



COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

D E L I B E R A Z I O N E

della

G I U N T A C O M U N A L E

ORIGINALE

N° 97 del 21/07/2026

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (P.U.C.) PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO "CTP.5" DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE – APPROVAZIONE (AI SENSI DELL'ART.121 L.R.T. N.65/2014)

L'anno duemilaventisei, il giorno ventuno del mese di luglio alle ore 10:30, presso il Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita, sotto la presidenza del Sindaco Gabriele Gasperini, la Giunta Comunale.

Intervengono in presenza o da remoto i Signori:

<u>Nominativo</u>	Carica	Presenza
GASPERINI GABRIELE	Sindaco	SI
RUGGIERO GIUSEPPE	Vice Sindaco	SI
MATTOLINI LEONARDO	Assessore	NO
CALDERANI CHIARA	Assessore	SI
BARACHINI ALESSANDRO	Assessore	SI
DE SANTI ANNA	Assessore	SI

PRESENTI: 5 ASSENTI: 1

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il Vice Segretario Comunale Dott.ssa Alessandra Biondi.

Il Presidente, riconosciuta legale la presente seduta, dichiara la stessa aperta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (P.U.C.) PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO "CTP.5" DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE – APPROVAZIONE (AI SENSI DELL'ART.121 L.R.T. N.65/2014)

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Ponsacco è dotato dei seguenti atti di governo del territorio:

- Piano Strutturale comunale approvato ai sensi degli artt. 19 e 31 della L.R. 65/2014, nei suoi contenuti principali, con Delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 28.12.2022, conformato definitivamente al P.I.T/P.P.R. per la ricognizione di aree assoggettate a vincolo boschivo, a seguito dell'esito favorevole del Tavolo Tecnico e della Conferenza Paesaggistica, con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 25.07.2023;
- Piano Operativo comunale approvato ai sensi dell'art.19 e 31 della L.R.T. 65/2014 con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 29.07.2025, efficace dal 04.10.2025 a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n.36 del 03/09/2025 dell'avviso di approvazione;

VISTA la proposta di *Progetto Unitario Convenzionato* per l'attuazione del comparto denominato "CTP.5" del Piano Operativo Comunale, ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato di Ponsacco, presentata dal soggetto proponente SNEP S.p.A. in data 20.04.2026 prot.gen.9545/2026 e successivamente perfezionata, a seguito di incontri con gli uffici tecnici comunali, con le integrazioni del 03.07.2026 prot.gen.15823/2026 e prot.gen.15829/2026, ai sensi e per gli effetti della L.R. 65/2014, avente per oggetto l'individuazione planivolumetrica per la realizzazione di un fabbricato a destinazione di tipo artigianale, produttiva, commerciale (secondo comunque le indicazioni contenute nella scheda dedicata all'interno del Doc.2A delle NTA del P.O.C) e delle opere di urbanizzazione coordinate, in area ubicata in Ponsacco, lungo l'asse del viale Italia (UTOE 1);

RILEVATO che l'area del comparto "CTP.5" è identificabile catastalmente al Foglio 10, Mappali 839 e porzione 864 (di proprietà del proponente SNEP S.p.A.), Mappali 313, 413, 831, 865 (già intestati al Comune di Ponsacco), piccola porzione del Mappale 973 (intestato a "D'Agnese Autotrasporti srl") come rappresentato dal tecnico arch. Fabrizio Macchi incaricato dal soggetto proponente, nello studio di dettaglio;

RILEVATO che a seguito di verifiche e rilievi dello stato dei luoghi eseguiti dal tecnico incaricato, anche fuori comparto, finalizzati allo studio del tracciamento della nuova viabilità, vista la necessità di allineare la nuova strada pubblica, al tratto esistente di via Parigi, è emersa la necessità di considerare interessata dal suddetto tracciato, anche una ulteriore piccola porzione della confinante particella individuata al Foglio 10 Mapp. 973, sempre intestata a "Autotrasporti D'Agnese srl", altro soggetto privato, diverso dal proponente;

PRESO ATTO della dichiarazione rilasciata dal legale rappresentante del suddetto soggetto ("D'Agnese Autotrasporti srl") intestatario della particella 973 (**All.8, parte integrante e sostanziale del presente atto**) che delega e autorizza il proponente SNEP S.p.A. e il tecnico incaricato arch. Fabrizio Macchi a presentare il presente P.U.C. e impegnandosi a consentire l'esecuzione dell'opera pubblica (strada) anche sulle porzioni di sua proprietà interessate dal tracciato, sia nel comparto, sia per la quota fuori comparto e impegnandosi alla futura cessione gratuita delle aree in favore del Comune di Ponsacco, previo opportuni frazionamenti a carico unicamente del soggetto proponente SNEP S.p.A.;

VISTA la relazione redatta dal Responsabile del Procedimento, arch. Paolo Ferroni, Servizio Urbanistica - Settore 3, allegata al presente atto (**All.1, parte integrante e sostanziale del presente atto**);

VISTO lo schema di convenzione allegato alla proposta, che regola gli accordi tra il Comune di Ponsacco e il Soggetto Attuatore, indica le modalità, le prescrizioni e gli obblighi per la realizzazione da parte dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione, interne ed esterne al comparto, e stabilisce tra le parti interessate, la cessione gratuita al Comune di Ponsacco delle aree dove risultano ubicate, aree di proprietà dei Soggetti attuatori e una limitata striscia intestata a diverso soggetto privato che con esso si impegna alla cessione gratuita della porzione della particella 973 del Foglio 10, come sopra già rappresentato, nonché le modalità e i termini per la presentazione da parte dei lottizzanti, di idonee garanzie fideiussorie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione (**All.2- parte integrante e sostanziale del presente atto**);

VISTA la documentazione tecnica allegata (**All.3-18, parte integrante e sostanziale del presente atto**) come di seguito elencata:

Allegati n°:

- 3) Relazione tecnica illustrativa e fattibilità;
- 4) C.M.E. costo delle opere;
- 5) Elaborati render e visure;
- 6) Norme tecniche di attuazione;
- 7) Relazione di fattibilità geologica, idraulica, sismica;
- 8) Dichiarazione D'Agnese – Buralassi;
- 9) Tavola 1 - Ubicazione-Rilievo Strumentale area con profili - Documentazione fotografica, Schema particellare;
- 10) Tavola 2 – Verifiche urbanistiche e distanze - Dimensioni lotti, spazi pubblici, Planivolumetrico, estratto del P.O.C
- 11) Tavola 3 – Planimetria generale con schema dei servizi, profili plano-altimetrico;
- 12) Tavola 4 – Planimetria con schema delle fognature con particolari, sezioni stradali;
- 13) Tavola 5 – Planimetria delle aree da cedere;
- 14) Tavola 6 - Planimetria vasca di compensazione-smaltimento acque;
- 15) Parere Acque;
- 16) Parere Toscana Energia Italgas;
- 17) Parere e-distribuzione;
- 18) Parere ditta Foschi illuminazione pubblica;

DATO ATTO che la proposta di P.U.C. in oggetto, rispetta le disposizioni del Piano Operativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 29.07.2025 ed efficace dal 04.10.2025 e ne persegue le finalità di attuazione e di interesse pubblico in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto consistenti in una area a verde pubblico ed una nuova viabilità pubblica di connessione tra il viale Italia e via Parigi, da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori;

VISTA la L.R. n. 10/2010 e ss.mm.ii. con particolare riferimento all'art. 5 bis comma 2, secondo cui *“Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi comunque denominati che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste”*;

DATO ATTO che gli elaborati progettuali del P.U.C. sono stati trasmessi in data 03/07/2026 prot.15877/2026, dal Servizio Urbanistica, al Servizio Lavori Pubblici del Settore 5 del Comune di Ponsacco, per l'acquisizione del parere di competenza in merito alla valutazione di fattibilità tecnico-economica degli interventi delle opere di urbanizzazione proposte;

DATO ATTO che il rilascio del titolo edilizio abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel presente P.U.C, sarà subordinato all'acquisizione del relativo parere favorevole del Servizio LL.PP. - Settore 5, in ordine alla fattibilità tecnico-economica degli

interventi proposti e alla congruità dei prezzi del C.M.E. al momento della valutazione del progetto esecutivo delle oo.uu;

VISTA l'istruttoria positiva degli uffici tecnici del Settore 3, rilasciata in ordine agli aspetti di propria competenza in materia urbanistica, nelle more dell'acquisizione del parere vincolante del servizio LL.PP. del Settore 5 sulle opere di urbanizzazione di interesse pubblico previste;

VISTI:

- Il D.lgs. 267/2000 “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali” e ss.mm.ii;
- L'art.121 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;
- Il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- Il Regolamento Edilizio vigente;
- Il D.P.G.R. 39/R/2018;

ACQUISITI i pareri di regolarità tecnica e contabile resi ai sensi e per gli effetti dell'art.49, comma 1, e dell'art. 147, comma 1, del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali – D.lgs. n.267/2000;

Tutto ciò considerato e premesso:

DELIBERA

1. **Di richiamare** le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **Di prendere atto** della relazione del Responsabile del Procedimento (**All.1, parte integrante e sostanziale del presente atto**);
3. **Di approvare** lo schema della convenzione, da sottoscrivere tra il Comune di Ponsacco e i Soggetti proponenti, precisando che relativamente alle opere di urbanizzazione, saranno eseguite completamente a cura e carico dei lottizzanti (**All.2, parte integrante e sostanziale del presente atto**);
4. **Di stabilire** che lo schema di Convenzione approvato costituisca indirizzo per l'Ufficio Rogante e per l'Ufficio Tecnico Comunale competente, i quali sono autorizzati ad apportare alla Convenzione sopra citata, tutte quelle modifiche di ordine tecnico e di aggiornamento alla nuova normativa regionale, ritenute necessarie al fine del buon conseguimento e realizzazione delle opere riferite al Progetto Unitario in oggetto;
5. **Di prendere atto** che relativamente al procedimento di VAS, ai sensi di quanto disposto dalla L.R. 10/2010 art. 5 bis. Comma 2, e s.m.i. *“Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi comunque denominati che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste”*.
6. **Di approvare** ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014 la proposta di P.U.C. avente per oggetto l'attuazione del comparto “CTP.5” situato nella zona di Viale Italia (UTOE 1), costituito dalla seguente documentazione:

Allegati n°:

- 3) Relazione tecnica illustrativa e fattibilità;
- 4) C.M.E. costo delle opere;
- 5) Elaborati render e visure;
- 6) Norme tecniche di attuazione;

- 7) Relazione di fattibilità geologica, idraulica, sismica;
- 8) Dichiarazione legali rappresentanti - signori D'Agnese – Burgalassi;
- 9) Tavola 1 - Ubicazione-Rilievo Strumentale area con profili - Documentazione fotografica, Schema particellare;
- 10) Tavola 2 – Verifiche urbanistiche e distanze - Dimensioni lotti, spazi pubblici, Planivolumetrico, estratto del P.O.C
- 11) Tavola 3 – Planimetria generale con schema dei servizi, profili plano-altimetrico;
- 12) Tavola 4 – Planimetria con schema delle fognature con particolari, sezioni stradali;
- 13) Tavola 5 – Planimetria delle aree da cedere;
- 14) Tavola 6 - Planimetria vasca di compensazione-smaltimento acque;
- 15) Parere Acque;
- 16) Parere Toscana Energia Italgas;
- 17) Parere e-distribuzione;
- 18) Parere ditta Foschi illuminazione pubblica;

- 7. **Di dare atto** che tutta la documentazione sopra citata è allegata quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 8. **Di stabilire** che, il parere favorevole del servizio LL.PP. - Settore 5, in ordine alla fattibilità tecnico-economica degli interventi proposti, costituisce condizione sospensiva e necessaria, da acquisire obbligatoriamente prima del rilascio del primo titolo edilizio abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione, che verificherà anche la congruità dei prezzi al momento della valutazione del progetto esecutivo delle oo.uu;
- 9. **Di dare atto** che, eventuali prescrizioni o modifiche, derivanti dal parere del Settore Lavori Pubblici, da rendere prima del rilascio del titolo abilitativo, saranno valutate dagli uffici comunali in ordine alla necessità di ulteriore e formale riapprovazione dell'intero PUC, oppure recepite unicamente negli elaborati progettuali esecutivi, qualora non sostanziali;
- 10. **Di disporre** che il Settore 3 - Servizio Urbanistica, ad avvenuta esecutività del presente atto, provveda a tutti gli adempimenti ai fini della piena efficacia, definiti dalla L.R. 65/2014, e di incaricare il Responsabile del Settore 3, arch. Andrea Tognoni alla stipula degli atti di acquisizione delle aree su cui saranno realizzate le opere di urbanizzazione in nome e per conto del Comune di Ponsacco apportando tutte le rettifiche e/o correzioni che si rendessero necessarie;
- 11. **Di dare atto** che il Progetto Unitario Convenzionato risulterà efficace dalla data di pubblicazione della presente Deliberazione sull'Albo pretorio on-line dell'Ente e che l'attuazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario Convenzionato è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune di Ponsacco e il soggetto proponente e alla successiva trascrizione a cura e spese del Soggetto proponente;
- 12. **Di dichiarare**, con separata votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.lgs. n.267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto.

Sindaco
Gabriele Gasperini

Vice Segretario Comunale
Dott.ssa Alessandra Biondi