



**COMUNE DI PONTEDERA**

**Provincia di Pisa**

**1° SETTORE "POLITICHE TERRITORIALI"**

**2° SERVIZIO "TERRITORIO E AMBIENTE"**

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO COMPARTO 1 DI TIPO C1 UTOE TREGGIAIA – I FABBRI PER L'ATTUAZIONE DEL SUB-COMPARTO 1B DA DESTINARE A RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA. AVVIO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DELLA L.R. N. 10/2010 E CONTESTUALE AVVIO DI VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014**

---

**DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

del Responsabile del Procedimento ai sensi della L.R. n. 65/2014.

---

**Pontedera (Pi), settembre 2022**

## 1. Premessa

Il presente Documento tratta la proposta di variante semplificata al Regolamento Urbanistico (RU) necessaria per apportare alcune modifiche alle opere di urbanizzazione afferenti al sub comparto 1B del comparto soggetto a piano attuativo n. 1 di tipo C1 *“Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale in fase di attuazione”* dell’UTOE Treggiaia – I Fabbri.

Il piano attuativo in parola è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 27/09/2011, pubblicato sul BURT n. 41 del 12/10/2011, la cui convenzione urbanistica per l’attuazione degli interventi ad oggi non è stata sottoscritta dai Lottizzanti.

In data 23/12/2019 (prot. n. 45532/2019) la maggioranza dei proprietari ricompresi nel perimetro del piano attuativo approvato hanno presentato istanza di variante al Regolamento Urbanistico e contestuale variante al piano attuativo approvato, che prevede un riassetto complessivo del comparto e la suddivisione in due stralci funzionali 1A *“a carattere residenziale”* e 1B *“a carattere direzionale e di servizio”*. Con la medesima istanza veniva richiesta la riclassificazione in zona agricola di parte del comparto soggetto a piano attuativo approvato.

L’Amministrazione Comunale ha recepito nel vigente RU il diverso assetto insediativo proposto da parte dei lottizzanti con la *“Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per la reiterazione di interventi attuativi all’interno dl territorio urbanizzato individuato ai sensi dell’art. 224 della L.R. n. 65/2014”*, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 30 giugno 2020, al fine di consentire l’avvio di un nuovo progetto di trasformazione urbana circoscritto nel perimetro del territorio urbanizzato transitorio (art. 224 L.R. n. 65/2014) destinato all’insediamento di una Residenza Sanitaria Assistita (RSA).

La Variante in oggetto rispetto all’assetto approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2020 prevede una diversa geometria della viabilità pubblica funzionale all’accessibilità al sub-comparto 1B che ha determinato la traslazione verso est della superficie fondiaria destinata alla struttura socio-sanitaria.

Con nota del 25/07/2022 (prot. n. 30024/2022) tutti i proprietari del vigente comparto hanno all’unanimità dichiarato la volontà di avviare al momento unicamente il procedimento per l’attuazione del sub-comparto 1B da destinare a Residenza Sanitaria Assistita.

L’intervento urbanistico proposto consiste in un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistita pari a 4.340 mq di Superficie Utile Lorda. L’intervento prevede inoltre la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- almeno 1.805 mq a verde pubblico attrezzato;
- almeno 648 mq a parcheggio pubblico;
- almeno 2.184 mq a viabilità pubblica.

L’intervento prevede altresì la cessione gratuita all’Amministrazione Comunale secondo meccanismi perequativi di almeno 9.575 mq da destinate ad impianti sportivi e viabilità pubblica a servizio della frazione de I Fabbri.

Le modifiche all’interno del sub-comparto rientrano tra le disposizioni procedurali stabilite al Capo IV della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, in quanto hanno ad oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato così come definito dalle disposizioni transitorie dall’art. 224.

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;

Il piano attuativo è sottoposto dal vigente Regolamento Urbanistico, alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010 in quanto la trasformazione urbanistica può determinare effetti rilevanti sul territorio in considerazione delle componenti ambientali interessate. Tale valutazione preventiva si limiterà ai soli effetti significativi sull'ambiente che non sono stati precedentemente considerati dalla precedente valutazione ambientale strategica conclusa con deliberazione consiliare n. 8 del 17 marzo 2015.

All'adozione della Variante al Regolamento Urbanistico e al Piano Attuativo, si provvederà anche all'adozione di una variante al Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA), redatta da tecnico competente in acustica, per consentire il corretto insediamento della RSA.

La previsione è coerente con la proposta di Piano Strutturale Intercomunale della Valdera (PSIV) approvata con deliberazione della Giunta dell'Unione n. 73 del 08/06/2020 e non contrasta con le misure di salvaguardia (art. 64) e le norme transitorie e finali (art. 65) della Disciplina di Piano del PSIV adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 40 del 29 luglio 2020. La previsione è altresì ricompresa all'interno del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 65/2014 dal PSIV adottato.

## **2. Descrizione della proposta progettuale**

Il sub-comparto di trasformazione ricomprende i terreni ricompresi tra la Strada Provinciale n. 11 delle Colline per Legoli, Via della Conca e via delle Pescine. Il sub-comparto 1B è rappresentato dalle seguenti particelle catastali: Fg. 60 part. 3, 182, 235, 237, 249 e 378 oltre che da porzione della strada vicinale della Conca.

A livello compositivo, il sub comparto del piano attuativo si caratterizza per la previsione di una strada pubblica di larghezza pari ad almeno 10 m che collegherà Piazza Padre Ernesto Balducci - Via della Conca con via delle Pescine in modo da realizzare la prima parte di una viabilità a servizio dell'intero quartiere. I parcheggi pubblici sono localizzati nella parte nord-ovest del sub-comparto 1B, nell'area prospiciente alla futura Residenza Sanitaria Assistita. Le aree a verde pubblico attrezzate sono localizzate sul margine nord-ovest e sul confine est del comparto, quest'ultima costituirà un collegamento ciclo-pedonale con l'area sportiva interna al quartiere oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale secondo meccanismi perequativi. Le aree a verde saranno piantumate con essenze arboree autoctone privilegiando la messa a dimora di specie arboree ad alto assorbimento di CO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> e Ozono come disposto dal Piano Regionale per la Qualità dell'Aria. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà secondo i pareri che saranno forniti dai singoli gestori dei sottoservizi durante il procedimento urbanistico.

All'esterno del comparto, sul margine sud-ovest, su area di proprietà sempre dei Lottizzanti, sarà realizzato un terrapieno pari ad almeno 4,5 m, con larghezza sommitale di 2 m, per mitigare l'inquinamento acustico prodotto dalla Strada Provinciale n. 11 delle Colline per Legoli. Si rileva infatti che l'insediamento di una Residenza Sanitaria Assistita, per normativa vigente, non può essere collocata in classi acustiche superiori alla Classe III "Aree di tipo



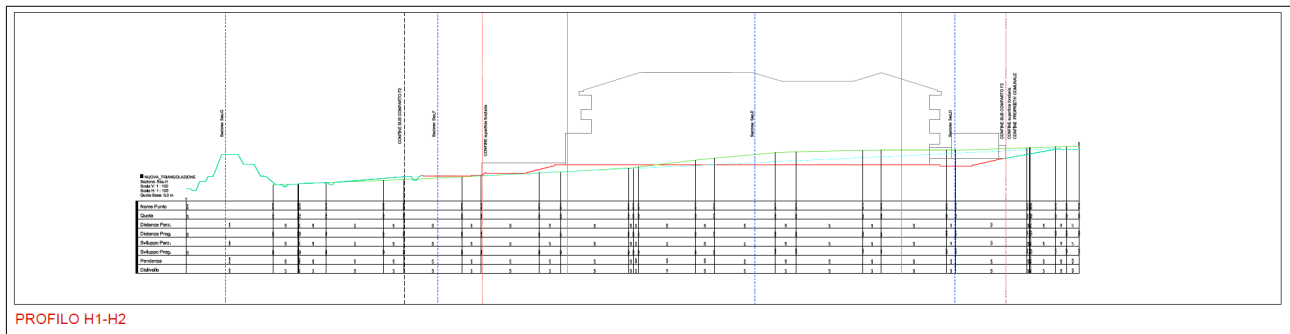


Figura 3 – Sezione tipo ambientale del sub comparto 1B – I Fabbri

L'ambito di intervento ricade al di fuori delle aree a pericolosità da alluvione media ed elevata individuate dal vigente PGRA Arno ed è interessato dalle seguenti vincoli sovraordinati:

- fascia di rispetto della Strada Provinciale n. 11 delle Colline per Legoli (D.Lgs 285/1992 - DPR 495/1992);
- fascia di rispetto dai pozzi ad uso idropotabile (D.Lgs 152/2006).

I parametri urbanistici dell'intero comparto 1 tipo C1 UTOE I Fabbri – Treggiaia sono riportati in tabella:

Parametri urbanistici	Proposta piano attuativo	RU vigente	Differenza
Superficie Territoriale (ST)	33.394 mq	33.319 mq	(+)
Superficie Fonderia (SF)	14.993 mq	14.993 mq	(=)
Superficie Utile Lorda (SUL)	21% della ST	21% della ST	(=)
Rapporto di Copertura (RC max)	35% della SF	35% della SF	(=)
Altezza massima degli edifici (H max)	3 piani fuori terra	3 piani fuori terra	(=)
Verde pubblico attrezzato	3.140 mq	2.741 mq	(+)
Parcheggi pubblici	2.088 mq	2.220 mq	(-)
Viabilità pubblica	3.597 mq	3.685 mq	(-)
Cessione gratuita all'A.C.	9.575 mq	9.500 mq	(+)

I parametri urbanistici dei due stralci funzionali 1A "a carattere residenziale" e 1B "a carattere direzionale e di servizio" sono riportati in tabella:

Parametri urbanistici	Sub-Comparto 1A	Sub-Comparto 1B
Superficie Territoriale (ST)	12.726 mq	20.668 mq
Superficie Fonderia (SF)	8.538 mq	6.456 mq
Superficie Utile Lorda (SUL)	21% della ST pari a 2.672 mq	21% della ST pari a 4.340 mq
Rapporto di Copertura (RC max)	35% della SF	35% della SF

Altezza massima degli edifici (H max)	3 piani fuori terra	3 piani fuori terra
Verde pubblico attrezzato	1.335 mq	1.805 mq
Parcheggi pubblici	1.440 mq	648 mq
Viabilità pubblica	1.413 mq	2.184 mq
Cessione gratuita all'A.C.	0	9.575 mq

Si evidenzia che il sito è stato oggetto di indagine ambientale per la rimozione di macerie da demolizione abbandonate da ignoti che sono state completamente rimosse e che i terreni rimanenti in sito sono conformi alle Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) per siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale.

In relazione alle Direttive del PIT/PPR da rispettare nella definizione degli interventi, si evidenzia la Direttiva 1.3 della Scheda d'Ambito n. 8 Pisa-Livorno-Pontedera.

Pertanto si dovrà assicurare che la nuova espansione e il nuovo carico insediativo sia coerente per tipo edilizio, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inserito nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. A tale fine è stato prodotto inserimento plani-aerofotogrammetrico ed un prospetto laterale al fine di poter comprendere nel dettaglio l'intervento previsto in rapporto al contesto insediativo.



Figura 4 – Inserimento plani-aerofotogrammetrico ed un prospetto laterale RSA – I Fabbri

### **3. Disposizioni procedurali di raccordo con la verifica di assoggettabilità a VAS**

La Valutazione Ambientale Strategica codificata a livello europeo dalla Direttiva 2001/42/CE rappresenta un percorso volto ad assicurare che durante la formazione di un piano o di uno sua variante siano prese in considerazione in modo adeguato gli effetti significativi sull'ambiente che potrebbero derivare dall'attuazione dello stesso.

Ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente, come di recente modificato dalla *“Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per la reiterazione di interventi attuativi all'interno dl territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n. 65/2014”*, è necessario procedere alla verifica di assoggettabilità a VAS del piano attuativo.

**In particolare è necessario valutare la coabitazione tra la futura RSA e l'allevamento zootecnico esistente dell'Azienda Agraria Pesce Nicola posto a circa 300 m. Si rileva che da parte dell'Azienda Agraria Pesce Nicola, è atteso lo spostamento della struttura esistente a circa 500 m dal centro abitato de I Fabbri – Treggiaia. In particolare la nuova soluzione prevede la collocazione di nuove strutture zootecniche in un area posta in prossimità con il confine comunale Pontedera – Ponsacco e la dismissione della stalla esistente ed il suo recupero ad uso deposito agricolo. Tale soluzione è stata valutata favorevolmente dalla Conferenza di servizi preliminare ai sensi degli artt. 14, c. 3, 14 bis, c. 7 e 14 ter L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. svolta in data 21/02/2022 con gli Enti coinvolti.**

Il Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, illustra i contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico e al Piano Attuativo ed i dati necessari alla verifica dei possibili effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dello stesso. L'Autorità competente in materia ambientale, sentito il proponente e tenuto conto dei contributi pervenuti, precede alla verifica assoggettando o escludendo il piano attuativo dalla VAS.

Le figure che intervengono nel procedimento di verifica di assoggettabilità sono:

- Proponenti: **Soldani Marco, Soldani Sandra, Soldani Simonetta e Soldani Stefano**;
- Autorità competente: **Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera**;
- Autorità procedente: **Consiglio Comunale di Pontedera**;
- Responsabile del Procedimento: **arch. Marco Salvini** del 2° Servizio “Territorio e Ambiente” del 1° Settore “Politiche Territoriali” del Comune di Pontedera;
- Garante dell'Informazione e della Partecipazione del Comune di Pontedera **dott.ssa Cinzia Ciampalini**.

Per la natura dell'atto, si ritiene ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 10/2010 e dell'art. 6 del Regolamento della funzione associata VAS dell'Unione Valdera, di individuare i seguenti soggetti competenti in materia ambientale (SCMA) che devono essere consultati per evidenziare eventuali effetti ambientali non valutati e/o integrazioni necessarie per concludere la verifica di assoggettabilità a VAS.

#### **REGIONE TOSCANA**

*DIREZIONE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE*

*DIREZIONE AMBIENTE E ENERGIA – Settore VIA-VAS*

*DIREZIONE POLITICHE MOBILITÀ, INFRASTRUTTURE E TRASPORTO PUBBLICO*

*DIREZIONE DIFESA DEL SUOLO E PROTEZIONE CIVILE - Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa*

DIREZIONE SANITÀ, WELFARE E COESIONE SOCIALE

[regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

**PROVINCIA DI PISA**

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

VIABILITÀ, TRASPORTI E PROTEZIONE CIVILE

[protocollo@provpisa.pcertificata.it](mailto:protocollo@provpisa.pcertificata.it)

**UNIONE VALDERA**

SERVIZIO PIANIFICAZIONE STRUTTURALE

FUNZIONI URBANISTICHE ASSOCIATE

POLIZIA LOCALE - CORPO UNICO

PROTEZIONE CIVILE

[unionevaldera@postacert.toscana.it](mailto:unionevaldera@postacert.toscana.it)

**SOCIETÀ DELLA SALUTE**

Zona Alta Val di Cecina - Valdera

[direzione.uslnordovest@postacert.toscana.it](mailto:direzione.uslnordovest@postacert.toscana.it)

**AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE**

U.O.M. ARNO

[adbarno@postacert.toscana.it](mailto:adbarno@postacert.toscana.it)

**CONSORZIO DI BONIFICA N. 4 BASSO VALDARNO**

[segreteria@pec.c4bassovaldarno.it](mailto:segreteria@pec.c4bassovaldarno.it)

**AZIENDA USL TOSCANA NORD OVEST**

ZONA VALDERA

[direzione.uslnordovest@postacert.toscana.it](mailto:direzione.uslnordovest@postacert.toscana.it)

**ARPAT**

DIPARTIMENTO PROVINCIALE DI PISA

[arpat.protocollo@postacert.toscana.it](mailto:arpat.protocollo@postacert.toscana.it)

**AUTORITÀ IDRICA TOSCANA N. 2**

BASSO VALDARNO

[protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it](mailto:protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it)



**ATO RIFIUTI TOSCANA COSTA**

[atotoscanacosta@postacert.toscana.it](mailto:atotoscanacosta@postacert.toscana.it)

**ACQUE SPA**

[info@pec.acque.net](mailto:info@pec.acque.net)

**E-DISTRIBUZIONE SPA**

*INFRASTRUTTURE E RETI ITALIA*

*AREA CENTRO NORD*

*ZONA DI LIVORNO PISA – UOR Pontedera Volterra*

[e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it](mailto:e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it)

**TIM SPA**

*WOA/CENTRO.C.PM Focal Point Lottizzazioni*

[aoltoscanaovest@pec.telecomitalia.it](mailto:aoltoscanaovest@pec.telecomitalia.it)

**GEOFOR SPA**

[geofor@legalmail.it](mailto:geofor@legalmail.it)

**2I RETE GAS**

*DIPARTIMENTO TERRITORIALE GAS CENTRO*

*AREA GAS MASSA*

[2iretegas@pec.2iretegas.it](mailto:2iretegas@pec.2iretegas.it)

**COMANDO VIGILI DEL FUOCO – PISA**

[com.prev.pisa@cert.vigilfuoco.it](mailto:com.prev.pisa@cert.vigilfuoco.it)

Per la valutazione degli effetti attesi della Variante al Regolamento Urbanistico e dal Piano Attuativo si rimanda al **Documento preliminare di VAS** allegato alla presente Documento predisposto dal proponenti.

**4. Disposizioni procedurali di raccordo con il PCCA**

Come accennato nei paragrafi precedenti l'insediamento di una Residenza Sanitaria Assistita, per normativa vigente, non può essere previsto in classi acustiche superiori alla Classe III "Aree di tipo misto". Nel vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) l'ambito di intervento ricade in parte in Classe III "Aree di tipo misto" e in parte in Classe IV "Aree di intensa attività umana". Pertanto è necessario procedere anche ad una variante al Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA), redatta da tecnico competente in acustica, per consentire all'area di pertinenza della RSA il rispetto dei limiti della Classe III.

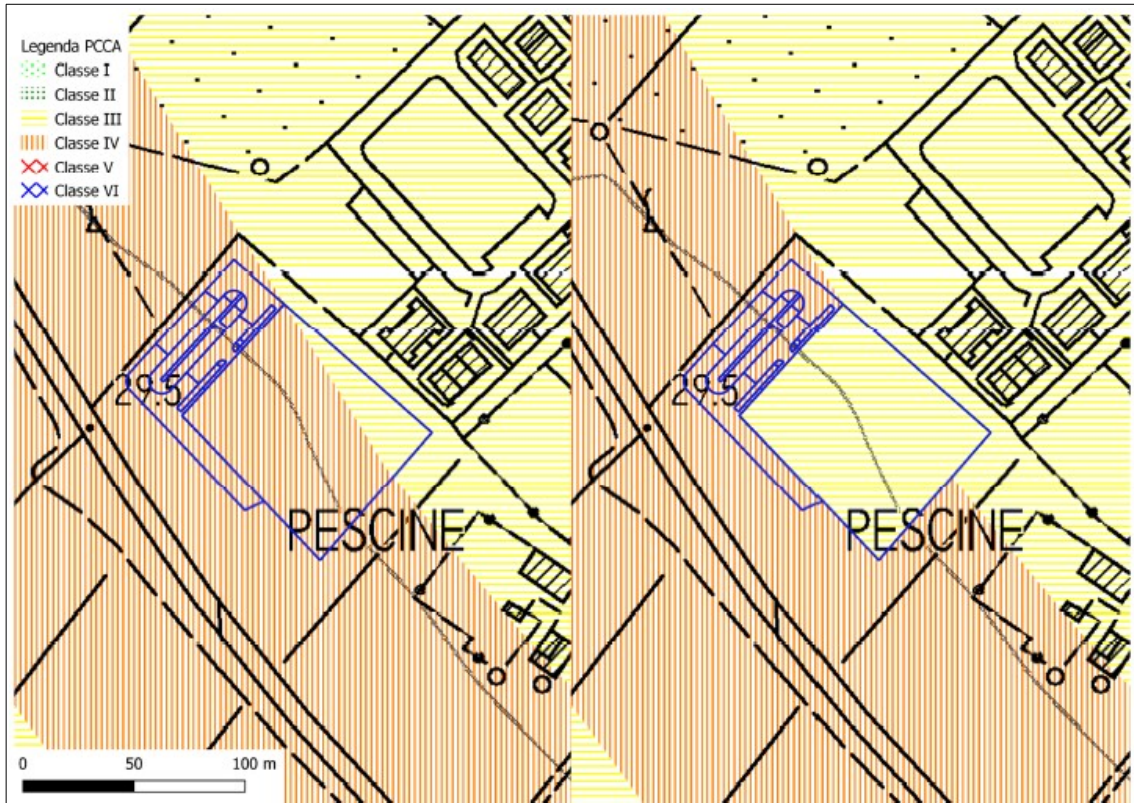


Figura 5 – PCCA vigente (a sinistra) e proposta di variante (a destra)

Per giustificare suddetta variazione di classe acustica, sarà definito un elemento mitigativo, rappresentato nel caso in oggetto da una duna in terra da scavo opportunamente vegetata, definita ed ottimizzata mediante modellazione acustica. L'altezza del terrapieno sarà pari ad almeno 4.5 metri, con una larghezza sommitale di 2 metri; la posizione indicativa è visibile nella figura di seguito rappresentata.



Figura 6 – Posizione indicativa della duna acustica

## **5. Informazione e partecipazione della cittadinanza alla formazione della variante**

Per quanto riguarda l'individuazione del Garante dell'informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 65/2014 è individuata con decreto sindacale n. 28 del 26 novembre 2019 la dott.ssa Cinzia Ciampalini.

Il Garante dispone di apposita pagina web nel quale sono indicati l'indirizzo di posta, il programma delle attività di informazione e partecipazione e dove sono costantemente aggiornate le attività in itinere. Il percorso di informazione seguirà le procedure di confronto previste dalla normativa regionale per quanto riguarda la formazione di piani e programmi. In particolare quelle previste dalla L.R. n. 65/2014, in tema di governo del territorio, e dalla L.R. n. 10/2010, in relazione alla verifica di assoggettabilità a VAS. Successivamente all'avvio sarà pubblicata sulla pagina web del Garante, una comunicazione con una sintesi dei contenuti propri della presente deliberazione per garantire la divulgazione del procedimento urbanistico avviato (rif. Linee guida sui livelli partecipativi ai sensi dell'art. 36, comma 5, L.R. 65/2014 e dell'art. 17 del DPGR 4/R/2017).

## **6. Conclusioni**

Per i contenuti esposti, si ritiene che la Giunta Comunale possa avviare il procedimento di variante al regolamento urbanistico e al piano attuativo comparto 1 di tipo C1 UTOE Treggiaia-I Fabbri, il tutto per l'attuazione del sub-comparto 1b da destinare a Residenza Sanitaria Assistita che proseguirà ai sensi della L.R. n. 65/2014.

La documentazione predisposta sarà trasmessa oltre che alla Regione Toscana, Provincia di Pisa e all'Unione Valdera anche al Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera che avvierà le consultazioni ambientali ed emetterà entro 90 giorni dal suo ricevimento un provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo la Variante al Regolamento Urbanistico e il Piano Attuativo dalla VAS.

Pontedera (Pi), 14 settembre 2022

F.to digitalmente

*Il Responsabile del Servizio "Territorio e Ambiente"*

arch. pianificatore Marco SALVINI

Allegati:

Documento per la verifica di assoggettabilità a VAS (prot. n. 24291/2022) comprensivo di allegati (prot. n. 20105/2022).