



COMUNE DI PONTEDERA

Provincia di Pisa

1° SETTORE "POLITICHE TERRITORIALI"

2° SERVIZIO "TERRITORIO E AMBIENTE"

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

**VARIANTE SEMPLIFICATA PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE
– AVVIO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE
STRATEGICA AI SENSI DELLA L.R. N. 10/2010 E CONTESTUALE AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI
SENSI DELLA L.R. N. 65/2014**

DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

L.R. n. 65/2014

DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

L.R. n. 10/2020

Proponente: Giunta Comunale di Pontedera

Autorità Competente: Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera

Autorità Procedente: Consiglio Comunale di Pontedera

Novembre 2021

Premessa

Il Comune di Pontedera è dotato dei seguenti atti di governo del territorio:

- **di Piano Strutturale (PS)**, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004, pubblicato sul BURT n. 7 del 18 febbraio 2004 e ultima variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 31 marzo 2021, pubblicata sul BURT n. 17 del 28 aprile 2021;
- **di Regolamento Urbanistico (RU)**, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, pubblicato sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015 e ultima variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 31 marzo 2021, pubblicata sul BURT n. 17 del 28 aprile 2021.

In particolare 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 e pubblicata sul BURT n. 31 del 29 luglio 2020, si consente di portare a termine taluni procedimenti relativi a interventi di trasformazione e rigenerazione urbana presenti nel RU vigente e circoscritti nel perimetro del territorio urbanizzato transitorio (rif. art. 224 L.R. n. 65/2014), in attesa della formazione del Piano Operativo Comunale. Per effetto della legge regionale n. 31/2020, il termine di efficacia delle previsioni non ricomprese nella variante semplificata approvata con deliberazione consiliare n. 25/2020, previsto per il 22 aprile 2020, è posticipato al 31 dicembre 2021.

Il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico nonché le successive varianti, sono state sottoposte alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) conformemente a quanto disposto dalla Parte II Titolo II del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10.

Parallelamente con l’entrata in vigore della L.R. n. 65/2014 e del PIT/PPR con deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015, è nata l’esigenza di revisionare integralmente gli strumenti urbanistici comunali, partendo dal livello strategico del Piano Strutturale, per il quale il Comune di Pontedera, assieme ai Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Casciana Terme Lari, Capannoli e Palaia, ha avviato il procedimento per redigere il nuovo Piano Strutturale Intercomunale della Valdera (PSIV). Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 29 luglio 2020, pubblicata sul BURT n. 35 del 26/08/2020, il Comune di Pontedera ha adottato ai sensi degli artt. 19 e 23 della L.R. n. 65/2014 il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni dell’Unione Valdera.

La presente relazione oltre che Documento di avvio del procedimento ai sensi della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65, costituisce Documento preliminare di VAS ai sensi dell’art. 22 della L.R. n. 10/2010 redatto secondo i criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi dell’Allegato 1 della L.R. n. 10/2010. Nell’ambito della valutazione preliminare si opereranno le necessarie verifiche di coerenza interna ed esterna con i diversi atti di governo del territorio. Le analisi di sostenibilità ambientale che saranno svolte nell’ambito della VAS riguarderanno la diversa classificazione urbanistica di immobili ed aree di proprietà comunale che si intende inserire nel **Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari del Comune di Pontedera** e saranno svolte con un livello di dettaglio il cui obiettivo sarà valutare la sostenibilità della Variante nel suo complesso.

Gli immobili e le aree di proprietà comunale interessate dalla Variante ricadono all’interno del territorio urbanizzato come definito dalla L.R. n. 65/2014. La Variante non comporta modifiche al Piano Strutturale e non

necessita dell'attivazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014 in quanto non si rilevano impegni di nuovo suolo.

Si rileva che gli immobili denominati Villa Bertelli (ex Villa Piaggio), Parco Gemma, Scuola d'Infanzia De Gasperi (Ex dependance Villa Piaggio) interessano aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 (territori contermini al Fiume Era), tuttavia a seguito del nuovo accordo sottoscritto in data 17 maggio 2018 tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana, alle varianti puntuali agli strumenti della pianificazione non ancora conformati al PIT/PPR non si applica il procedimento della Conferenza Paesaggistica.

Resta inteso che gli interventi ricadenti in aree paesaggisticamente vincolate saranno sottoposti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004 nonché ad autorizzazione da parte della Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 nel caso di immobili sottoposti a vincolo ai sensi della Parte II del D.Lgs n. 42/2004.

Disposizioni procedurali per 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 una sua variante siano prese in considerazione in modo adeguato gli effetti significativi sull'ambiente che potrebbero derivare dall'attuazione dello stesso.

Ai sensi dell'art. 5, comma 3 e dell'art. 5 bis della L.R. n. 10/2010, per le varianti al RU che riguardano ambiti territoriali limitati è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a Valutazione Ambientale Strategica. Il Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, illustra i contenuti della Variante ed i dati necessari alla verifica dei possibili effetti significativi sull'ambiente derivanti dalle modifiche che si intende apportare all'atto di governo del territorio. L'Autorità competente in materia ambientale, sentito il proponente e tenuto conto dei contributi pervenuti, precede alla verifica assoggettando o escludendo la variante proposta alla VAS.

A tal fine le figure che intervengono nel procedimento di variante urbanistica ed alla preventiva verifica di assoggettabilità a VAS sono:

- **Proponente:** Giunta Comunale di Pontedera
- **Autorità competente:** Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera;
- **Autorità procedente:** Consiglio Comunale di Pontedera;
- **Responsabile del Procedimento:** arch. pianificatore Marco Salvini del 2° Servizio "Territorio e Ambiente" del 1° Settore "Politiche Territoriali" del Comune di Pontedera;
- **Garante dell'Informazione e della Partecipazione:** dott.ssa Cinzia Ciampalini del 2° Servizio "Ufficio associato Tributi, Contenzioso, Demografici" del 3° Settore "Servizi finanziari, alla persona e per la città"

Per la natura della Variante, 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 chiarimenti necessari per concludere la presente verifica di assoggettabilità a VAS.

REGIONE TOSCANA

DIREZIONE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

DIREZIONE AMBIENTE E ENERGIA

DIREZIONE POLITICHE MOBILITÀ, INFRASTRUTTURE E TRASPORTO PUBBLICO

DIREZIONE DIFESA DEL SUOLO E PROTEZIONE CIVILE

GENIO CIVILE VALDARNO INFERIORE E COSTA

regionetoscana@postacert.toscana.it

PROVINCIA DI PISA

SETTORE PIANIFICAZIONE STRATEGICA, PARTECIPAZIONI E SISTEMI INFORMATIVI

VIABILITÀ, TRASPORTI E PROTEZIONE CIVILE

protocollo@provpisa.pcertificata.it

UNIONE VALDERA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE STRUTTURALE

FUNZIONI URBANISTICHE ASSOCIATE

POLIZIA LOCALE - CORPO UNICO

PROTEZIONE CIVILE

unionevaldera@postacert.toscana.it

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO

mbac-sabap-pi@mailcert.beniculturali.it

AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE

U.O.M. ARNO

adbarno@postacert.toscana.it

CONSORZIO DI BONIFICA N. 4 BASSO VALDARNO

segreteria@pec.c4bassovaldarno.it

AZIENDA USL TOSCANA NORD OVEST

ZONA VALDERA

direzione.uslnordovest@postacert.toscana.it

ARPAT

DIPARTIMENTO PROVINCIALE DI PISA

arpat.protocollo@postacert.toscana.it

AUTORITÀ IDRICA TOSCANA N. 2

BASSO VALDARNO

protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it

ATO RIFIUTI TOSCANA COSTA

atotoscanacosta@postacert.toscana.it

ACQUE SPA

info@pec.acque.net

TERNA SPA

info@pec.terna.it

E-DISTRIBUZIONE SPA

INFRASTRUTTURE E RETI ITALIA

AREA CENTRO NORD

ZONA DI LIVORNO PISA – UOR Pontedera Volterra

e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

TIM SPA

WOA/CENTRO.C.PM Focal Point Lottizzazioni

aoltoscanaovest@pec.telecomitalia.it

GEOFOR SPA

geofor@legalmail.it

SNAM RETE GAS

snamretegas@pec.snamretegas.it

TOSCANA ENERGIA

toscanaenergia@pec.it

2I RETE GAS

DIPARTIMENTO TERRITORIALE GAS CENTRO

AREA GAS MASSA

2iretegas@pec.2iretegas.it

ANAS

STRUTTURA TERRITORIALE TOSCANA

anas.toscana@postacert.stradeanas.it

COMANDO VIGILI DEL FUOCO – PISA

com.prev.pisa@cert.vigilfuoco.it

ENI SPA Refinig & Marketing

eni@pec.eni.com

RFI SPA

DIREZIONE TERRITORIALE PRODUZIONE FIRENZE

rfi-dpr-dtp.fi@pec.rfi.it

FS SISTEMI URBANI

segreteria@pec.fssistemiurbani.it

FERROVIE DELLO STATO SPA

segreteriacdafs@pec.fsitaliane.it

Il termine per la presentazione degli apporti tecnici e conoscitivi da parte dei soggetti sopra indicati è stabilito in 30 giorni dalla trasmissione del documento preliminare.

Obiettivi della Variante di valorizzazione immobiliare

L'art. 58 del Decreto Legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con Legge n. 133 del 6 agosto 2008, e successive modificazioni, stabilisce che *“Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.”* Gli immobili individuati dal suddetto elenco compone il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari da allegare al Bilancio di Previsione. L'inserimento degli immobili nel Piano ne determina la conseguente

classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.

Con nota del **6 luglio 2021** da parte del 2° Settore "Gestione Patrimonio Comunale", è stato comunicato l'elenco degli immobili ed aree di proprietà comunale che si intende inserire nel **Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari**. Tra gli immobili che si intende inserire nell'elenco ci sono alcuni immobili che necessitano dell'approvazione di una variante allo strumento urbanistico vigente al fine di una loro più conveniente immissione sul mercato immobiliare, in considerazione del fatto che l'attuale destinazione riduce le tipologie e le possibilità di intervento di trasformazione. L'effettiva variazione della destinazione urbanistica, secondo le indicazioni che saranno assunte dal Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, necessità dunque dell'espletamento delle ordinarie procedure di variante urbanistica.

Per ciascuno delle aree e degli immobili di proprietà comunale saranno fornite nella relazione le motivazioni che hanno portato alla proposta della loro alienazione, nonché le motivazioni della nuova destinazione urbanistica e le correzioni da apportate alle tavole del Regolamento Urbanistico. Occorre precisare che le destinazioni d'uso e le categorie d'intervento che saranno impresse con la variante agli immobili comunali non comportano:

- la variazione anche degli strumenti della pianificazione territoriale della Regione o della Provincia di Pisa;
- un superamento del dimensionamento del Piano Strutturale, che determini significativi effetti di carattere sovracomunale in termini di carico urbanistico e di aggravio sul sistema infrastrutturale e della mobilità;
- la realizzazione di grandi strutture di vendita;
- nuovo impegno di suolo inedito;
- il mutamento della destinazione d'uso di immobili oggetto di *federalismo fiscale*.

Dunque l'obiettivo della Variante è di dare una nuova destinazione urbanistica ad aree ed immobili di proprietà comunale attualmente non utilizzati ovvero sui quali non sono previsti investimenti pubblici, anche in conseguenza della loro conformazione ed ubicazione.

La Variante consentirà di eliminare situazioni di abbandono o di non utilizzo all'interno della Città di Pontedera attraverso l'inserimento di nuove destinazioni d'uso compatibili con il contesto urbano di riferimento. L'inserimento degli edifici esistenti di proprietà comunale nell'elenco è anche il risultato di un rapporto costo/beneficio tra la scelta di mantenere l'immobile da ristrutturare per destinarlo a finalità pubbliche ovvero la sua vendita per ricavarne risorse da destinare alla realizzazione di nuove attrezzature a destinazione pubblica per il capoluogo e le frazioni.

Tra le aree da valorizzare comunicate con nota del 6 luglio 2021 è ricompreso altresì lo Scalo Merci Ferroviario di Pontedera posto all'interno di via Brigate Partigiane, attualmente non di proprietà del Comune di Pontedera ma su cui l'Amministrazione Comunale ha in corso con la proprietà (RFI – FS Sistemi Urbani – FS) una trattativa per la sua acquisizione.

Si rileva che con deliberazione di Giunta Comunale n. 86 del 22/07/2021 è già stata avviata una variante semplificata al Regolamento Urbanistico per opere pubbliche e di interesse pubblico localizzate all'interno del territorio urbanizzato che interessa il Comparto AR14 – Scalo Merci Ferroviario e pertanto la riorganizzazione e

riqualificazione del quadrante fra via Brigate Partigiane, via Sacco e Vanzetti e via Giosuè Carducci sarà ricompresa nella suddetta Variante.

Immobili oggetto di valorizzazione

Di seguito si riporta l'elenco delle aree e degli immobili interessati dalla variante urbanistica:

a) Terreni in località Gello presso il Parco Eolico

Si intende variare la destinazione urbanistica degli immobili rappresentati al Catasto Terreni dalla particella **312** del foglio **31** e porzione della particella **478** del foglio **31** da **Zona F - Sottozona F1a - Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche** a **Zona F - Sottozona F2 - Aree a carattere privato destinate ad attività e servizi di interesse generale (per porzione) – Zona F - Sottozona F1a - Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche da attuare mediante Progetto Unitario Convenzionato (per porzione).**

Attualmente i terreni posti in prossimità del Parco Eolico di Gello sono inutilizzati e non sono strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune di Pontedera.

Tuttavia, si ritiene per la porzione nord del terreno (porzione part. 478), adiacente al depuratore di tipo biologico di proprietà comunale e in gestione alla società Valdera Acque, di condizionare gli interventi alla presentazione di apposito Progetto Unitario Convenzionato (PUC) al fine di coordinare e disciplinare opere o benefici pubblici correlati agli interventi.

La porzione sud del terreno fronteggiante il depuratore di tipo chimico-fisico di proprietà Valdera Acque potrà essere alienato senza alcuna limitazione.

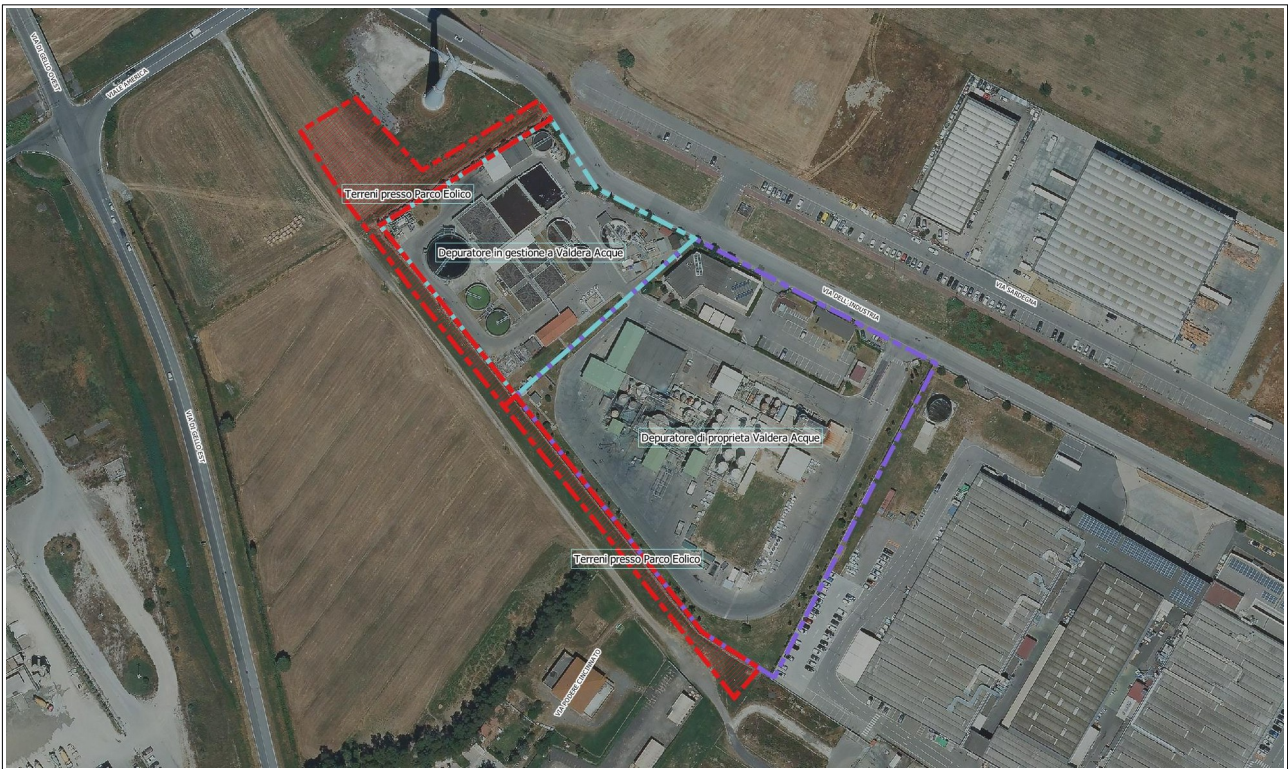


Figura 1 – Terreni presso Parco Eolico in località Gello

b) Villa Bertelli, Parco Gemma e Scuola d'infanzia De Gasperi

La variazione consiste nel passaggio di tutto il complesso immobiliare rappresentato al Catasto Terreni dalle particelle 103 e 133 del foglio 23 e al Catasto Fabbricati dalle particelle 121 e 123 del foglio 23 da **Zona F - Sottozona F1a - Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche** a **Zona F - Sottozona F2 - Aree a carattere privato destinate ad attività e servizi di interesse generale**.

L'inserimento del complesso immobiliare nell'elenco è il risultato di un rapporto costo/beneficio tra la scelta di mantenere l'immobile per finalità pubbliche ovvero la sua vendita per ricavarne risorse da destinare alla realizzazione di nuove attrezzature a destinazione pubblica per la Città di Pontedera.

La capacità edificatoria acquisita con la trasformazione in zona F2 potrà essere sfruttata solo per un eventuale ampliamento della ex Villa Piaggio il tutto compatibilmente con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. Parco Gemma sarà vincolato a verde privato e potrà concorrere alla qualificazione degli spazi pertinenziali della ex Villa Piaggio.



Figura 2 – Complesso immobiliare Villa Bertelli, Parco Gemma e Scuola d’Infanzia De Gasperi

c) Area urbana in Piazza Capponi

Si intende variare la destinazione urbanistica dell’area urbana rappresentata al Catasto Terreni dalla particella 1217 del foglio 23 da **Zona F - Sottozona F1a - Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche** a **Zona B - Sottozona B2 - Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare**. Attualmente l’area posta in prossimità di Piazza Capponi sono spazi di corredo stradale non sono strumentali all’esercizio delle funzioni istituzionali del Comune di Pontedera. La capacità edificatoria acquisita con la trasformazione in zona B2 potrà essere sfruttata unicamente per l’eventuale ampliamento dei fabbricati adiacenti nonché per la qualificazione degli spazi pertinenziali.

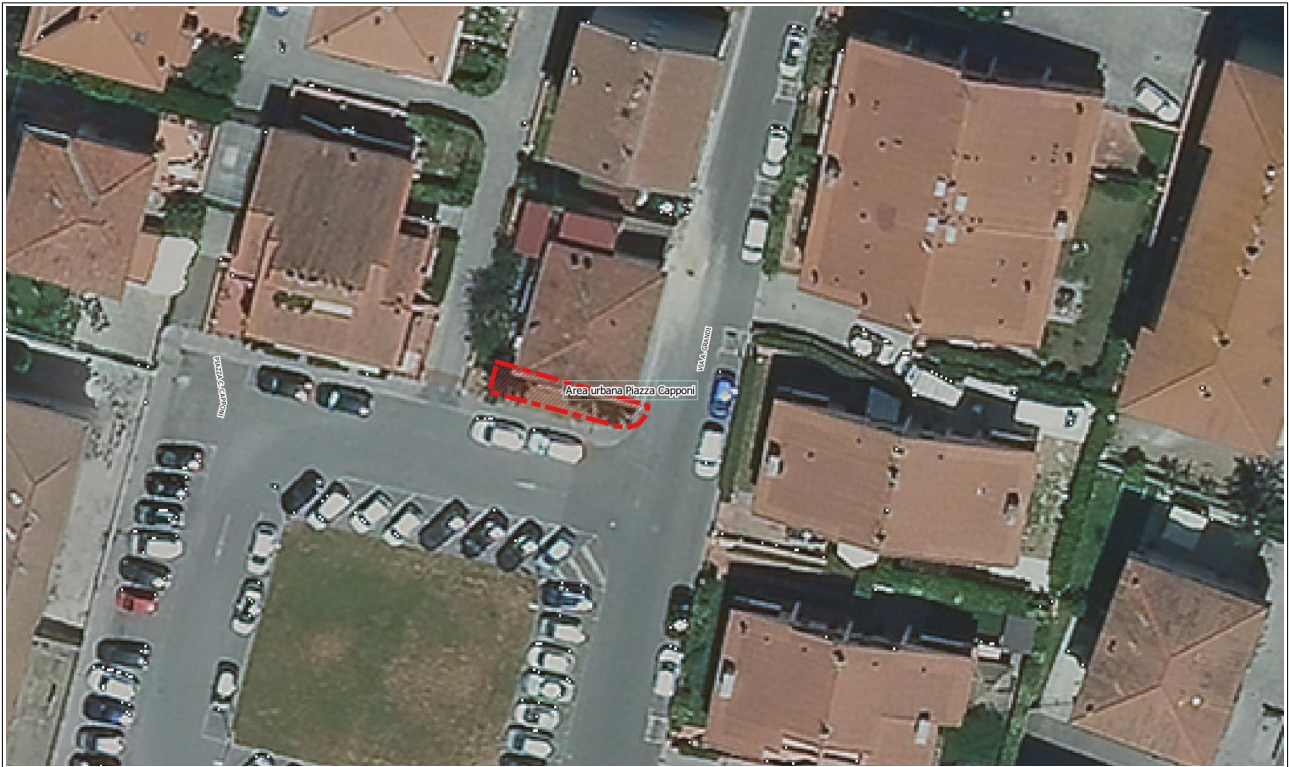


Figura 3 – Area urbana Piazza Capponi

d) Terreni in Viale Risorgimento

Si intende variare la destinazione urbanistica dell'area urbana rappresentata al Catasto Terreni dalle particelle 516, 660 e 661 del foglio 13, destinate in parte a **Zona F - Sottozona F1a - Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche**, in parte a **Zona P – Aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico**, in parte a **Zona V - Aree destinate a viabilità pubblica o di uso pubblico**, a **Zona B - Sottozona B1 – Insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico**. Attualmente i terreni posti in prossimità di Viale Risorgimento sono spazi a verde di arredo stradale non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune di Pontedera. La capacità edificatoria acquisita con la trasformazione in zona B1 potrà essere sfruttata unicamente per l'eventuale ampliamento "una tantum" dei fabbricati adiacenti nonché per la qualificazione degli spazi pertinenziali.

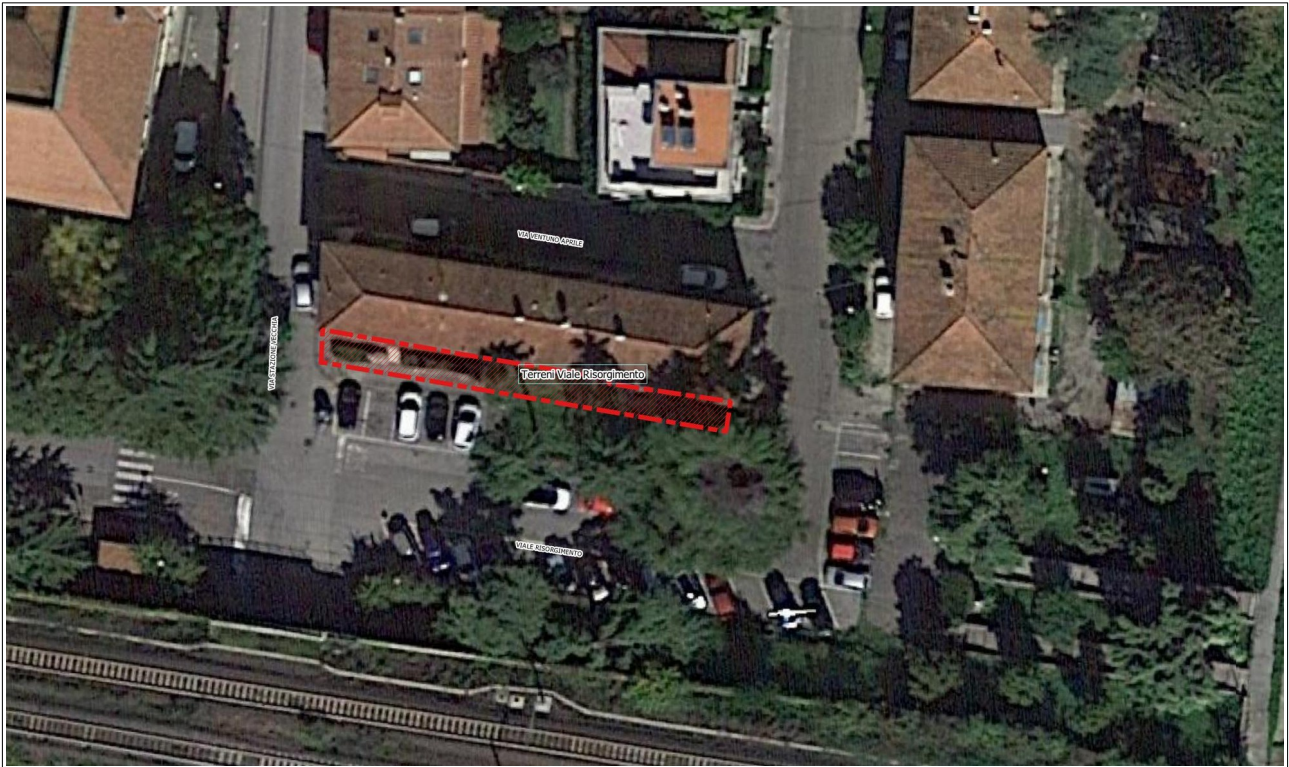


Figura 4 – Terreni Viale Risorgimento

e) **Ex Scuola Corridoni**

L'immobile e la sua area di pertinenza rappresentati al Catasto Terreni dalla particelle 990 e 992 del foglio 12 e al Catasto Fabbricati dalla particella 988 del foglio 12 saranno variate da **Zona F - Sottozona F1a - Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche** a **Zona B - Sottozona B1 - Insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico**. Attualmente l'immobile non è utilizzato e non sono previsti investimenti pubblici, anche in conseguenza della sua conformazione strutturale ed ubicazione urbanistica. L'inserimento del complesso immobiliare nell'elenco è il risultato di un rapporto costo/beneficio tra la scelta di mantenere l'immobile da ristrutturare per destinarlo a finalità pubbliche ovvero la sua vendita per ricavarne risorse da destinare alla realizzazione di nuove attrezzature a destinazione pubblica per il capoluogo e le frazioni. La capacità edificatoria acquisita con la trasformazione in zona B1 potrà essere sfruttata per la rigenerazione dell'area mediante la ristrutturazione/sostituzione dell'organismo edilizio anche per interventi di social housing e finalizzati alla risoluzione dell'emergenza abitativa in città.



Figura 5 – Ex Scuola Corridoni

Di seguito sono ricostruiti gli obiettivi generali della Variante in esame da perseguire con l’atto di governo del territorio:

Obiettivi generali
OB1 – Prevedere nuove destinazioni d'uso e categorie d'intervento ad immobili di proprietà comunale attualmente non utilizzati, sulle quali non sono previsti investimenti pubblici, il tutto al fine di una loro più conveniente immissione sul mercato immobiliare.
OB2 – Eliminare situazioni di abbandono o di non utilizzo all'interno del territorio urbanizzato.

Analisi della coerenza interna ed esterna

La coerenza della Variante con gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica vigenti è un principio stabilito dall'art. 2 comma 2 della LR n. 65/2014. La coerenza è stata valutata verificando la corrispondenza degli obiettivi del Variante con gli obiettivi definiti dai piani sovraordinati (PIT/PPR, PTC, PS, RU, PSI Valdera adottato), come di seguito sintetizzato:

OBIETTIVI VARIANTE	PIANO SOVRAORDINATO	OBIETTIVO CORRELATO	COERENZA
OB1 Prevedere nuove destinazioni d'uso e categorie d'intervento ad immobili di proprietà comunale attualmente non	PIT/PPR	art. 25 comma 2 della Disciplina di Piano: la Regione promuove e privilegia gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.	VERIFICATA

utilizzati, sulle quali non sono previsti investimenti pubblici, il tutto al fine di una loro più conveniente immissione sul mercato immobiliare. OB2 Eliminare situazioni di abbandono o di non utilizzo all'interno del territorio urbanizzato.	PTC di Pisa	Obiettivo 11.2.7 delle NTA: la conservazione e/o recupero degli impianti urbanistici storici, consolidati e delle unità di spazio scoperto originarie e del verde.	VERIFICATA
	PS	Art. 14a delle NTA: Valorizzazione delle città come centro di commercio e servizi per tutta la Valdera. Valorizzare la città come luogo di residenza.	VERIFICATA
	RU/PO	Conformità data dal fatto che tutti gli immobili oggetto della presente variante sono interni al perimetro del territorio urbanizzato.	VERIFICATA
	PSIV adottato	Visione 2: Rigenerazione dei sistemi insediativi. Strategia 2.1 Riuso dei vuoti.	VERIFICATA

Quadro valutativo di riferimento per la proposta di variante

1. Ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS, si precisa che il Comune di Pontedera è dotato:
 - a) di Piano Strutturale (PS) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004 e successiva variante semplificata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 16 del 22 aprile 2015;
 - b) di 2° Regolamento Urbanistico (Revisione a seguito di monitoraggio) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, pubblicato sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015 e con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 23 febbraio 2016, pubblicato sul BURT n. 10 del 9 marzo 2016.
2. Che gli strumenti di pianificazione urbanistica attualmente vigenti in relazione alla Valutazione Ambientale Strategica:
 - a) hanno ottenuto ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 10/2010 **PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE** circa la compatibilità ambientale dell'assetto territoriale pianificato;
 - b) dispongono dei seguenti elaborati di valutazione: **Rapporto Ambientale, Sintesi Non Tecnica e Dichiarazione di Sintesi.**

Di seguito è riprodotta la tabella riepilogativa contenuta nella **Dichiarazione di Sintesi** volta ad esplicitare il procedimento già svolto, dalle criticità rilevate nel quadro conoscitivo ambientale, alla individuazione degli effetti ambientali e dei relativi criteri di compatibilità ambientale individuati nelle Norme Tecniche di Attuazione del RU vigenti (Titolo V).

Componente ambientale		Quadro conoscitivo ambientale e fragilità rilevate	Principali previsioni 2° RU incidenti sulle risorse ambientali	Effetto potenzialmente atteso	Criteri di compatibilità individuati	Art. NTA di riferimento
Aria e fattori climatici		<i>Qualità dell'aria pienamente conforme ai parametri di legge disposti dal D.Lgs n. 155/2010. Principali elementi di pressione antropici riguardano i trasporti stradali e gli impianti di combustibile non industriali.</i>	<i>Nuove trasformazioni urbanistiche a prevalente carattere residenziale, produttivo, artigianale e commerciale. Previsione ampliamento aree destinate allo stoccaggio, recupero materiali e discarica RSU e rifiuti speciali. Aumento traffico veicolare indotto da attività con elevato numero di fruitori.</i>	<i>Aumento emissione di CO, COV, NOx, PM10 e SOx. Possibili superamenti dei valori limite. Odori.</i>	<i>Le nuove trasformazioni urbanistiche a prevalente carattere produttive che comportano emissione di inquinanti dovranno dimostrare l'impiego di tecnologie pulite e sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera. Gli interventi finalizzati alla creazione di attività che comportano un elevato numero di fruitori dovranno valutare l'emissione di inquinanti generati dal traffico veicolare indotto.</i>	<i>Titolo IV Capo I art. 71</i>
Clima acustico		<i>Stato acustico dell'ambiente fortemente infrastrutturato nel sistema di pianura. Principali elementi di pressione antropici sono costituiti dalla linea ferroviaria Pisa – Firenze, dalla S.G.C. Fi-Pi-Li e dalla presenza di attività antropiche con elevato numero di fruitori.</i>	<i>Nuove trasformazioni urbanistiche a prevalente carattere produttivo, artigianale e commerciale. Previsione di nuove infrastrutture stradali e ferroviarie e per la logistica. Aumento traffico veicolare indotto dalla previsione di attività con elevato numero di fruitori.</i>	<i>Aumento del livello di emissioni sonore prevalentemente nel sistema di pianura. Aumento generale di popolazione esposta a livelli superiori di esposizione sonora.</i>	<i>Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi dovranno conformarsi alle classi acustiche definite dal PCCA approvato con deliberazione C.C. n. 5/2013.. Adozione di misure adeguate alla riduzione dei livelli di inquinamento acustico dei manufatti non conformi alla classe acustica.</i>	<i>Titolo IV Capo I art. 72</i>
Acqua	Risorsa idrica	<i>Sistema idrico generale è caratterizzato da porta d'acqua sostenibile per il carico insediativo</i>	<i>Nuove trasformazioni urbanistiche a prevalente carattere residenziale, produttivo,</i>	<i>Aumento dei consumi idrici per usi civili e industriali. Aumento del prelievo per uso</i>	<i>Progetto definitivo concordato con Acque SpA per l'approvvigionamento idrico di Pontedera e zona</i>	<i>Titolo IV Capo I art. 73</i>

		<p>attuale anche nei mesi di massimo consumo. Perdite della rete negli ultimi 6 anni in diminuzione. Criticità attuali riguardano le dorsali principali delle rete del capoluogo e della zona industriale di Gello. Le frazioni di Montecastello, Il Romito, I Fabbri – Treggiaia e de La Rotta presentano sistemi idrici appena sufficienti all'attuale utenza.</p>	<p>artigianale e commerciale.</p>	<p>idro potabile dall'acquifero di Bientina e delle Cerbaie e dai campi pozzi ad uso idro potabile delle Località Il Bercino e La Paduletta.</p>	<p>industriale di Gello. Collegamento idrico della frazione il Romito al sistema idrico di Pontedera al fine di alleggerire il sistema idrico di Treggiaia. Progetto realizzato per il riassetto idrico delle frazioni Santa Lucia e La Borra. Gli interventi che comportano consumi superiori ai 10.000 mc/anno dovranno adottare misure di riduzione dei prelievi idrici e valutare l'impatto sul bilancio idrico comunale e sulle risorse. Misure generali volte alla riduzione di sprechi idrici. Nulla osta alla trasformazione urbanistica da parte di Acque SpA e/o AIT n. 2 e contestuale realizzazione di opere adeguate al soddisfacimento del fabbisogno idrico</p>	
Acque reflue	<p>91,6 % della popolazione servita dalla rete di smaltimento delle acque reflue. Criticità riguardano il sistema di smaltimento delle acque reflue del quadrante est di Pontedera e delle frazione de La Borra, Santa Lucia, Il Chiesino e Montecastello.</p>	<p>Nuove trasformazioni urbanistiche a prevalente carattere residenziale, produttivo, artigianale e commerciale.</p>	<p>Aumento del quantitativo di acque reflue derivanti da usi domestici, industriali e urbani. Aumento del carico depurativo ai depuratori esistenti.</p>	<p>Progetto realizzato del riassetto fognario Santa Lucia e La Borra. Progetto esecutivo concordato con Comune di Calcinai di convogliamento acque reflue de Il Chiesino. Progetto preliminare riassetto fognario Pontedera Est e ampliamento depuratore de La Rotta. Studio di fattibilità convogliamento</p>	<p>Titolo IV Capo I art. 73</p>	

					<p>reflui frazione di Montecastello. Progetto nuovo scaricatore di piena in località Scolmatore. Nulla osta alla trasformazione urbanistica da parte di Acque SpA e/o AIT n. 2 e contestuale realizzazione di opere adeguate al convogliamento e depurazione delle acque reflue.</p>	
Suolo e sottosuolo	<p>Consumo di suolo agricolo in linea con la media provinciale e regionale. Proporzionalmente minore rispetto a comuni limitrofi del sistema economico locale delle Valdera. Presenza di aree contaminate dovute prettamente alla dismissione di siti produttivi e distributori carburanti.</p>	<p>Nuove trasformazioni urbanistiche a prevalente carattere residenziale, produttivo, artigianale e commerciale.</p>	<p>Consumo ed impermeabilizzazione di suolo inedito. Possibile interferenza tra destinazioni d'uso e agenti inquinanti.</p>	<p>Individuazione di apposite schede norma individuate dall'allegato A e B finalizzate al recupero e rigenerazione urbana di ambiti degradati. Ottimizzare l'utilizzo di superfici permeabili e/o semipermeabili al fine di ridurre lo scorrimento superficiale. Bonifica dei siti inquinati contestualmente al recupero urbano di contesti.</p>	<p>Titolo IV Capo I art. 76</p> <p>Allegato A e B alle NTA</p>	
Rifiuti	<p>Sostanziale diminuzione del totale di rifiuti prodotti a partire dal 2008. Costante crescita della percentuale di raccolta differenziata. Introduzione di sistemi innovativi per il sistema porta a porta.</p>	<p>Nuove trasformazioni urbanistiche a prevalente carattere residenziale, produttivo, artigianale e commerciale.</p>	<p>Aumento complessivo del carico di rifiuti da smaltire nell'ambito locale. Maggiore domanda di raccolta da soddisfare.</p>	<p>Previsione ampliamento aree destinate alla stoccaggio, recupero materiali e discarica RSU e rifiuti speciali. Individuazione nell'ambito dei piani attuativi di aree destinate alla raccolta dei rifiuti. Introduzione di misure volte alla riduzione dei rifiuti a monte del processo di raccolta. Nulla osta alla</p>	<p>Titolo IV Capo I art. 75</p>	

				<i>trasformazione da parte del gestore del servizio (GEOFOR).</i>	
Energia	<i>Consumo di energia elettrica a livello locale legato principalmente all'attività non domestica. Stabilità dei consumi domestici e per l'illuminazione pubblica negli ultimi anni a fronte di un aumento delle popolazione residente.</i>	<i>Nuove trasformazioni urbanistiche a prevalente carattere residenziale, produttivo, artigianale e commerciale.</i>	<i>Aumento complessivo della domanda di energia elettrica ad uso domestico, non domestico e per la pubblica illuminazione.</i>	<i>Nuove trasformazioni consentite solo se viene garantito l'accesso alla distribuzione di energia. Progettazione degli assetti insediativi secondo criteri volti alla riduzione dei consumi e alla chiusura dei cicli. Incentivo bioedilizia per riqualificazione energetica degli edifici.</i>	<i>Titolo IV Capo I art. 74</i>
Campi elettromagnetici	<i>Presenza sul territorio comunale di stazioni radio base e di linee elettriche di alta tensione (380 kV, 220 kV e 132 kV).</i>	<i>Realizzazione di nuove stazioni radio base e infrastrutture elettriche ad alta tensione.</i>	<i>Possibile interferenza tra linee elettriche ed ambiti destinati ad agglomerati urbani ed ricevitori sensibili.</i>	<i>Monitoraggio periodico con ARPAT delle aree influenzate da campi elettromagnetici. Verifica del livello di induzione elettromagnetica per ambiti adiacenti ad infrastrutture elettriche e SRB.</i>	<i>Titolo IV Capo I art. 77</i>
Paesaggio e natura	<i>Ecosistema locale suddivisibile in due macro sistemi di collina e pianura connessi tra loro da corridoi ecologici fluviali e terrestri.</i>	<i>Nuove trasformazioni urbanistiche a prevalente carattere residenziale, produttivo, artigianale e commerciale. Nuove infrastrutture per la mobilità.</i>	<i>Possibile interferenza tra nuovi agglomerati urbani e corridoi ecologici ed ambiti ambientali sensibili. Consumo ed impermeabilizzazione di suolo ineditificato.</i>	<i>Individuazione e salvaguarda del sistema dei corsi d'acqua, delle aree boscate e delle aree a parco con funzione di corridoio ecologico.</i>	<i>Titolo II Capo II artt. 45, 46 e 47</i>

Valutazione degli effetti ambientali attesi

Le analisi di sostenibilità ambientale svolte nell'ambito della VAS del Regolamento Urbanistico vigente hanno riguardato l'intero territorio comunale di Pontedera e sono state svolte con un livello di dettaglio il cui obiettivo era valutare la sostenibilità del piano nel suo complesso. La presente valutazione preventiva si limiterà ai soli effetti

significativi sull'ambiente che non sono stati precedentemente considerati dalla valutazione ambientale strategica conclusa con deliberazione consiliare n. 8 del 17 marzo 2015 nell'ambito del Regolamento Urbanistico Comunale.

A tal fine risulta essenziale individuare i **punti di forza e di debolezza** (analisi SWOT ambientale), che costituiscono il riferimento per la successiva fase di valutazione degli effetti attesi dalla Variante.

Analisi SWOT ambientale della Variante

Punti di forza e opportunità	Punti di debolezza e rischi
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Valorizzazione di immobili di proprietà comunale per una loro più conveniente immissione sul mercato immobiliare. ✓ Nessun impegno di suolo non edificato. ✓ Eliminazione di situazioni di abbandono o di non utilizzo all'interno del territorio urbanizzato. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Dismissione di aree ed immobili pubblici. ✓ Produzione di emissioni acustiche e atmosferiche. ✓ Traffico veicolare indotto e conseguente necessità di reperire spazi per la sosta. ✓ Smaltimento rifiuti e acque reflue. ✓ Approvvigionamento idrico. ✓ Attività di interesse pubblico che devono essere ricollocate in altri immobili di proprietà comunale.

A partire dai fattori ambientali proposti dalla normativa nazionale e regionale "VAS", sono state individuate quelle variabili, ambientali e antropiche, per le quali risulta plausibile attendersi una evoluzione nel tempo, sia positiva che negativa, anche in mancanza di indicatori specifici.

Individuazione delle variabili ambientali della Variante

	FATTORE	RILEVANZA	MOTIVAZIONE
Componenti ambientali	Aria e Rumore	Si	In termini di emissioni in atmosfera e clima acustico. Eventuali cambi di destinazione d'uso saranno valutati nell'ambito del procedimento secondo le normative vigenti attraverso la predisposizione di valutazioni previsionali di clima acustico o di impatto acustico.
	Suolo	No	Aspetto non significativo in quanto non è previsto impegno di suolo non edificato.
	Sottosuolo	No	Aspetto non significativo in quanto non si rilevano potenziali inquinamenti del sottosuolo.
	Acqua	Si	In termini di approvvigionamento idrico e smaltimento acque reflue. Possibili interferenze prodotte dalle trasformazioni saranno valutate nell'ambito dello specifico procedimento secondo le normative vigenti.
	Biodiversità, flora e fauna	No	Aspetto non significativo in quanto le

			previsioni sono ricomprese nel territorio urbanizzato e non possono generare impatti significativi sulla componente biodiversità, flora e fauna.
	Paesaggio	Si	Aspetto significato in quanto gli immobili interessano anche aree paesaggisticamente vincolate e pertanto sono in grado di generare effetti significativi sul paesaggio. Possibili interferenze prodotte dalle valorizzazioni immobiliari saranno valutate nell'ambito dello specifico procedimento nel corso dell'autorizzazione paesaggistica congiuntamente con la competente Soprintendenza.
	Popolazione e salute umana	No	Aspetto non significato in quanto non si rilevano effetti significativi sulla componente popolazione e salute umana. Possibili interferenze prodotte dalle trasformazioni saranno valutate nell'ambito dello specifico procedimento secondo le normative vigenti in relazione agli agenti fisici del territorio (inquinamento elettromagnetico ecc.).
	Patrimonio culturale	Si	Aspetto significato in quanto le trasformazioni interessano anche beni culturali e pertanto sono in grado di generare effetti significativi sul patrimonio culturale. Possibili interferenze prodotte dalle trasformazioni saranno valutate nell'ambito dello specifico procedimento dalla competente Soprintendenza di verifica di interesse culturale.
Altri fattori	Rischi naturali	Si	In termini di pericolosità geologica, idraulica e sismica. Per tale aspetto si rinvia agli studi di fattibilità che saranno redatti per la realizzazione delle singole opere. Aspetto non valutabile in questa sede.
	Accessibilità, traffico e parcheggi	Si	Le funzioni previste sono in grado di generare traffico aggiuntivo significativo a cui dovrà essere data adeguata risposta in termini di spazi per la sosta. Possibili interferenze prodotte dalle trasformazioni saranno valutate nell'ambito dello specifico procedimento congiuntamente con la Polizia Locale.
	Efficienza energetica e produzione fonti rinnovabili	Si	Aspetto significato in quanto le trasformazioni sul patrimonio possono determinare un miglioramento energetico ed un contenimento dell'uso di risorse non rinnovabili.

	Rifiuti	Si	In termini di smaltimento di rifiuti urbani ed assimilati. Possibili interferenze prodotte dalle trasformazioni saranno valutate nell'ambito dello specifico procedimento congiuntamente con il gestore del servizio di raccolta dei rifiuti.
--	---------	----	---

Per ciascun obiettivo della Variante è stata condotta una verifica rispetto alla compatibilità territoriale e una valutazione dei potenziali effetti ambientali rispetto alle componenti descritte in precedenza. Per la valutazione dei potenziali effetti ambientali indotti dall'attuazione degli obiettivi di variante, sono state impiegate delle colorazioni tipiche del procedimento di VAS per rappresentare l'effetto ambientale positivo o negativo, la cui intensità è indicata dal numero di "+", un punto interrogativo per indicare gli effetti non valutabili o incerti e uno zero per indicare l'assenza o la trascurabilità dell'effetto atteso. Di seguito è riportata la matrice di valutazione e la legenda relativa alla valutazione degli effetti ambientali.

Obiettivi dalla Variante	Effetti ambientali attesi							
	Aria - Rumore	Acqua	Paesaggio	Patrimonio culturale	Accessibilità a traffico e parcheggi	Efficienza energetica e produzione fonti rinnovabili	Rifiuti	Valutazione complessiva
OB1 Prevedere nuove destinazioni d'uso e categorie d'intervento ad immobili di proprietà comunale attualmente non utilizzati, sulle quali non sono previsti investimenti pubblici, il tutto al fine di una loro più conveniente immissione sul mercato immobiliare.	++	++	?	?	?	++	++	In considerazione delle nuove destinazione d'uso degli immobili (terreni c/o parco eolico, Ex Villa Piaggio, Ex Scuola Corridoni), l'obiettivo può generare effetti positivi sulle componenti acqua, energia e rifiuti in quanto gli interventi che interesseranno gli ambiti di valorizzazione dovranno attendersi a tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina edilizia determinando un efficientamento degli immobili. L'obiettivo può determinare sulla componente paesaggio, patrimonio culturale e mobilità effetti incerti ovvero non valutabili alla scala della presente Variante in quanto può avere effetti positivi o negativi a seconda delle modalità con cui vengono realizzati gli interventi sulle aree oggetto di valorizzazione. Possibili interferenze prodotte dalla trasformazioni saranno valutate nell'ambito dello specifico procedimento congiuntamente alla competente Soprintendenza e alla Polizia Locale. Impatti negativi possono essere generati in relazione alla componente aria-rumore in relazione alle attività svolte in prossimità dei terreni c/o parco eolico.

OB2 Eliminare situazioni di abbandono o di non utilizzo all'interno del territorio urbanizzato.	0	0	+++	+++	0	+++	0	In considerazione dell'eliminazione di situazioni di degrado e abbandono (aree urbane Piazza Capponi e Viale Risorgimento), l'obiettivo può determinare effetti molto positivi sulla componente paesaggio, patrimonio culturale ed energia in quanto gli interventi che interesseranno gli ambiti di valorizzazione qualificheranno ambiti degradati dal punto vista urbanistico e socio-economico. In quanto aree non utilizzate e destinate alla qualificazione degli spazi pertinenziali privati si ritiene gli impatti sulla componente aria-rumore, acqua, mobilità e rifiuti nulli o trascurabili.
---	---	---	-----	-----	---	-----	---	--

Tipologia di effetto ambientale

Effetto parzialmente positivo (+), positivo (++) , molto positivo (+++)	(+) (++) (+++)
Effetto parzialmente negativo (+), negativo (++) , molto negativo (+++)	(+) (++) (+++)
Effetto non valutabile alla presente scala o incerto (?)	(?)
Effetto nullo o trascurabile (0)	0

Dalla tabella di valutazione, emerge una sostanziale compatibilità territoriale e ambientale degli obiettivi di Variante rispetto alle componenti ambientali. Possibili interferenze prodotte dalle trasformazioni sulla componente Paesaggio e Patrimonio Culturale saranno valutate nell'ambito dello specifico procedimento congiuntamente alla competente Soprintendenza nell'ambito dell'autorizzazione paesaggistica per gli edifici ricadenti in aree paesaggisticamente vincolate nonché nell'ambito dei lavori edili nel caso di immobili sottoposti a vincolo ministeriale ai sensi della Parte II del D.Lgs n. 42/2004. Inoltre dal confronto cartografico tra gli immobili oggetto di valorizzazione e la classificazione acustica comunale non sono emerse particolari incongruenze tra la classificazione vigente e le previsioni proposte.

Si evidenzia infine che il Comune di Pontedera non è interessato da:

- Aree naturali protette;
- Zone Speciali di Conservazione e Zone di Protezione Speciale appartenenti ai Siti Natura 2000;
- Siti di Importanza Regionale (SIR);

e pertanto non si rilevano particolari sulla biodiversità, flora e fauna che possano essere in qualche misura compromessi o danneggiati dall'attuazione della variante medesima.

Verifica di assoggettabilità

Nella matrice seguente sono richiamati i criteri previsti dall'Allegato II della Direttiva 2001/42/CE, dall'Allegato I del D.Lgs 152/2006 e dall'Allegato 1 della L.R. n. 10/2010, che concorrano a definire la variante

semplificata per opere pubbliche e di interesse pubblico localizzate all'interno del territorio urbanizzato non assoggettabile al procedimento di VAS.

1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	
1.1. in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;	La Variante ha l'obiettivo di prevedere nuove destinazioni urbanistiche ad immobili di proprietà comunale attualmente non utilizzati, sulle quali non sono previsti investimenti pubblici, il tutto al fine di una loro più conveniente immissione sul mercato immobiliare. La Variante costituisce il quadro di riferimento per la progettazione delle opere e fornisce vincoli e limitazioni alle modalità operative, ma non apporta modifiche rilevanti alla disciplina di piano vigente sottoposto a VAS.
1.2. in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;	Le modifiche apportate con la Variante, costituiscono riassetti urbanistici puntuali di aree circosanziate specificatamente normate dalla disciplina generale di piano di rilevanza prettamente comunale. Sono pertanto da escludersi ricadute su piani o programmi di rango sovraordinato (provinciali, regionali o di area vasta).
1.3. la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;	Si può affermare che le previsioni concorrano allo sviluppo del territorio di riferimento e al reperimento di risorse da destinare alla realizzazione di nuove attrezzature a destinazione pubblica per il capoluogo e le frazioni.
1.4. problemi ambientali relativi al piano o programma;	Come evidenziato nei paragrafi precedenti, non emergono problemi ambientali rilevanti che non possono essere eventualmente mitigati mediante l'applicazione di tutta la normativa incidente l'attività urbanistico-edilizia e dei criteri di compatibilità ambientale individuati nelle Norme Tecniche Attuazione del RU vigente.
1.5. la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.	La Variante non contrasta con indirizzi, direttive e prescrizioni dei piani regionali, provinciali o di area vasta in materia territoriale, ambientale e/o paesaggistica, i quali derivano i propri elementi di governo dalle normative di settore elaborate a scala europea.
2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	
2.1. probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;	Per quanto riguarda gli effetti ambientali potenzialmente indotti dall'attuazione delle previsioni contenute nella Variante, non sono presumibili ulteriori effetti negativi sulle matrici ambientali rispetto a quelli valutati in questa sede dalla verifica di assoggettabilità a VAS. Le ripercussioni sull'ambiente, sono limitate al periodo di cantierizzazione delle opere e all'ambito di riferimento. Gli interventi oggetto di Variante non comportano impegno di nuovo suolo al contrario riutilizzo di aree all'intero del perimetro urbanizzato.
2.2. carattere cumulativo degli impatti;	Gli effetti ambientali sopra descritti non sono suscettibili di aggravare la situazione pianificata in atto, per i seguenti motivi: il ridotto peso delle modifiche alle previsioni vigenti e la rilevanza circosanziale.
2.3. natura transfrontaliera degli impatti;	Le modifiche introdotte assumono rilevanza locale; non si verifica quindi la possibilità di ricadute ambientali della Variante a livello transnazionale.
2.4. rischi per la salute umana o per l'ambiente;	La Variante non inserisce sul territorio ulteriori funzioni urbane rispetto a quelle già previste e valutate in sede di VAS del

	Regolamento Urbanistico vigente. Gli ambiti sono destinati dal piano strutturale e dal regolamento urbanistico vigente ad ospitare prevalentemente funzione residenziali o di servizio. Non si determinano pertanto ulteriori rischi per la popolazione né per l'ambiente. I rischi sono riconducibili a quelli ordinari dei cantieri edili e limitati alla fase di cantierizzazione nonché circoscritti.
2.5. entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate).	E' possibile circoscrivere le ricadute della Variante, nello spazio immediatamente limitrofo.
3. Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:	
3.1. delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;	La Variante interessa aree con vincoli sovraordinati. Gli interventi saranno attuativi ove previsto acquisendo i relativi nulla-osta.
3.2. del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;	Le Variante non interferisce con valenze ecologiche e ambientali di rilievo.
3.3. dell'utilizzo intensivo del suolo;	La Variante non comporta impegno di suolo non edificato esterno al territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della LR n. 65/2014.
3.4. impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.	Gli ambiti interessati dalla Variante non fanno parte di quelli definiti di particolare rilevanza ambientale quali Zone di Protezione Speciale (ZPS) e/o Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Rete Natura 2000.

Conclusioni

Il Comune di Pontedera è dotato di **Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico** approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, divenuti efficaci con la pubblicazione sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015. Tali atti di governo del territorio sono stati assoggettati alla procedura di VAS che ha valutato la sostenibilità dei piani nel suo complesso oltre ad individuare le opportune **Disposizioni per la tutela dell'ambiente (Titolo IV delle NTA del RU)**.

L'obiettivo generale della Variante è quello di procedere alla diversa classificazione urbanistica di immobili ed aree di proprietà comunale che si intende inserire nel **Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari**.

Per quanto sopra espresso, non si rilevano effetti significativi sull'ambiente eventualmente derivabili dalla rivalutazione delle scelte strategiche già assunte in sede di 2° RU che necessitano di ulteriori valutazioni anche per quanto concerne la valorizzazione di immobili ed aree di proprietà comunale.

Si chiede all'Autorità Competente di esprimersi con provvedimento di verifica entro novanta giorni dal ricevimento della presente relazione.

F.to digitalmente (*)

Il Responsabile incaricato di Posizione Organizzativa
2° Servizio "Territorio e Ambiente"
arch. pianificatore Marco SALVINI

(*) Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.