



COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa

ORIGINALE

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

DELIBERAZIONE

del

CONSIGLIO COMUNALE

N° 10 del 24/03/2026

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA (P. D. L.) COMPARTO DI TRASFORMAZIONE “ATP.1” DEL VIGENTE P.O.C. – ADOZIONE AI SENSI DELL’ART.111 LRT N.65/2014 E SS.MM.II.

L'anno 2026, il giorno ventiquattro del mese di Marzo alle ore 21:15, presso la Sala del Consiglio Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito, sotto la presidenza del Presidente del Consiglio Roberto Russo, il Consiglio Comunale.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Comunale Dott. Riccardo Masoni.

Intervengono i Signori:

Nominativo	Presenze	Nominativo	Presenze
GASPERINI GABRIELE	SI	ORSINI NICOLETTA	SI
RUSSO ROBERTO	SI	PANTANI SANDRA	SI
GASPERINI STEFANO	SI	LUPI FABRIZIO	SI
NENCIONI RICCARDO	SI	MEINI IRENE	SI
DI CANDIA MARIO ROSARIO	SI	FERRINI SIMONE	NO
INATOVIC AMINA	SI	DERI FABIO	NO
LAMI CORRADO	NO	D'ANNIBALLE FEDERICO	SI
BALDACCI MASSIMO	SI	ORSANI ROSSELLA	SI
CALDERANI MASSIMILIANO	SI		

PRESENTI: 14 ASSENTI: 3

Sono altresì presenti alla seduta senza diritto di voto i Sig.ri Assessori: GIUSEPPE RUGGIERO, LEONARDO MATTOLINI, CHIARA CALDERANI, ANNA DE SANTI, ALESSANDRO BARACHINI.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare il seguente argomento:

Proposta di Deliberazione del Consiglio

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA (P. D. L.) COMPARTO DI TRASFORMAZIONE “ATP.1” DEL VIGENTE P.O.C. – ADOZIONE AI SENSI DELL’ART.111 LRT N.65/2014 E SS.MM.II.

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

- Piano Strutturale 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 approvato, ai 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 in seguito alla pubblicazione dell’avviso di approvazione, sul B.U.R.T. n.36 del 03/09/2025;

VISTA la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata, presentata in prima istanza in data 28.01.2026 prot.2053/2026 e successivamente perfezionata con le integrazioni del 18.02.2026 prot.3981/2026 e del 11.03.2026 prot.5885/2026, ai sensi e per gli effetti della L.R. 65/2014, avente per oggetto l’attuazione di un comparto del Piano Operativo comunale, denominato ATP.1 ubicato nell’area produttiva adiacente al viale Italia (UTOE 1);

RILEVATO che l’area interessata dal Piano Attuativo, ricadente all’interno del perimetro del territorio urbanizzato, è classificata dal vigente Piano Operativo come ambito ATP a prevalente destinazione industriale e artigianale, disciplinato in generale dall’art. 90 delle N.T.A. “Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti a destinazione industriale e artigianale” ed in particolare dalla scheda norma “*Area industriale, viale Italia (UTOE 1)*” descritta nel documento “*Doc. 2A*”, allegato del documento del P.O.C. “*Doc.2 – N.T.A.*”;

RILEVATO che come si evince dalla relazione del Responsabile del Procedimento:

- L’area interessata dalla proposta di Piano Attuativo, non risulta essere interessata da vincoli paesaggistici;
- Sono elementi vincolanti, per l’attuazione del Piano Attuativo, la realizzazione a carico dei Soggetti attuatori di tutte le opere di urbanizzazione previste, interne ed esterne al comparto, quali:
 - Aree a parcheggio e verde pubblici;
 - Nuovo tratto di viabilità pubblica, completo di sotto servizi e compreso il collegamento alla viabilità esistente, con sistemazione dei suoi tratti finali;
 - Parco pubblico denominato “Rain Park”, strettamente funzionale all’attuazione del comparto edificatorio ATP.1, localizzato a sud del comparto stesso ed avente la duplice finalità di accogliere la realizzazione di opere di protezione e compensazione idraulica e fungere da parco pubblico, come elemento di qualificazione dei margini della zona industriale.
 - Tombatura della fossa campestre di raccolta delle acque meteoriche, parallela alla nuova viabilità pubblica di progetto, situata su area già di proprietà comunale, come meglio individuato negli elaborati grafici di progetto;

VISTO lo schema di convenzione allegato alla proposta (**All.2, parte integrante e sostanziale del presente atto**) che regola gli accordi tra il Comune di Ponsacco e i Soggetti attuatori, indica le modalità, le prescrizioni e gli obblighi per la realizzazione da parte dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione sopra citate e stabilisce la cessione gratuita al Comune di Ponsacco delle opere di urbanizzazione di interesse pubblico e delle aree da esse interessate (se non già di proprietà del Comune di Ponsacco), nonché le modalità e i termini per la prestazione di idonee garanzie fideiussorie per l’adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, da parte dei lottizzanti;

VISTA la sotto indicata documentazione facente parte della proposta del Piano Attuativo di iniziativa privata in oggetto:

- **Allegato 4** - Tavola 1 Ubicazione-Rilievo Strumentale area con profili - Documentazione fotografica, Schema particellare;
- **Allegato 5** - Tavola 2 Verifiche urbanistiche e distanze - Dimensioni lotti, spazi pubblici, Planivolumetrico, estratto del P.O.C. con la nuova distribuzione;
- **Allegato 6** - Tavola 3 Planimetria generale con schema dei servizi, profili plano-altimetrico del piano attuativo;
- **Allegato 7** - Tavola 4 Planimetria con schema delle fognature con particolari, sezioni stradali e parcheggio pubblico;
- **Allegato 8** - Tavola 5 Planimetria delle aree da cedere;
- **Allegato 9** - Tavola 6 Planimetria “Rain-Park”, profilo altimetrico, sezione “Rain-Park” e verde pubblico, schema particellare “Rain-Park”;
- **Allegato 10** - Relazione tecnica illustrativa e di fattibilità;
- **Allegato 11** - Norme Tecniche di Attuazione;
- **Allegato 12** - C.M.E. costo delle opere;
- **Allegato 13** - Relazione tecnica delle indagini geologiche, sismiche, idrauliche e moduli per il deposito presso il G.C.;
- **Allegato 14** - Relazione idraulica/dimensionamento della vasca di laminazione del Rain Park;
- **Allegato 15** - Parere Acque S.p.A. per acquedotto e fognatura;
- **Allegato 16** - Parere e-distribuzione fornitura energia elettrica;
- **Allegato 17** - Parere Toscana Energia fornitura gas;
- **Allegato 18** - Parere tecnico per impianto di illuminazione pubblica;
- **Allegato 19** - Visure catastali e procure;

CONSIDERATO che la sopra citata documentazione, allegata quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, verrà resa disponibile per la consultazione diretta, presso gli uffici del Servizio Urbanistica e digitalmente sul sito del Comune di Ponsacco all' indirizzo: www.comune.ponsacco.pi.it;

DATO ATTO che la proposta di Piano Attuativo in oggetto rispetta le disposizioni del P.O. comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 29.07.2025;

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”;

VISTA la relazione tecnica redatta dal Responsabile del Procedimento, Arch. Andrea Tognoni, responsabile del Settore 3, allegata al presente atto (**All.1, parte integrante e sostanziale del presente atto**);

VISTI:

- L'art. 104 della L.R. 65/2024 in materia di indagini idrogeologiche e idrauliche;
- Il D.P.G.R. n. 53/R/2011;
- Il P.G.R.A. e il Piano di Assetto Idrogeologico vigenti;
- La L.R. 41/2018;

DATO ATTO che in data 19.02.2026 prot.gen.4120/2026 il Piano Attuativo in oggetto, comprensivo delle indagini geologiche sismiche idrauliche e relativa modulistica, è stato trasmesso all' ufficio tecnico del *Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa – Regione Toscana*, sede di Pisa ai sensi della L.R.T 65/2014 e del D.P.G.R. 5/R/2020 e che a seguito della comunicazione da parte del

Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa – Regione Toscana della data e del numero di deposito, così come disposto dall'art. 13 del D.P.G.R. 30/01/2020, il Piano Attuativo può essere adottato;

VISTO la notifica di avvenuto deposito, ricevuta dal *Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa – Regione Toscana*, in data 25.02.2026 con ns prot.4598/2026 e contraddistinta con il n.659 del 25.02.2026 del registro dei depositi e la successiva comunicazione ricevuta dal G.C. in data 27.02.2026 prot.4808/2026 in merito all'avvenuto sorteggio della pratica in oggetto, tra quelle soggette a controllo a campione (**All.20, parte integrante e sostanziale del presente atto**);

DATO ATTO che gli elaborati della proposta di Piano Attuativo in oggetto sono stati trasmessi dal Servizio Urbanistica al Servizio Lavori Pubblici del Comune di Ponsacco, per il parere di competenza in merito alla fattibilità tecnico-economica degli interventi presentati, in data 19.02.2026 prot.4140/2026;

PRESO ATTO del parere di competenza, favorevole, espresso in data 26.02.2026 prot.4668/2026 dal Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Arch. Andrea Giannelli, in merito alla proposta tecnico-economica presentata dai Soggetti attuatori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo in oggetto (**All.3, parte integrante e sostanziale del presente atto**);

VISTO il D.P.G.R. 14 febbraio 2017, n. 4/R, in materia di funzioni del Garante dell'informazione e della partecipazione, con particolare riferimento all'art. 15 comma 2, secondo cui *“Per i piani attuativi, le forme e modalità dell'informazione e partecipazione sono individuate dai Comuni, in relazione all'entità e ai potenziali effetti degli interventi previsti, stante la diversa scala e tipologia di atto di governo del territorio, tenuto conto dei livelli prestazionali di cui all'art. 16”*;

RISCONTRATO che il Piano Attuativo in esame assume una valenza prettamente locale, non produce effetti territoriali e non comporta variazioni agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e che dunque, non sussiste la necessità di garantire livelli partecipativi previsti dalle linee guida approvate con D.G.R. n. 1112 del 16/10/2017, già effettuati in sede di predisposizione del Piano Operativo ai cui il Piano Attuativo si conforma e che pertanto, l'attività del *Garante dell'informazione e della Partecipazione* possa essere circoscritta alla sola attività di informazione, tenuto conto altresì che idonee forme di partecipazione verranno comunque garantite nel periodo di deposito, entro il quale chiunque potrà prendere visione del Piano Attuativo e, nel caso, presentare osservazioni;

ATTESO che con Determinazione del Responsabile del Settore 3 n. 1 del 08/01/2024, è stato nominato il Garante dell'informazione e della partecipazione del Comune di Ponsacco, nella persona dell'arch. Chiara Turini;

RITENUTO di dover precisare che il Garante dell'informazione e della partecipazione come sopra nominato, disporrà a seguito dell'avvenuta adozione, la pubblicazione su sito istituzionale del Comune di tutta la documentazione costituente il Piano Attuativo in esame;

DATO ATTO che la proposta del medesimo Piano Attuativo è stata esaminata dalla “4° Commissione Consiliare permanente” nella seduta del 19.03.2026, come risulta dal verbale del Servizio Urbanistica agli atti d'ufficio;

VISTI:

- Il D.lgs. 267/2000 “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali” e ss.mm.ii;
- Gli artt. da 109 a 112 della L.R. 65/2014;
- Il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- Il Regolamento Edilizio vigente;
- Il D.P.G.R. 39/R/2018;
- Gli artt. da 36 a 38 della L.R. 65/2014;

DATO ATTO che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/00;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica reso ai sensi e per gli effetti dell'art.49, comma 1, del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali – D.lgs. n.267/2000;

Tutto ciò considerato e premesso:

D E L I B E R A

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 attuatori*, precisando che relativamente alle opere di urbanizzazione, saranno eseguite completamente a carico della ditta lottizzante (**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 sopradetta, 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 Piano Attuativo 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 adottare** ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014 la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata avente per oggetto l'attuazione del comparto ATP.1 dell'area industriale – Viale Italia (UTOE 1), per la realizzazione di un edificio produttivo, costituito dalla seguente documentazione:
 - **Allegato 4 - Tavola 1** Ubicazione-Rilievo Strumentale area con profili - Documentazione fotografica, Schema particellare;
 - **Allegato 5 - Tavola 2** Verifiche urbanistiche e distanze - Dimensioni lotti, spazi pubblici, Planivolumetrico, estratto del P.O.C. con la nuova distribuzione;
 - **Allegato 6 - Tavola 3** Planimetria generale con schema dei servizi, profili plano-altimetrico del piano attuativo;
 - **Allegato 7 - Tavola 4** Planimetria con schema delle fognature con particolari, sezioni stradali e parcheggio pubblico;
 - **Allegato 8 - Tavola 5** Planimetria delle aree da cedere;
 - **Allegato 9 - Tavola 6** Planimetria “Rain-Park”, profilo altimetrico, sezione “Rain-Park” e verde pubblico, schema particellare “Rain-Park”;
 - **Allegato 10** - Relazione tecnica illustrativa e di fattibilità;
 - **Allegato 11** - Norme Tecniche di Attuazione;
 - **Allegato 12** - C.M.E. costo delle opere;
 - **Allegato 13** - Relazione tecnica delle indagini geologiche, sismiche, idrauliche e moduli per il deposito presso il G.C.;
 - **Allegato 14** - Relazione idraulica/dimensionamento della vasca di laminazione del “Rain Park”;

- **Allegato 15** - Parere Acque S.p.A. per acquedotto e fognatura;
- **Allegato 16** - Parere e-distribuzione fornitura energia elettrica;
- **Allegato 17** - Parere Toscana Energia fornitura gas;
- **Allegato 18** - Parere tecnico per impianto di illuminazione pubblica;
- **Allegato 19** - Visure catastali e procure;

7. **Di dare atto** che tutta la documentazione succitata è allegata quale **parte integrante e sostanziale della presente deliberazione**;
8. **Di prendere atto** del parere di competenza espresso dal Responsabile del Settore LL.PP. del Comune di Ponsacco, arch. Andrea Giannelli, in merito alla congruità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte dei proponenti (**All.3, parte integrante e sostanziale del presente atto**);
9. **Di disporre** che il Settore 3 - Servizio Urbanistica provveda a tutti i successivi adempimenti previsti dall'art. 111 della L.R. 65/2014, ovvero:
 - Alla trasmissione del presente provvedimento e degli elaborati che lo compongono alla Provincia di Pisa;
 - Alla pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di avvenuta adozione;
 - Al deposito dello stesso per trenta giorni a decorrere dalla data di pubblicazione dell'avviso di adozione sul B.U.R.T. ed alla pubblicazione sul sito istituzionale del Comune;
10. **Di precisare** che entro e non oltre tale termine (trenta giorni successivi alla pubblicazione dell'avviso di adozione sul B.U.R.T.), chiunque può prenderne visione e presentare eventuali osservazioni, tramite PEC da inviarsi all'indirizzo comune.ponsacco@postacert.toscana.it oppure, tramite il servizio URP presso l'ufficio protocollo della sede comunale;
11. **Di dichiarare**, con separata votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.lgs. n.267/2000.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione sopra riportata;

Dato atto che nel procedimento è stato rispettato quanto richiesto dal 1° comma dell'art. 49 del D.Lgs. n° 267/2000 “Testo unico sull’ordinamento degli Enti Locali”.

Sentiti gli interventi dei partecipanti al dibattito, contenuti nella registrazione audio depositata nell'apposita area del sito istituzionale dell'Ente, procede con la votazione;

La votazione della proposta di deliberazione suddetta, a scrutinio palese, ha il seguente risultato:

UNANIMITA'

D E L I B E R A

di approvare il testo integrale della proposta di deliberazione sopra riportata avente per oggetto:
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA (P. D. L.) COMPARTO DI TRASFORMAZIONE “ATP.1” DEL VIGENTE P.O.C. – ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.111 LRT N.65/2014 E SS.MM.II.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Al fine di rendere più incisiva l'azione amministrativa a mezzo di una accelerazione del procedimento, con la seguente votazione:

UNANIMITA'

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio
Roberto Russo

Il Segretario Comunale
Dott. Riccardo Masoni

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale costituisce originale dell'Atto; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' consultabile sul sito internet del Comune di Ponsacco per il periodo della pubblicazione.