – Adesione*";
 - la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41/2024 ad oggetto "*Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni dell'Unione Valdera (PSIV) – approvazione ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. 65/2014*";
 - la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1/2025 ad oggetto "*Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni dell'Unione Valdera (PSIV) – presa d'atto del verbale conclusivo della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR e contestuale approvazione definitiva*" ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. 65/2014";
- i pareri favorevoli espressi in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

Si precisa che il Sindaco Matteo Franconi e l'Assessore Alessandro Puccinelli sono presenti in videoconferenza.

Con votazione favorevole unanime espressa in forma palese;

DELIBERA

1. Di avviare, ai sensi della L.R. n. 65/2014, e ricorrendo i presupposti dell'art. 252-ter della L.R. n. 65/2014, il procedimento di formazione della variante semplificata al Regolamento Urbanistico al fine di riconfigurare ed attuare il comparto n. 2 ubicato all'interno dell' UTOE 1B9 Pontedera-Gello, Zona D – Sottozona D1b;
2. Di avviare, contestualmente all'avvio della procedura di formazione della variante semplificata al Regolamento Urbanistico di cui al punto precedente, il procedimento di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica di cui all'art. 22 della L.R.

n.10/2010;

3. Di approvare i seguenti elaborati che si allegano al presente atto per farne parte integrante e sostanziale:
 - Documento di avvio del procedimento del Responsabile del Procedimento ai sensi della L.R. n. 65/2014 (Allegato “A”);
 - Documento di Verifica di Assoggettabilità con valenza di Documento Preliminare ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R. n. 10/2010 e smi e del D.Lgs. n. 152/2006 (Allegato “B”);
 - Relazione idraulica;
 - Relazione indagine di fattibilità geologica, idraulica e sismica;
4. Di individuare, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 10/2010, quale soggetto proponente, la Società Borsò Immobiliare S.r.l. e quale autorità procedente il Consiglio Comunale;
5. Di proporre i seguenti soggetti competenti in materia ambientale (SCMA) al fine delle consultazioni di verifica di assoggettabilità a VAS:
 - REGIONE TOSCANA:
 - Direzione Urbanistica e Sostenibilità - Settore VAS e VINCA
 - Direzione Tutela dell’Ambiente e Energia
 - Direzione Politiche, Mobilità, Infrastrutture e Trasporto pubblico
 - Direzione Difesa del suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Inferiore
 - PROVINCIA DI PISA:
 - Ambiente
 - Pianificazione del Territorio
 - Viabilità, Trasporti e Protezione Civile
 - UNIONE VALDERA:
 - Pianificazione Strutturale ed Urbanistica associata
 - 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 N. 4 BASSO VALDARNO
 - AZIENDA USL TOSCANA NORD OVEST ZONA VALDERA
 - ARPAT DIPARTIMENTO PROVINCIALE DI PISA
 - AUTORITÀ IDRICA TOSCANA N. 2 - BASSO VALDARNO
 - ACQUE SPA
 - ATO RIFIUTI TOSCANA COSTA
 - GEOFOR SPA

- E-DISTRIBUZIONE SPA
 - 2I RETE GAS
 - FiberCop SPA
 - ANAS – Struttura Territoriale Toscana
 - COMANDO VIGILI DEL FUOCO – PISA
6. 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 della comunicazione di avvio del procedimento;
 7. Di dare mandato al Responsabile del Procedimento, di acquisire i contributi tecnici di cui alla lettera c) del comma 3 dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014, nonché i pareri e nulla osta necessari ai sensi della lettera d) del comma sopra citato;
 8. Di dare mandato al Garante dell'informazione e partecipazione di esplicitare l'attività di pubblicità sulla redazione della presente variante e sul procedimento di VAS promuovendo l'informazione e la partecipazione;
 9. Di dare infine 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, all'Unione Valdera, nonché 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 formazione della variante semplificata al RU e di verifica di assoggettabilità a VAS, al fine di consentire la riconfigurazione e l'attuazione del comparto n. 2, UTOE 1B9 Pontedera-Gello, Zona D – Sottozona D1b,

Con successiva specifica votazione e con voti favorevoli unanimi;

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.