



<p><b>COMUNE DI PONTEDERA</b> Provincia di Pisa</p> <p>UTOE Pontedera ovest</p> <p>Comparto di tipo misto "F1a-F2" - stralcio funzionale <b>sub-comparto 1b.</b></p>	<p><b>Richiedenti</b></p>	
<p><b>Oggetto</b></p> <p>VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO, CON CONTESTUALE VARIANTE AL R.U., DEL COMPARTO DI TIPO MISTO "F1a-F2" (già facente parte del comparto di tipo misto "D2b-F2 n. 1") RELATIVA ALLO STRALCIO FUNZIONALE DEL <b>SUB-COMPARTO 1b</b>, PER LA REALIZZAZIONE DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA.</p>	<p><b>Contenuto</b></p> <p>VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. <b>DOCUMENTO PRELIMINARE</b> AI SENSI DELL'ART.22 L.R.T. 10/10</p>	<p><b>Rev.</b></p> <p><b>1</b></p>
<p>INCOM S.r.l.</p>		

PREMESSA .....	2
1. CONTENUTI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE DI VAS DELLA VARIANTE .....	7
2. RIFERIMENTI URBANISTICI DELLA VARIANTE .....	8
2.1 IL PIANO ATTUATIVO E LE RELATIVE VARIANTI .....	8
2.2 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE GIÀ REALIZZATE .....	8
2.3 LA VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO .....	9
3. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE .....	11
4. CONTENUTI DELLA VARIANTE .....	21
5. EFFETTI AMBIENTALI .....	33
6. ESAME DEL QUADRO ANALITICO COMUNALE E VERIFICA PRELIMINARE DI COERENZA .....	36
6.1 PIANO STRUTTURALE ED IL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTI .....	36
6.2 PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DELL'UNIONE VALDERA .....	38
7. ESAME DEL QUADRO ANALITICO PROVINCIALE E VERIFICA PRELIMINARE DI COERENZA .....	41
8. ESAME DEL QUADRO ANALITICO REGIONALE E VERIFICA PRELIMINARE DI COERENZA .....	46
9. BENI PAESAGGISTICI .....	65
9.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO D. LGS. 42/2004, ART. 136 .....	65
9.2 AREE TUTELATE PER LEGGE D. LGS. 42/2004, ART. 142 .....	66
10. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. LGS. 42/2004 .....	67
11. SITI NATURA 2000 .....	69
12. CONSIDERAZIONI SULLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ .....	70
13. SOGGETTI COMPENTI IN MATERIA DI VAS .....	73

**E**

COMUNE DI PONTEDERA  
 Comune di Pontedera

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N. 0025652/2023 del 20/06/2023

Firmatario: Annalisa Pirrello

## Premessa

Il presente Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS ha per oggetto la "Variante al Piano Attuativo del **sub-comparto 1b** del Comparto di tipo misto "F1a-F2" e la contestuale Variante semplificata al RU relativo allo stralcio funzionale del sub comparto 1b" (di seguito "Variante").

La Variante interessa il solo sub-comparto 1b, rimanendo, gli altri sub-comparti 1a e 1c, "estranei" alla Variante in oggetto.

La Variante propone una lieve riconfigurazione del sub-comparto 1b al fine di far coincidere il perimetro dell'area oggetto di Piano Attuativo con le risultanze delle dividenti catastali.

In conseguenza della ripermimetrazione del sub-comparto 1b, la Variante rivede la tabella dei dati di progetto allegata alla scheda del RU, modificando le ST, SF, la SE max e le dotazioni a standard (verde e parcheggi), lasciando invece invariate le destinazioni ammesse (Commerciale/Direzionale).

L'area di Variante ricade nell'UTOE *Pontedera ovest* ed è interna al perimetro del territorio urbanizzato.

La previsione della Variante relativa allo sub-comparto 1b, così come la previsione contenuta nel Comparto di tipo misto "F1a-F2" (già facente parte del comparto di tipo misto "D2b-F2 n. 1) discende direttamente dai disposti del RU, del precedente Piano Attuativo, e successive Varianti, nonché dal progetto e successiva realizzazione (parziale) delle opere di urbanizzazione.

Il Comune di Pontedera è dotato di **Piano Strutturale (PS)** approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004 (BURT n. 7 del 18 febbraio 2004). Il PS è stato redatto secondo le disposizioni della Legge Regionale 16 gennaio 1995, n. 5.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015 è stata approvata la **Variante semplificata al Piano Strutturale contestualmente al 2° Regolamento Urbanistico (RU)** (BURT n. 16 del 22 aprile 2015). La Variante al PS e il 2° RU del Comune di Pontedera sono stati redatti ai sensi della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1. Con la medesima deliberazione consiliare si è provveduto anche alla parziale riadozione del 2° RU per le aree oggetto di modifiche sostanziali. Le aree oggetto di riadozione sono state approvate definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 23 febbraio 2016 (BURT n. 10 del 9 marzo 2016). Per effetto della legge regionale n. 31/2020, il termine di efficacia del 2° Regolamento Urbanistico Comunale, era il 31 dicembre 2021.

Successivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 27 marzo 2018 è stata approvata la **Variante di Rigenerazione Urbana** (BURT n. 25 del 20 giugno 2018) con la quale si è provveduto alla ricognizione degli edifici e delle aree connotate di degrado su cui si incentiva la formazione di interventi di rigenerazione urbana e il trasferimento di capacità edificatorie da ambiti connotati di degrado verso ambiti idonei ad accogliere tali volumetrie edificatorie. Tale strumento urbanistico è stato redatto secondo le disposizioni della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 e valutato ai sensi della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10.

**E**COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0025652/2023 del 20/06/2023

Firmatario: Annalisa Pirrello

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 30 giugno 2020, è stata approvata la "Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per la reiterazione di interventi attuativi all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n. 65/2014" denominata anche **Variante Ponte** (BURT n. 31 del 29 luglio 2020) con la quale 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 (art. 224 L.R. n. 65/2014).

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 29/07/2020, pubblicato sul BURT n. 35 del 26/08/2020 è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera e successivamente è stato avviato il procedimento ai sensi dell'art. 17 e 31 della L.R. n. 65/2014 e dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR del nuovo Piano Operativo comunale.

La Valutazione Ambientale Strategica della Variante al Piano Attuativo con contestuale Variante al RU del comparto di tipo misto "F1a-F2" (già facente parte del comparto di tipo misto "D2b-F2 n. 1") relativa allo stralcio funzionale del sub-comparto 1b, per la realizzazione di medie strutture di vendita è svolta in applicazione della LRT 65/2014 e s.m.i., della LRT 10/2010 e s.m.i., della Direttiva 42/2001 CE e del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.. Il presente Documento Preliminare è redatto ai sensi dell'art. 22 della LRT 10/2010 ed è quindi finalizzato alla verifica di assoggettabilità a VAS della Variante.

Si specifica che ai sensi dell'art. 8 - *Semplificazione dei procedimenti* della LRT 10/2010, il presente documento comprende i contenuti dei documenti di cui all'art. 22 - *Procedura di verifica di assoggettabilità* e all'art. 23 - *Procedure per la fase preliminare* della medesima LRT 10/2010.

In merito alla procedura di VAS che accompagna la Variante oggetto del presente Documento Preliminare, si deve far riferimento a quanto specificato nella LR 10/2010 e s.m.i e nella LR 65/2015 e s.m.i ed in particolare, per quanto attiene ai contenuti, ai commi di seguito riportati.

LR 10/2010 e s.m.i.

- comma 1 dell'art. 22 - Procedura di verifica di assoggettabilità  
*Nel caso di piani e programmi per i quali, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale strategica, l'autorità procedente o il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predispose un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla presente legge.*
- comma 5 dell'art. 8 - Semplificazione dei procedimenti  
*Per i piani e programmi di cui alla l.r. 65/2014, la procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 22 e quella per la fase preliminare di cui all'articolo 23, possono essere effettuate contemporaneamente; in tal caso l'autorità procedente o il proponente e l'autorità competente concordano che la conclusione*

degli adempimenti di cui agli articoli 22 e 23 debba avvenire entro il termine di novanta giorni dalla trasmissione del documento preliminare, comprendente il periodo di trenta giorni previsto per la consultazione di cui al comma 3 dell'articolo 22. Resta fermo che il documento preliminare comprende i contenuti dei documenti di cui agli articoli 22 e 23.

LR 65/2014 e s.m.i.

- art.14 Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti
  1. *Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).*
  2. *Per evitare duplicazioni procedurali, non è necessaria la verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 del d.lgs. 152/2006, né la VAS per le varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che costituiscono adeguamento a piani sovraordinati che aumentano le tutele ambientali e già assoggettati a VAS.*

Le fonti utilizzate sono le seguenti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Pisa;
- Comune di Pontedera.

Nel redigere il presente Documento Preliminare la scelta dei valutatori è stata quella di basare l'analisi anche su documenti già redatti da professionisti e amministrazioni, ad oggi atti ufficiali, rispettando il Principio di Economicità degli atti ai sensi dell'art.1 della Legge 241/1990 e successive modifiche<sup>1</sup>, evitando una sistematica duplicazione del lavoro di reperimento dati e della loro interpretazione.

Come detto il Piano Strutturale Intercomunale è stato adottato con D.C.C. n. 40 del 29/07/2020 e contiene il Rapporto Ambientale di VAS in cui è descritto ed analizzato lo stato delle seguenti componenti: aria, acqua, clima, suolo e sottosuolo, ecosistemi della flora e della fauna, energia, beni culturali e paesaggistici oltre a riportare i dati relativi alla produzione dei rifiuti, alla popolazione e gli aspetti socio-economici, all'assetto socio-economico, salute, paesaggio e identità locale.

Si ritiene che per il quadro di riferimento ambientale si possa rimandare al Rapporto Ambientale di VAS del Piano Strutturale Intercomunale, essendo tali aspetti immutati rispetto alla data di redazione del presente

<sup>1</sup> Legge 7 agosto 1990, n. 241 con modifiche ed integrazioni contenute nel testo approvato definitivamente dalla Camera dei Deputati il 26 gennaio 2005, Articolo 1, comma 2: "La pubblica amministrazione non può aggravare il procedimento se non per straordinarie e motivate esigenze imposte dallo svolgimento dell'istruttoria".



Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità e in virtù del fatto che la Variante in oggetto comporta una diminuzione dei dati dimensionali della previsione vigente e che pertanto non apporta nuovi carichi o pressioni sulle componenti ambientali ma anzi li riduce. La Variante è pertanto migliorativa in termini di impatti sulle risorse rispetto alla previsione vigente.

In merito agli approfondimenti relativi agli aspetti geologici ed idraulici si rimanda agli specifici studi elaborati per la Variante in oggetto.

<b>E</b>
COMUNE DI PONTEDERA Comune di Pontedera
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>
Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023 Firmatario: Annalisa Pirrello

## RIFERIMENTI NORMATIVI

I principali riferimenti normativi per la Valutazione Ambientale Strategica sono i seguenti:

*Normativa Comunitaria:*

- Direttiva 2001/42/CE

*Normativa Nazionale:*

- Decreto Legislativo 152/2006 e s.m.i.

*Normativa Regionale Toscana:*

- Legge Regionale 65/2014 e ss.mm.ii.;
- Legge Regionale 10/2010 e ss.mm.ii.;
- Legge Regionale 6/2012 "Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla LR 10/2010, alla LR 49/99, alla LR 56/2000, alla LR 61/03 e alla LR 1/05".
- LRT 17/2016 Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della l.r. 22/2015. Modifiche alla l.r. 10/2010 e alla l.r. 65/2014;
- L.R.T. 25/2018 "Disposizioni in materia di valutazioni ambientali in attuazione del decreto legislativo 16 giugno 2017, n. 104".

**E**

COMUNE DI PONTEREDERA  
Comune di Pontedera

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N. 0025652/2023 del 20/06/2023

Firmatario: Annalisa Pirrello

## 1. CONTENUTI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE DI VAS DELLA VARIANTE

Il presente Documento Preliminare contiene ed illustra:

- riferimenti urbanistici della variante;
- l'individuazione dell'area oggetto di Variante;
- i contenuti della Variante;
- la valutazione degli effetti/impatti prodotti della Variante;
- l'esame del quadro analitico comunale e verifica preliminare di coerenza della Variante; con specifico riferimento al Piano Strutturale, al RU e al Piano Strutturale Intercomunale adottato;
- l'esame del quadro analitico provinciale e verifica preliminare di coerenza della Variante con il PTCP di Pisa;
- l'esame del quadro analitico regionale e verifica preliminare di coerenza della Variante con il PIT/PP, con specifico riferimento agli obiettivi perseguiti dal Piano Regionale in relazione alle quattro invarianti e all'Ambito 8 *Piana Livorno – Pisa – Pontedera*;
- le considerazioni sulla verifica di assoggettabilità.
- l'elenco dei soggetti competenti in materia ambientale.

2. *Aspetti ambientali*- finalizzata alla definizione del quadro conoscitivo ambientale ed alla individuazione degli eventuali problemi e criticità di tipo ambientale presenti sul territorio comunale.

Come detto per il quadro di riferimento ambientale si rimanda al Rapporto Ambientale di VAS del Piano Strutturale Intercomunale, essendo tale quadro immutato rispetto alla data di redazione del presente Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità.

Si evidenzia inoltre che la Variante in oggetto comporta una diminuzione dei dati dimensionali della previsione vigente e pertanto non apporta nuovi carichi o pressioni sulle componenti ambientali ma anzi li riduce. La Variante risulta quindi migliorativa in termini di impatti sulle risorse rispetto alla previsione contenuta nel RU vigente.

In merito agli approfondimenti relativi agli aspetti geologici ed idraulici si rimanda agli specifici studi elaborati per la Variante in oggetto.



## 2. RIFERIMENTI URBANISTICI DELLA VARIANTE

### 2.1 Il piano attuativo e le relative varianti

L'originario Piano attuativo (piano di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge n. 1150/1942; art. 70 della L.R. n. 1/2005 art. 12.2 del R.U.) è stato:

- adottato con delibera del Consiglio Comunale di Pontedera del 17 aprile 2007;
- approvato con delibera del Consiglio Comunale di Pontedera n. 77 del 31 luglio 2007;
- convenzionato con atto ai rogiti Notaio Giulio Dell'Antico in data 11.12.2007 rep. 138.557, registrata a Pontedera il 14.12.2007 e trascritta presso la ex Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa in data 17.12.2007 al n.17756 di reg. part.

Al Piano ha fatto seguito una prima Variante:

- adottata con delibera del Consiglio Comunale di Pontedera n. 34 del 18 maggio 2010;
- approvata con delibera del Consiglio Comunale di Pontedera n. 91 del 16 novembre 2010;

e successivamente una seconda Variante:

- presentata dalla società Giusti in data 21 marzo 2012 (p.g. 11.189/2012) di natura parametrico-normativa che ha apportato modifiche anche al regolamento urbanistico. La variante prevedeva lo spostamento di capacità edificatoria tra i sub compartimenti 1b e 1c del comparto originario (oggi si trovano distinti nella cartografia del R.U. vigente come 1° e 1b avendo concluso il procedimento attuativo nel comparto 1a). In sostanza il progetto prevedeva una diminuzione della consistenza degli edifici residenziali del sub-compartimento 1b a favore di una maggiore possibilità commerciale per il sub-compartimento 1c, con trasferimento di mq. 2.500 di superficie utile lorda dal primo di tipo residenziale al secondo di tipo commerciale per consentire la realizzazione di una grande struttura di vendita di 4500 mq. (di cui mq. 2000 già approvati con la prima deliberazione del C.C.).
- adottata con delibera del Consiglio Comunale di Pontedera n. 66 del 25 settembre 2012;
- approvata con delibera del Consiglio Comunale di Pontedera n. 96 del 18 dicembre 2012.

### 2.2 Le opere di urbanizzazione già realizzate

Al Piano Attuativo ha fatto seguito il deposito e l'approvazione dei titoli per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

- Permesso a Costruire n. 21/2008 (P.E. 508/2007);
- Permesso a Costruire n. 48/2011 (P.E. 256/2009) a variante del P.d.C. n. 21/2007 per la risagomatura delle vasche di accumulo.

Dette opere sono state in gran parte eseguite e collaudate con verbale del 12 aprile 2010.



### 2.3 La validità del Piano Attuativo

Rispetto alla validità del Piano Attuativo prevista dalle normative in materia in vigore al momento dell'approvazione dello stesso, ed alle indicazioni riportate nell'originaria convenzione, è indispensabile segnalare che sono intervenute modifiche normative che ne hanno determinato uno slittamento significativo. Nel dettaglio:

- con l'art. 30 comma 3 bis del decreto il decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, coordinato con la legge di conversione 9 agosto 2013, n. 98 (in G.U. 20 agosto 2013, n. 194 - S.O. n. 63), recante Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia, sono stati prorogati di tre anni" i termini di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi simili comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012".
- con l'art. 10 della Legge 11 settembre 2020, n. 120 (conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n.76 – decreto semplificazioni) comma 4 bis, sono stati prorogati di tre anni *"4-bis. Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98"*.
- con l'art. 10-septies della Legge 20 maggio 2022, n. 51 (conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 marzo 2022, n.21 – decreto Ucraina) comma 1 lettera b, sono stati infatti prorogati di un anno "1. In considerazione delle conseguenze derivanti dalle difficoltà di approvvigionamento dei materiali nonché' dagli incrementi eccezionali dei loro prezzi, sono prorogati di un anno:
  - a) ...
  - b) *il termine di validità nonché' i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o dagli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché' i termini concernenti i relativi piani attuativi e qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati fino al 31 dicembre 2022, purché' non siano in contrasto con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio, ai sensi del codice di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini relativi alle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o agli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché' ai relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, e della proroga di cui all'articolo 10, comma 4-bis, del citato decreto-legge n. 76 del 2020."*

- con l'**art. 10 comma 11-decies della Legge 24 febbraio 2023, n. 14** (conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 22 dicembre 2022, n. 198 – **decreto Mille-proroghe**), **sono stati infatti prorogati di un anno** "Al comma 1 dell'articolo 10-septies, del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21 (Decreto Ucraina), convertito, con modificazioni, dalla legge 20 maggio 2022, n. 51, sono apportate le seguenti modificazioni: a) all'alinea, le parole: "sono prorogati di un anno" sono sostituite dalle seguenti: "sono prorogati di due anni".

<b>E</b>
COMUNE DI PONTEDERA Comune di Pontedera
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>
Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023 Firmatario: Annalisa Pirrello

### 3. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE

L'area oggetto di Variante è il **sub-comparto 1b** del Comparto di tipo misto "F1a-F2" mentre gli altri due sub-comparti (1a e 1c) non sono interessati dalla Variante in oggetto.

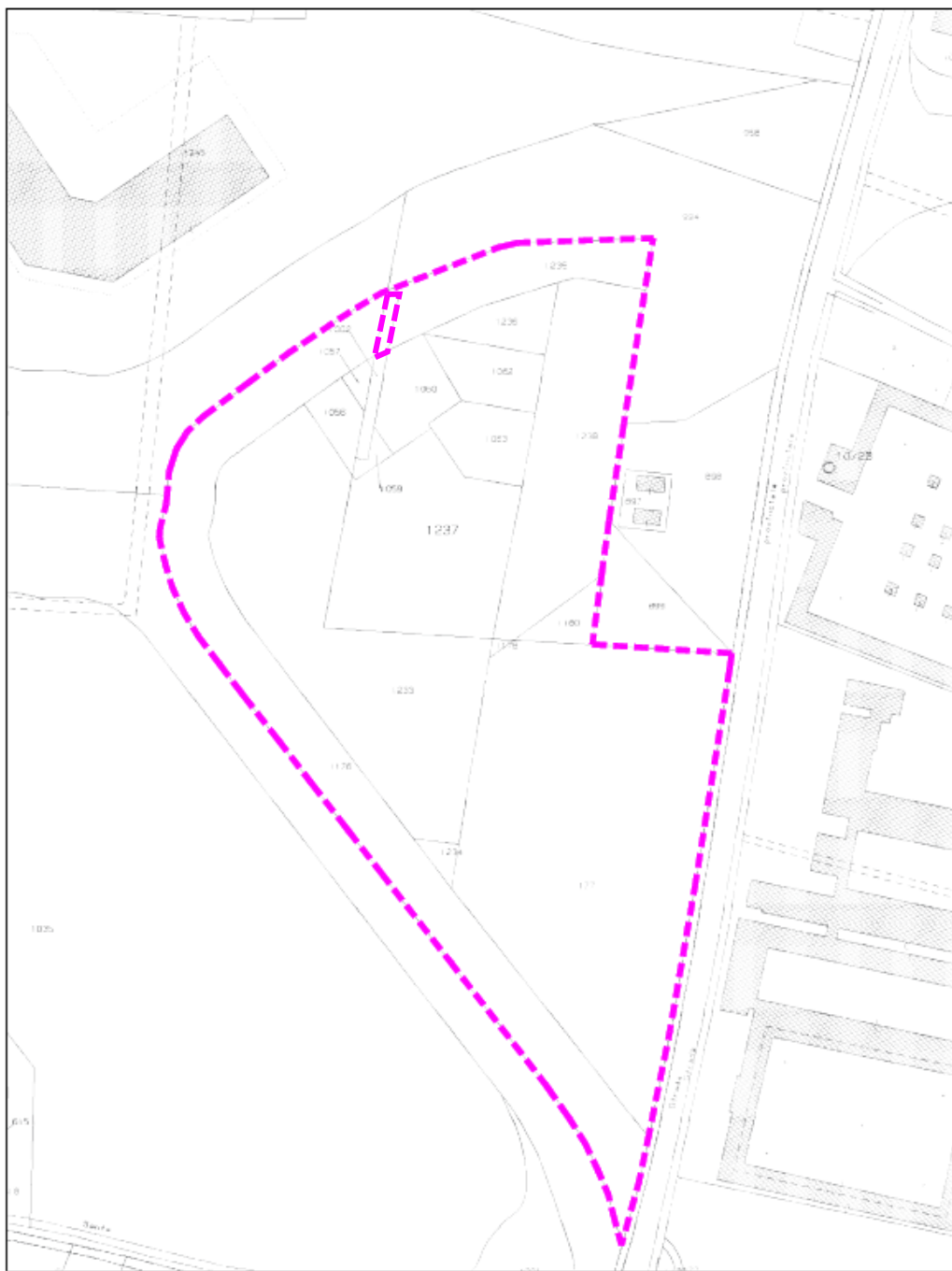
Il sub-comparto così come l'intero Comparto *F1a-F2* ricadono nell'UTOE *Pontedera ovest* e sono interni al perimetro del territorio urbanizzato.

L'area oggetto di Variante ha una superficie territoriale pari a 39.153 mq e sorge nella zona prossima ai cimiteri comunali.

Il terreno con andamento pianeggiante ha una forma assimilabile ad un triangolo e risulta delimitato su tre lati (nord, ovest e sud) da strade (Viale Europa e da Viale Valdera Sud) mentre, in direzione est, risulta delimitato in parte da Via Roma ed in parte da un parcheggio.

Di seguito si riportano l'estratto della mappa catastale con il perimetro del sub-comparto 1b proposto dalla Variante e l'estratto del RU vigente.

<b>E</b>
COMUNE DI PONTEDERA Comune di Pontedera
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>
Protocollo N. 0025652/2023 del 20/06/2023 Firmatario: Annalisa Pirrello



Estratto Mappa catastale con raffigurato il perimetro del sub-comparto 1b proposto dalla Variante (fuori scala)

 Comparto d'interesse

<b>E</b>
COMUNE DI PONTEDERA Comune di Pontedera
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>
Protocollo N. 0025652/2023 del 20/06/2023 Firmatario: Annalisa Pirrello

## PARTICELLE COMPRESSE NEL COMPARTO

### COMUNE DI PONTERERA FOGLIO 22

Catasto	P.lla	Sub.	Superficie mq	Qualità	Proprietà
U	1002 p	1	97	Area Urbana	Comune di Pontedera
U	1002	2	97	Area Urbana	INCOM s.r.l
U	1002	3	58	Area Urbana	INCOM s.r.l
T	1056		378	Seminativo	INCOM s.r.l
T	1057		109	Seminativo	INCOM s.r.l
T	1059		102	Semin. Arbor.	INCOM s.r.l
T	1060		793	Semin. Arbor.	INCOM s.r.l
T	1062		764	Semin. Arbor.	INCOM s.r.l
T	1063		816	Semin. Arbor.	INCOM s.r.l
T	1176		6975	Seminativo	INCOM s.r.l
T	1177		11499	Seminativo	INCOM s.r.l
T	1178		26	Seminativo	INCOM s.r.l
T	1180		367	Semin. Arbor.	INCOM s.r.l
T	1233		6783	Seminativo	INCOM s.r.l
T	1234		130	Seminativo	INCOM s.r.l
T	1235		1612	Semin. Arbor.	INCOM s.r.l
T	1236		627	Semin. Arbor.	INCOM s.r.l
T	1237		3819	Semin. Arbor.	INCOM s.r.l
T	1238		4035	Semin. Arbor.	INCOM s.r.l

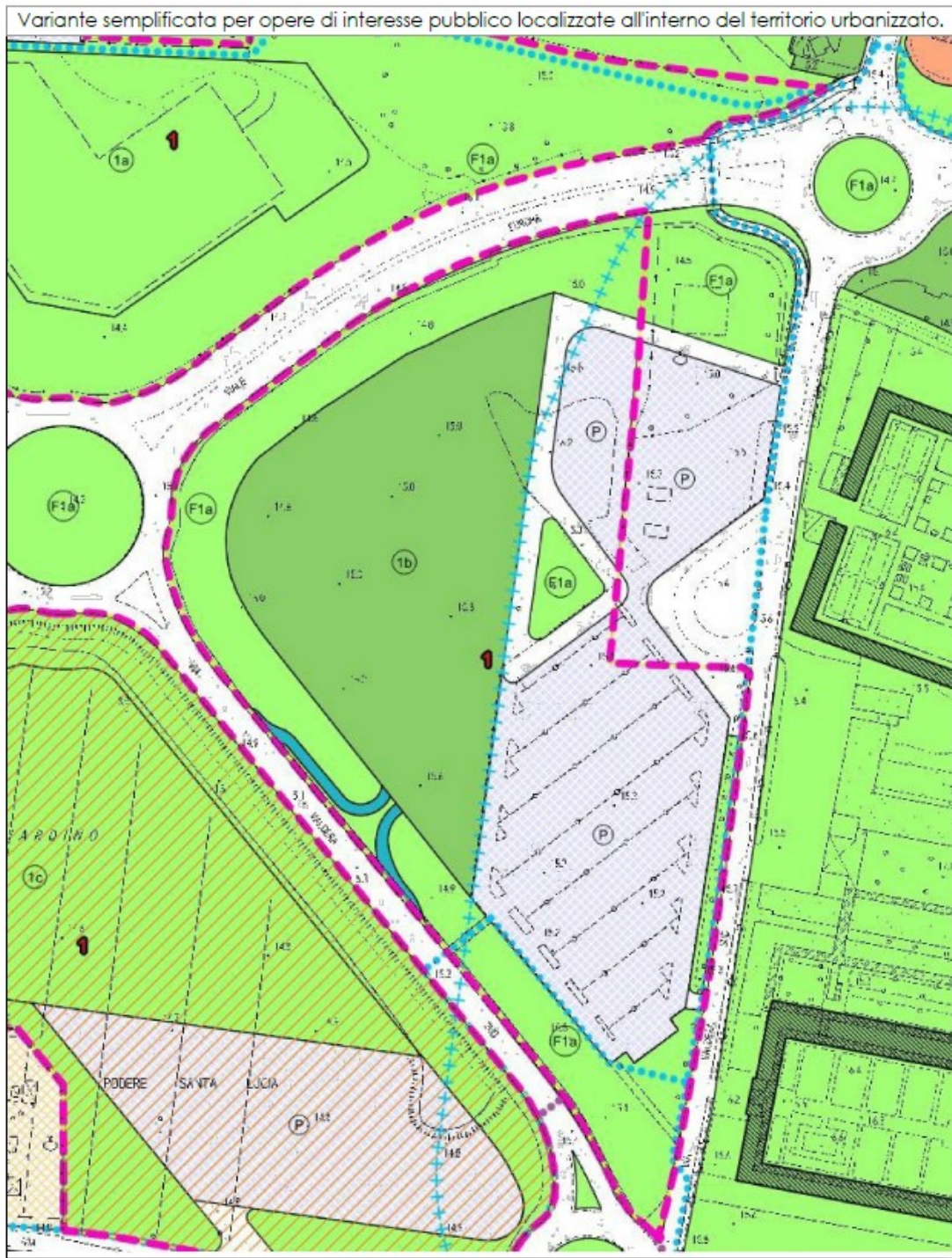
E

COMUNE DI PONTERERA  
Comune di Pontedera

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0025652/2023 del 20/06/2023

Firmatario: Annalisa Pirrello



RU vigente. Estratto da "Atlante delle opere di interesse pubblico" Allegato B (fuori scala)

**E**

COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023

Firmatario: Annalisa Pirrello

L'area oggetto di Variante non ricade e non interessa beni paesaggistici ai sensi dell'art. 136 o dell'art 142 del D. Lgs. 42/2004.

La Variante non interessa Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del d. Lgs 42/2004; il bene oggetto di tutela più prossimo all'area oggetto di Variante risulta essere il Cimitero di Proprietà Comunale (che sorge ad est dell'area lungo via Roma (v. Capitolo 8).

Di seguito si riporta un estratto dell'Ortofoto 2021<sup>2</sup> in cui è individuata l'area oggetto di Variante.



Estratto Ortofoto 2021 con individuata l'area oggetto di Variante

— Sub - Comparto 1b oggetto di Variante

<sup>2</sup> L'Ortofoto 2021 è stata reperita presso la Regione Toscana. Fonte: <https://www.regione.toscana.it/-/geoscopio-wms>



## Documentazione fotografica



Ortofoto con il riferimento dei punti di ripresa fotografici

<b>E</b>
COMUNE DI PONTEREDERA Comune di Pontedera
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>
Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023 Firmatario: Annalisa Pirrello



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3

E

COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0025652/2023 del 20/06/2023

Firmatario: Annalisa Pirrello



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6

**E**  
COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0025652/2023 del 20/06/2023  
Firmatario: Annalisa Pirrello

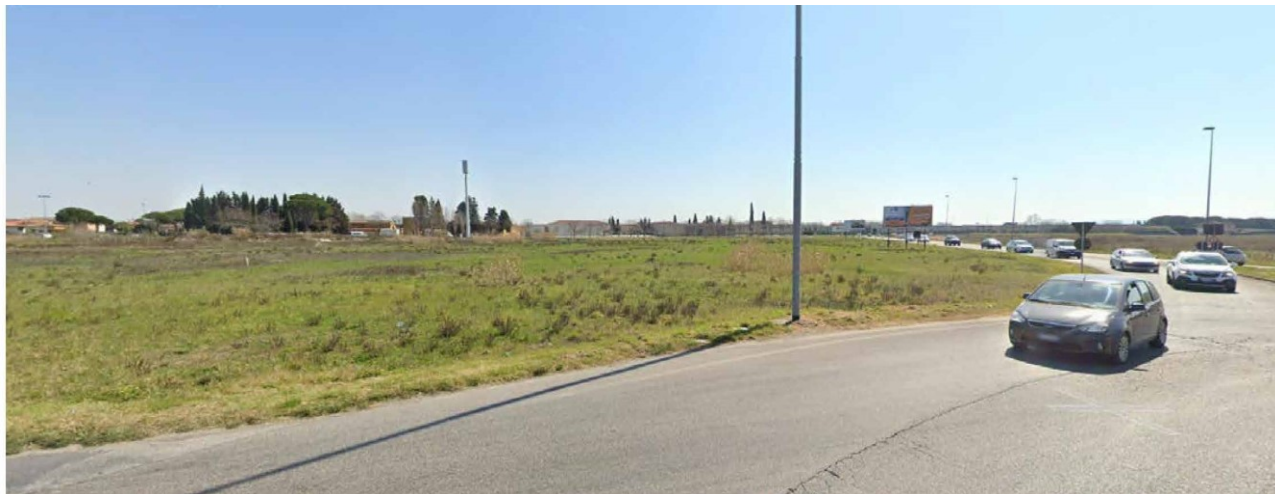


Foto n. 7

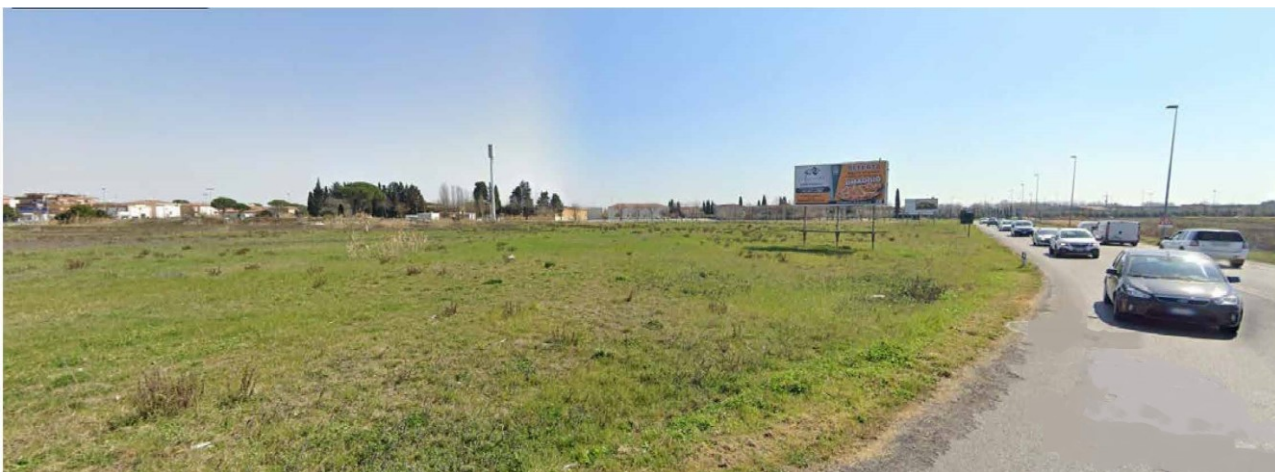


Foto n. 8



Foto n. 9

**E**  
COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0025652/2023 del 20/06/2023  
Firmatario: Annalisa Pirrello



Vista aerea ripresa da Google maps  
(fonte sito <https://www.google.com/maps>)

**E**

COMUNE DI PONTERERA  
Comune di Pontedera

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023

Firmatario: Annalisa Pirrello

#### 4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

Il presente Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS ha per oggetto la "Variante al Piano Attuativo del **sub-comparto 1b** del Comparto di tipo misto "F1a-F2" e la contestuale Variante semplificata al RU relativo allo stralcio funzionale del sub comparto 1b" (di seguito "Variante").

La Variante interessa il solo sub-comparto 1b, rimanendo, gli altri sub-comparti 1a e 1c, "estranei" alla Variante in oggetto.

La Variante propone una lieve riconfigurazione del sub-comparto 1b al fine di far coincidere il perimetro dell'area oggetto di Piano Attuativo con le risultanze delle dividenti catastali e di non ammettere più la possibilità di realizzare una grande struttura di vendita ma solo medie.

In conseguenza della ripermimetrazione del sub-comparto 1b, la Variante rivede la tabella dei dati di progetto allegata alla scheda del RU, modificando le ST, SF, la SE max e le dotazioni a standard (verde e parcheggi), lasciando invece invariate le destinazioni ammesse (Commerciale/Direzionale).

L'area di Variante ricade nell'UTOE *Pontedera ovest* ed è interna al perimetro del territorio urbanizzato.

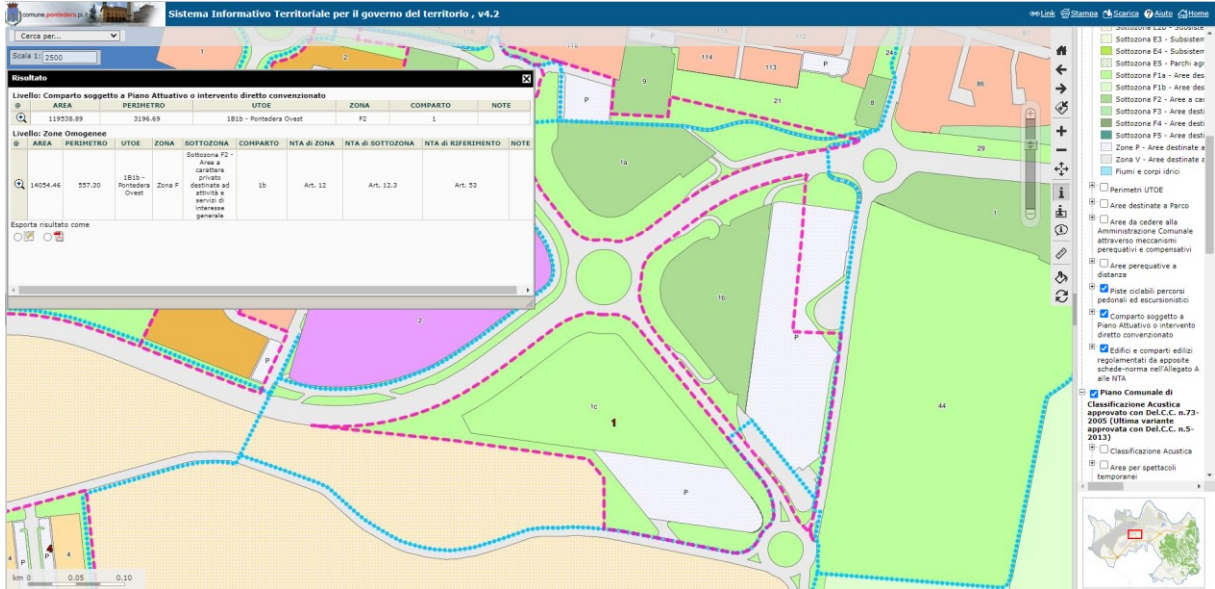
La previsione della Variante relativa allo sub-comparto 1b, così come la previsione contenuta nel Comparto di tipo misto "F1a-F2" (già facente parte del comparto di tipo misto "D2b-F2 n. 1) discende direttamente dai disposti del RU, del precedente Piano Attuativo, e successive Varianti, nonché dal progetto e successiva realizzazione (parziale) delle opere di urbanizzazione.

Di seguito si riportano gli estratti della Tavola 4a e dell'*Atlante delle opere di interesse pubblico – Allegato B* del RU relativi allo stato vigente ed alla proposta di Variante.

Inoltre, si riporta l'estratto della Tavola 4a reperita sul SIT del Comune di Pontedera<sup>3</sup> con le informazioni fornite dall'interrogazione del SIT.

<sup>3</sup> SIT del Comune di Pontedera: [http://159.213.141.6/pontedera/map\\_uilayout.phtml](http://159.213.141.6/pontedera/map_uilayout.phtml)

**STATO VIGENTE**



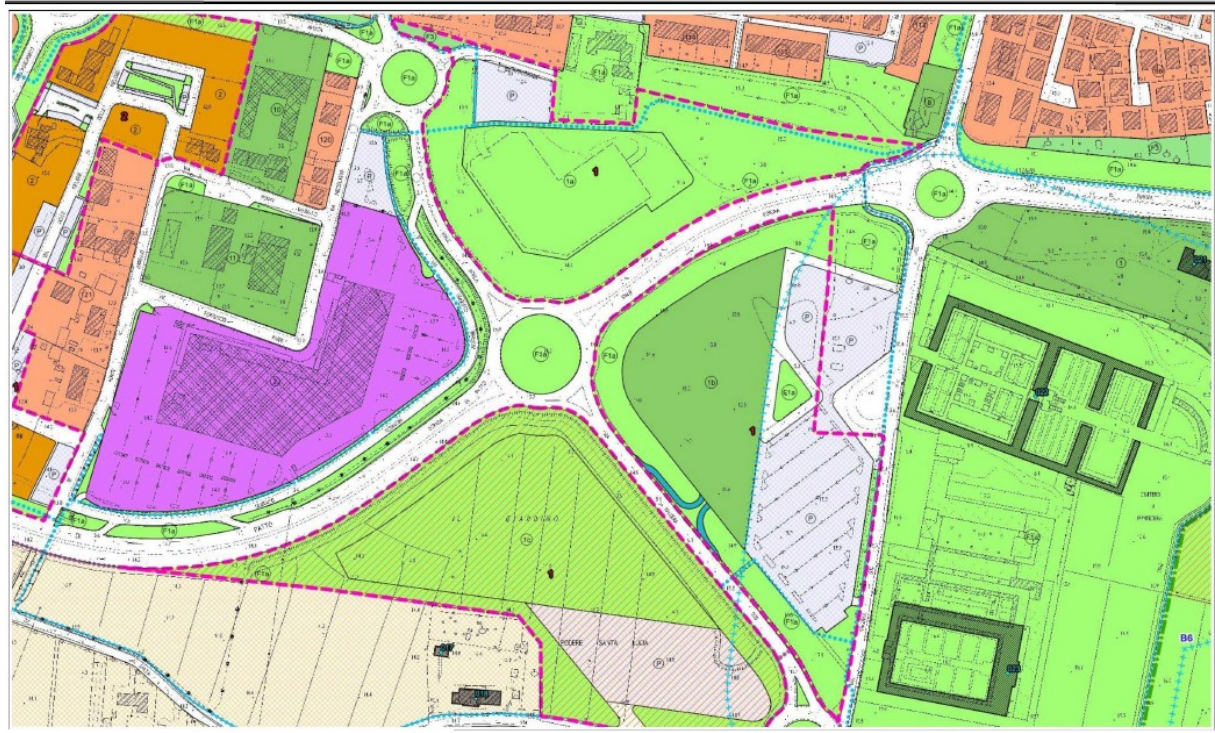
Estratto della Tavola 4a del RU vigente (fuori scala)



**Proposta di variante**

Integrata a seguito dell'osservazione parzialmente accolta (oss. n. 4 prot. n. 24434/2022)

Area già copianificata nell'ambito del PSIV (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 L.R. n. 65/2014) verbale del 13/05/2019



Stralcio Tav. 4a – Scala originale 1:2.000

**E**  
 COMUNE DI PONTERA  
 Comune di Pontedera  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
 Protocollo N. 0025652/2023 del 20/06/2023  
 Firmatario: Annalisa Pirrello

**Descrizione sintetica dell'intervento:**

Il comparto di tipo misto F1a-F2 n. 1, già facente parte del comparto di tipo misto D2b-F2 n. 1, ha lo scopo di dotare l'intera zona prossima ai cimiteri comunali e al Viale Europa degli standard urbanistici previsti dal previgente RU. Il comparto, residuale rispetto alla consistenza originaria indicata nel primo RU, è diviso in 3 sub compartimenti funzionali, nel sub comparto 1a è previsto l'insediamento della nuova scuola primaria e secondaria di I grado, nel sub comparto 1b sono possibili destinazioni commerciali al dettaglio ancorché ricomprese in grandi o medie strutture di vendita e nel sub comparto 1c sono previste attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico e, pertanto, area integralmente soggetta a cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

**Parametri dimensionali dell'intervento:**

N.	ST	SF	SUL max	SC/SF	H max	Verde	Parch.	Strade	Cessione
1a	32315	11054		-		17784	2095	907	-
1b	41353	14266	4500	30%	8 m	11750	12200	1800	-
1c	46554	20263		-		17296	8649	346	46554

**Prescrizioni e orientamenti per la progettazione:**

L'accessibilità carrabile ai sub compartimenti potrà avvenire anche dalla fasce di arredo stradale poste in fregio a Viale Europa, Viale Africa e Via Valdera Sud, nel rispetto del Codice della Strada e secondo le disposizioni dell'ente proprietario della strada.

L'attuazione del comparto ricomprende anche la realizzazione di parcheggi pubblici fuori dal comparto adiacenti ai cimiteri comunali pari a circa 4000 mq oltre alla superficie destinata a viabilità pubblica funzionale al sub comparto 1b.

Per il sub comparto 1a e 1c i parametri dimensionali saranno definiti in sede di progettazione definitiva dell'opera pubblica o di interesse pubblico in base ai criteri e ai parametri di legge vigenti, salvo il rispetto della distanza tra fabbricati (Df), dalle strade (Ds) e del rapporto di permeabilità (Rp).

Il sub comparto 1c è integralmente soggetto a cessione gratuita all'Amministrazione Comunale attraverso meccanismi perequativi.

All'interno del sub comparto 1b è possibile l'insediamento di grandi strutture di vendita o di aggregazioni di medie strutture di vendita.

Variante semplificata al R.U. per opere di interesse pubblico localizzate all'interno del territorio urbanizzato.  
 Estratto da "Atlante delle opere di interesse pubblico" Allegato B - STATO VIGENTE

E

COMUNE DI PONTEDERA  
 Comune di Pontedera


COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0025652/2023 del 20/06/2023

Firmatario: Annalisa Pirrello



**PROPOSTA DI VARIANTE**

<b>UTOE PONTEDERA OVEST</b>	<b>F1a-F2</b>																																								
<b>Proposta di variante</b>																																									
Area già copianificata nell'ambito del PSIV (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 L.R. n. 65/2014) verbale del 13/05/2019																																									
																																									
Stralcio Tav. 4a – Scala originale 1:2.000																																									
<p><b>Descrizione sintetica dell'intervento:</b>                  Il comparto di tipo misto F1a-F2 n. 1, già facente parte del comparto di tipo misto D2b-F2 n. 1, ha lo scopo di dotare l'intera zona prossima ai cimiteri comunali e al Viale Europa degli standard urbanistici previsti dal previgente RU. Il comparto, residuale rispetto alla consistenza originaria indicata nel primo RU, è diviso in 3 sub compartimenti funzionali, nel sub comparto 1a è previsto l'insediamento della nuova scuola primaria e secondaria di I grado, nel sub comparto 1b sono possibili destinazioni commerciali al dettaglio ancorché ricomprese in medie strutture di vendita e nel sub comparto 1c sono previste attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico e, pertanto, area integralmente soggetta a cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.</p>																																									
<p><b>Parametri dimensionali dell'intervento:</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>N.</th> <th>ST</th> <th>SF</th> <th>SE max</th> <th>SC/SF</th> <th>H max</th> <th>Verde</th> <th>Parch.</th> <th>Strade</th> <th>Cessione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>1a</b></td> <td>32315</td> <td>11054</td> <td></td> <td>-</td> <td></td> <td>17784</td> <td>2095</td> <td>907</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><b>1b</b></td> <td>39153</td> <td>14154</td> <td>4200</td> <td>30%</td> <td>8 m</td> <td>9500</td> <td>12000</td> <td>1800</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><b>1c</b></td> <td>46554</td> <td>20263</td> <td></td> <td>-</td> <td></td> <td>17296</td> <td>8649</td> <td>346</td> <td>46554</td> </tr> </tbody> </table>		N.	ST	SF	SE max	SC/SF	H max	Verde	Parch.	Strade	Cessione	<b>1a</b>	32315	11054		-		17784	2095	907	-	<b>1b</b>	39153	14154	4200	30%	8 m	9500	12000	1800	-	<b>1c</b>	46554	20263		-		17296	8649	346	46554
N.	ST	SF	SE max	SC/SF	H max	Verde	Parch.	Strade	Cessione																																
<b>1a</b>	32315	11054		-		17784	2095	907	-																																
<b>1b</b>	39153	14154	4200	30%	8 m	9500	12000	1800	-																																
<b>1c</b>	46554	20263		-		17296	8649	346	46554																																
<p><b>Prescrizioni e orientamenti per la progettazione:</b>                  L'accessibilità carrabile ai sub compartimenti potrà avvenire anche dalla fasce di arredo stradale poste in fregio a Viale Europa, Viale Africa e Via Valdera Sud, nel rispetto del Codice della Strada e secondo le disposizioni dell'ente proprietario della strada.                  L'attuazione del comparto ricomprende anche la realizzazione di parcheggi pubblici fuori dal comparto adiacenti ai cimiteri comunali pari a circa 3800 mq oltre alla superficie destinata a viabilità pubblica funzionale al sub comparto 1b.</p>																																									
<p>Per il sub comparto 1a e 1c i parametri dimensionali saranno definiti in sede di progettazione definitiva dell'opera pubblica o di interesse pubblico in base ai criteri e ai parametri di legge vigenti, salvo il rispetto della distanza tra fabbricati (Df), dalle strade (Ds) e del rapporto di permeabilità (Rp).                  Il sub comparto 1c è integralmente soggetto a cessione gratuita all'Amministrazione Comunale attraverso meccanismi perequativi.</p>																																									
<p><b>PROPOSTA DI VARIANTE a:</b> Variante semplificata al R.U. per opere di interesse pubblico localizzate all'interno del territorio urbanizzato. Estratto da "Atlante delle opere di interesse pubblico" Allegato B</p>																																									

**E**  
 COMUNE DI PONTEDERA  
 Comune di Pontedera  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
 Protocollo N. 0025652/2023 del 20/06/2023  
 Firmatario: Annalisa Pirrello

Come emerge dagli estratti sopra riportati, la Variante apporta lievi modifiche al perimetro del sub-comparto e conseguentemente apporta modifiche ai dati dimensionali relativi al sub comparto.

Di seguito si riporta una tabella in cui sono contenuti i dati del RU vigente, i dati della variante e le riduzioni quantitative apportate dalla Variante.

	RU vigente	Proposta di Variante	Riduzione di superficie apportata dalla proposta di Variante rispetto al RU vigente
<b>ST (mq)</b>	41.353	39153	2.200
<b>SF (mq)</b>	14.266	14.154	112
<b>SUL max SE max (mq)</b>	4.500	4.200	300
<b>SC/SF</b>	30%	30%	NESSUNA MODIFICA
<b>H max (m)</b>	8	8	NESSUNA MODIFICA
<b>Verde (mq)</b>	11.750	10.050	1.700
<b>Parcheggio</b>	12.200	12.000	200
<b>Strade</b>	1.800	1.800	NESSUNA MODIFICA
<b>Cessione</b>	-	-	NESSUNA MODIFICA

Di seguito si riporta un estratto della Relazione che illustra il progetto del Piano Attuativo del sub-comparto 1b.

Il progetto prevede la formazione di medie strutture di vendita, due (o più) edifici ad uso commerciale/direzionale, con annessi spazi destinati a parcheggio pertinenziale oltre a percorsi carrabili e pedonali e viabilità interna ai lotti.

*"... Prevede inoltre il completamento delle opere di urbanizzazione primaria derivanti dagli obblighi dettati dal 1444/68 e dal R.U. oltreché dalle disposizioni della convenzione urbanistica già precedentemente sottoscritta.*

*L'attuazione del comparto ricomprende anche la realizzazione di parcheggi pubblici fuori dal comparto adiacenti ai cimiteri comunali pari a circa 3.800 mq oltre alla superficie destinata a viabilità pubblica funzionale al sub comparto 1b.*

### **Gli edifici**

*Poiché tutta l'area interessata dal progetto ricade in pericolosità P2 (pericolosità idraulica media) del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di Bacino Distrettuale, gli edifici, previsti nella porzione di terreno compresa fra Viale Europa, Via Valdera Sud ed i parcheggi in fronte al Cimitero, saranno realizzati ad una quota tale da garantirne la sicurezza idraulica, rialzata rispetto a quella dei parcheggi esistenti (per le specifiche vedasi relazione idraulica allegata).*

*L'area sarà inoltre delimitata, da una fascia di verde pubblico, in fregio a Viale Europa ed a Via Valdera, con un abbassamento di quota quantificato e definito nella relazione idraulica allegata a firma del tecnico incaricato.*

*I nuovi fabbricati commerciali avranno accesso sia dalla nuova viabilità pubblica prevista dal progetto che da viabilità privata attestante la Via Valdera Sud.*

*Per quanto riguarda tutte le altre specifiche si rimanda alle successive istanze di Permesso di costruire necessarie per la realizzazione degli immobili.*

## **LE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **Opere di urbanizzazione primaria**

*Le indicazioni delle opere di urbanizzazione primaria sono riportate nelle tavole grafiche di progetto.*

*Il progetto di urbanizzazione prevede i seguenti interventi:*

- *la realizzazione di alcune porzioni di viabilità interna al comparto;*
- *la realizzazione di alcune porzioni di viabilità esterna al comparto;*
- *il completamento di un parcheggio pubblico interno al comparto, con individuazione delle aree di sosta per gli autoveicoli;*

- la realizzazione di un parcheggio pubblico esterno al comparto, con individuazione delle aree di sosta per gli autoveicoli;
- la realizzazione di alcune aree a verde pubblico meglio individuabili nei grafici al-legati;
- la realizzazione, o meglio, il completamento, dello smaltimento delle acque (me-teoriche e nere);
- la realizzazione, o meglio, il completamento, del sistema di distribuzione dei servizi (rete energia elettrica, rete telefonica, rete acquedotto);
- la realizzazione, o meglio, il completamento dell'impianto di illuminazione pubblica per le parti di urbanizzazione che non ne sono già dotate.

Le opere previste dal progetto di urbanizzazione, ed in particolare quelle relative ai parcheggi ed alla viabilità, tengono conto della riduzione dell'impermeabilizzazione prevista dall'ex D.C.R.T. n. 12/00, garantendo il mantenimento di una superficie impermeabile superiore al 25% della superficie fondiaria.

#### **Viabilità interna e parcheggi pubblici**

La viabilità interna si riduce, essenzialmente, nella creazione di un raccordo tra la viabilità esistente, via Roma, che permette l'accesso al principale cimitero comunale e la superficie fondiaria destinata alla costruzione dei futuri edifici oltre alla creazione di un percorso di manovra.

I parcheggi pubblici, sia quello interno che quello esterno al comparto, dovranno rispettare le vigenti normative. Il disegno del parcheggio esterno al comparto è stato redatto tenendo in debito conto della situazione esistente ed in particolare dell'antenna per i telefoni cellulari ed i chioschi dei fiori. Tutte queste strutture sono state debitamente rispettate e sono stati lasciati gli spazi necessari per la fruizione e la manutenzione.

Per la realizzazione della viabilità e dei parcheggi dovranno essere rispettati i seguenti accorgimenti:

- la sede stradale avrà almeno la larghezza minima prevista dalle vigenti normative (in relazione alla categoria della strada ed al numero di corsie), i marciapiedi avranno una larghezza minima di ml. 1,50, ed i parcheggi dimensioni differenziate tra quelli "ordinari" e quelli dedicati alle persone con ridotta mobilità (in particolare lo stallo di questi ultimi dovrà avere una larghezza minima di 3,40 mt. in conformità ai disposti normativi regionali).
- l'area interessata dalla costruzione del corpo stradale e dei parcheggi che dovrà sopportare direttamente la fondazione, verrà preparata asportando il terreno vegetale per tutta la superficie, rimuovendo qualsiasi materiale di altra natura, quali radici, alberi, relitti ecc.

#### **Caratteristiche della struttura carrabile**

- Sottofondazione (ove necessario): terre dei gruppi A4, A2-5, A2-6 e A2-7 (terre limose sabbiose) provenienti da cave autorizzate.
- Fondazione stradale: costituita da misto granulometrico (secco e senza elementi fini) di fiume o di cava opportunamente compattato con rullo vibrante. Successivamente sarà steso uno strato di base,

*con stabilizzato di cava opportunamente rullato. Tale fondazione garantisce un buon drenaggio unitamente ad una debole azione del gelo ed una scarsissima compressibilità.*

- *Strato di collegamento (bynder) eseguito con conglomerato bituminoso a caldo del tipo semichiuso, steso con macchina vibrofinitrice e compattato con rullo tandem.*
- *Tappetino di usura eseguito con conglomerato bituminoso a caldo.*

#### Caratteristiche dei marciapiedi:

- *Sottofondazione (ove necessario): terre dei gruppi A4, A2-5, A2-6 e A2-7 (terre limose sabbiose) provenienti da cave autorizzate.*
- *Fondazione: costituita da misto granulometrico (secco e senza elementi fini) di fiume o di cava opportunamente compattato con rullo vibrante. Successivamente sarà steso uno strato di base, con stabilizzato di cava opportunamente rullato. Tale fondazione garantisce un buon drenaggio unitamente ad una debole azione del gelo ed una scarsissima compressibilità.*
- *Strato di collegamento (bynder) eseguito con conglomerato bituminoso a caldo del tipo semichiuso, steso con macchina vibrofinitrice e compattato con rullo tandem.*
- *Tappetino di usura eseguito con conglomerato bituminoso a caldo.*
- *zanella e cordonato in cls.*

*Le indicazioni per la realizzazione di strade e marciapiedi potranno variare in considerazione delle indicazioni fornite dal geologo o qualora si manifestassero particolari esigenze in corso di realizzazione.*

#### **Aree a verde**

*L'area a verde è, prevalentemente, concentrata lungo i viali di scorrimento posti sui lati nord-ovest e sud-ovest del lotto e si prevede non si prevede la messa a dimora di piante di alto fusto ma la semina di un tappeto erboso-agreste.*

*Le aiuole previste saranno, perlopiù, delimitate da cordolature in calcestruzzo vibrocompresso e coperte da manti formati da arbusti autoctoni e/o manto erboso.*

*La piantumazione di alto fusti potrà, eventualmente, essere valutata in sede di progetto esecutivo.*

*Gli esemplari di alto fusti presenti nelle aree a parcheggio saranno collocati tra gli stalli ed opportunamente protetti.*

#### **Il sistema di smaltimento delle acque (meteoriche e nere)**

*Le fognature di raccolta delle acque meteoriche saranno realizzate secondo quanto previsto nelle tavole di progetto.*

*Per lo smaltimento delle acque nere, sarà utilizzato il sistema di smaltimento pubblico già presente, a valle delle fosse biologiche. Il tutto in conformità alle indicazioni dell'Ente gestore del Servizio.*

*L'Ente gestore dell'impianto delle acque nere non ha evidenziato la necessità di estensione. Sul lotto è già presente un pozzetto delle acque nere che si immette in un impianto di depurazione che recapita all'impianto di depurazione pubblico centralizzato di Pontedera denominato "Valdera Acque".*

*A questo, od altro che verrà indicato in sede di progetto edilizio, verranno collegati gli impianti di trattamento privati tramite un pozzetto d'ispezione sifonato del tipo Firenze.*

*Per la specifica degli impianti privati, si rimanda alle successive istanze di Permesso di costruire necessarie per la realizzazione degli immobili.*

### **Il sistema di distribuzione dei sottoservizi (acqua, energia elettrica, gas e telecomunicazioni)**

*Per i suddetti servizi sono stati richiesti pareri preventivi di fattibilità agli Enti Gestori (allegati alla presente istanza). Gli schemi relativi sono individuabili nelle tavole allegate.*

*Non saranno necessarie nuove linee acquedottistiche in quanto la zona, secondo quanto indicato da Acque S.p.A. è già dotata delle relative infrastrutture.*

*Per quanto riguarda la distribuzione del gas metano, non è stato graficizzato alcuno schema poiché l'ente non ha evidenziato l'importanza di una estensione della rete esistente, inquadrando l'intervento come semplice, eventuale, allaccio di nuove utenze private.*

*I sistemi di distribuzione dell'energia elettrica e della rete telefonica saranno realizzati secondo le indicazioni fornite da E-distribuzione e da Telecom, a cura e spese del concessionario di concerto con le aziende erogatrici di tali servizi e alle condizioni con queste concordate.*

### **L'impianto di illuminazione pubblica**

*L'impianto di illuminazione pubblica è stato progettato, da tecnico specializzato, ed è allegato alla presente istanza.*

### **La raccolta dei rifiuti**

*Per quanto riguarda il sistema di raccolta rifiuti, non è stato possibile acquisire un parere, in quanto l'Ente gestore si riserva di esprimere il proprio parere quando saranno disponibili maggiori e più specifiche informazioni in merito agli edifici che saranno realizzati, alla loro destinazione d'uso ed al sistema della viabilità dei parcheggi e del verde nelle aree di pertinenza dei fabbricati e questo nonostante sia stato fornito la planimetria dell'intervento con evidenziate le opere di urbanizzazione da integrare e le superfici e la destinazione d'uso dei fabbricati in progetto.*

**Accessibilità (superamento barriere architettoniche)**

*Il progetto delle opere di urbanizzazione è stato redatto seguendo la vigente normativa in materia (D.P.R. 503/96, L. 13/89, D.M. 236/89, L. 104/92, D.P.G.R n. 41/R del 29/07/2009).*

*Tutta l'area è sostanzialmente pianeggiante e gli spazi pedonali adiacenti a quelli carrabili avranno dislivelli che non superano i 15 cm. I marciapiedi avranno larghezza pari a cm. 150 e saranno dotati di raccordi al piano stradale con rampe di pendenza inferiore al 15%, segnalate con variazioni cromatiche o di materiali, come indicato nelle tavole progettuali.*

*I percorsi adiacenti ad aree non pavimentate, avranno un ciglio di almeno cm 10 di altezza.*

*Nelle aree di parcheggio è stata prevista la realizzazione di almeno un posto auto per disabili ogni 30 e frazione di 30 come previsto dalle vigenti normative regionali. Tali posti auto saranno segnalati in conformità ai disposti normativi in materia.*

**Calcolo delle aree a verifica degli standard**

*I calcoli e gli elaborati grafici relativi alle aree della variante al Piano Urbanistico sono stati eseguiti in automatico tramite programma di disegno Autocad LT 2008.*

*Ai fini dell'osservanza dei rapporti tra la dotazione minima di spazi pubblici e parcheggi e le superfici da edificare sono state rispettate le quantità indicate nella scheda di progetto proposta come variante al R.U. allegata all'istanza (vedi tabella inserita nella Tav. 02)*

**Opere di urbanizzazione secondaria**

*Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria ma solamente un parcheggio extra comparto in conformità ai disposti del RU. Saranno, pertanto, corrisposti i relativi oneri di urbanizzazione in concomitanza del ritiro dei P.dC. degli edifici da realizzare.”*

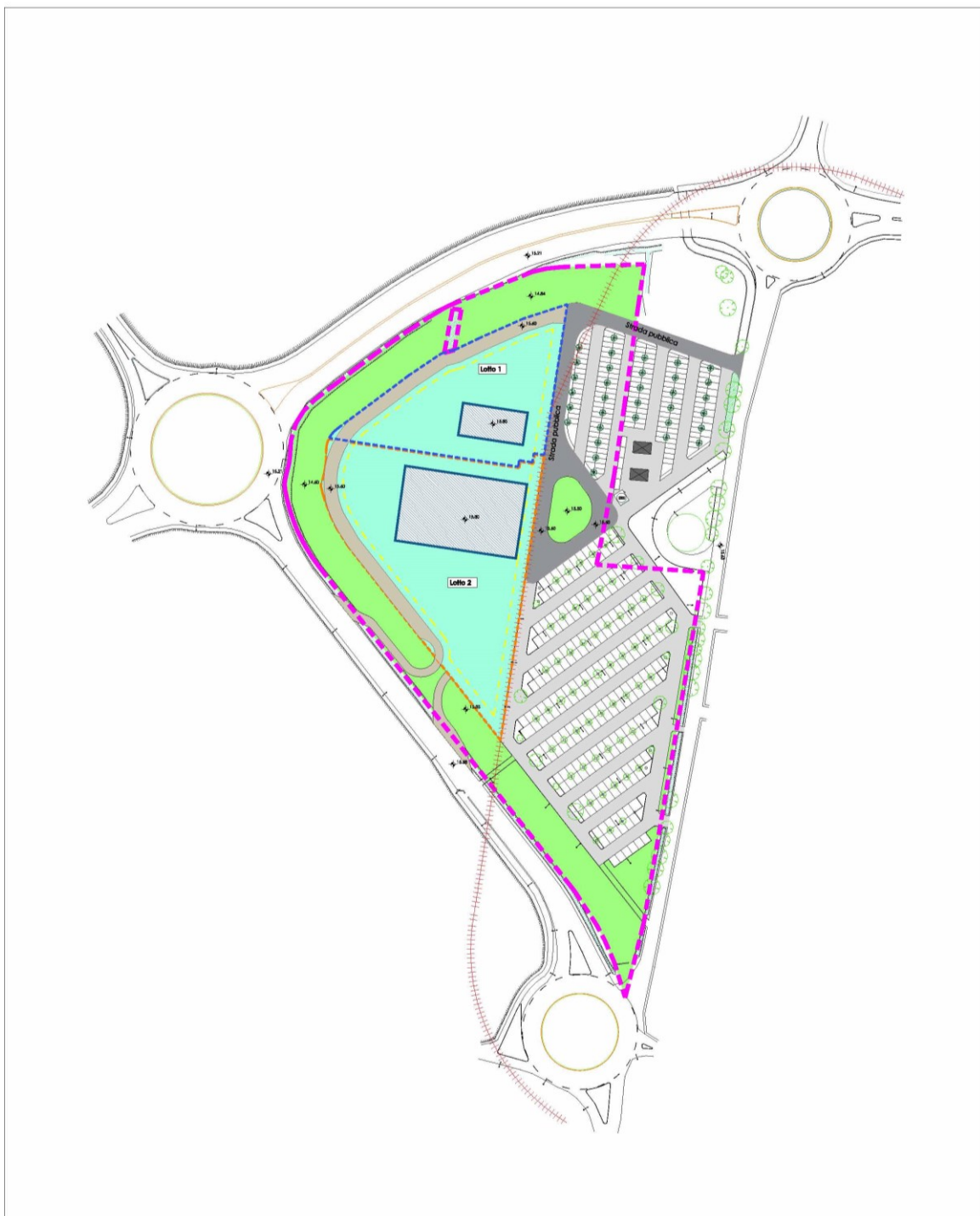
**E**COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0025652/2023 del 20/06/2023

Firmatario: Annalisa Pirrello

Di seguito si riporta l'ipotesi di progetto del Piano Attuativo








Planimetria (fuori scala)

<b>E</b>
COMUNE DI PONTEDERA Comune di Pontedera
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>
Protocollo N. 0025652/2023 del 20/06/2023 Firmatario: Annalisa Pirrello



**LEGENDA**

-  Comparto d'interesse
-  Limite vincolo cimiteriale
-  Superficie fondiaria
-  Gabarit
-  Parcheggio Pubblico già realizzato
-  Parcheggio Pubblico in progetto
-  Parcheggio Pubblico in progetto fuori comparto
-  Verde pubblico
-  Verde pubblico fuori comparto
-  Viabilità pubblica
-  Illuminazione pubblica esistente
-  Lotto 1 mq 5.114
-  Lotto 2 mq 9.040
-  Schema edifici in progetto
-  Viabilità privata
-  Antenna telefonia cellulare esistente
-  Spazio per vendita fiori esistente
-  Alberature esistenti
-  Alberature in progetto (*Morus alba*)

Legenda Planimetria

**E**

COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N. 0025652/2023 del 20/06/2023

Firmatario: Annalisa Pirrello

## 5. EFFETTI AMBIENTALI

La Variante propone una lieve riconfigurazione del sub-comparto 1b al fine di far coincidere il perimetro dell'area oggetto di Piano Attuativo con le risultanze delle dividenti catastali oltre a non ammettere più la possibilità di realizzare una grande struttura di vendita ma solo medie strutture.

L'area di Variante ricade nell'UTOE *Pontedera ovest* ed è interna al perimetro del territorio urbanizzato.

La previsione della Variante relativa allo sub-comparto 1b, così come la previsione contenuta nel Comparto di tipo misto "F1a-F2" (già facente parte del comparto di tipo misto "D2b-F2 n. 1) discende direttamente dai disposti del RU, del precedente Piano Attuativo, e successive Varianti, nonché dal progetto e successiva realizzazione (parziale) delle opere di urbanizzazione.

Come illustrato ai capitoli 2 e 3 la previsione proposta dalla Variante è parte di una più *ampia azione strategica* contenuta nel RU, in parte già attuata, volta a dotare l'intera zona prossima ai Cimiteri comunali e al Viale Europa degli standard urbanistici previsti dal previgente RU e a "*ridisegnare*" una porzione di territorio comunale delimitata da importanti assi stradali.

In conseguenza della ripermimetrazione del sub-comparto 1b, la Variante rivede la tabella dei dati di progetto allegata alla scheda del RU, modificando le ST, SF, la SE max e le dotazioni a standard (verde e parcheggi), lasciando invece invariate le destinazioni ammesse (Commerciale/Direzionale).

	RU vigente	Proposta di Variante	Riduzione di superficie apportata dalla proposta di Variante rispetto al RU vigente
<b>ST (mq)</b>	41.353	39.153	2.200
<b>SF (mq)</b>	14.266	14.154	112
<b>SUL max SE max (mq)</b>	4.500	4.200	300
<b>SC/SF</b>	30%	30%	NESSUNA MODIFICA
<b>H max (m)</b>	8	8	NESSUNA MODIFICA
<b>Verde (mq)</b>	11.750	10.050	1.700
<b>Parcheggio</b>	12.200	12.000	200
<b>Strade</b>	1.800	1.800	NESSUNA MODIFICA
<b>Cessione</b>	-	-	NESSUNA MODIFICA

**La Variante in oggetto, comportando una diminuzione dei dati dimensionali della previsione del RU vigente, non apporta nuovi carichi o pressioni sulle componenti ambientali ma anzi li riduce.**

**La Variante è pertanto migliorativa in termini di impatti sulle risorse rispetto alla previsione vigente.**

Gli interventi ammissibili saranno realizzati nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni contenute nel RU e nelle NTA del Piano Attuativo; di seguito si riportano alcuni brani estratti della NTA del PA ritenuti di particolare interesse per garantire la sostenibilità dell'intervento:

*"Sono consentite tutte le tipologie edilizie.*

*Le finiture degli edifici saranno tali da garantire omogeneità formale con il contesto, inalterabilità agli agenti atmosferici e alle manomissioni e facilità di manutenzione.*

*In particolare, saranno seguiti i seguenti criteri:*

- *Coperture: sono ammessi tutti i tipi di copertura. Potranno essere utilizzate coperture con elementi prefabbricati. Per gli aggetti delle coperture dei fabbricati è consentito l'uso di fasce di profilato metallico verniciato a chiusura delle teste delle travi. Le coperture piane potranno essere pavimentate o semplicemente isolate e/o protette. Possono essere consentiti anche manti di copertura in laterizio, in rame e/o in lamiera brunita.*
- *Facciate: dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantirne il decoro. Le superfici esterne delle facciate potranno essere rifinite con intonaci civili ed avere parti in muratura e/o cemento armato a facciavista. Potranno essere utilizzati pannelli di tamponamento impiegati dalle aziende di prefabbricazione pesante per i quali è ammesso l'impiego di tutte le finiture prodotte, usate sia in unico tipo sia in più tipi con creazione di fasce o ricorsi.*
- *E' sempre consentita l'installazione degli impianti tecnologici connessi alle attività svolte nelle unità immobiliari lungo tutto il perimetro dei fabbricati ed in copertura per i quali è suggerita una opportuna schermatura al fine di attenuarne l'impatto visivo. Ove possibile, ne è consigliata la realizzazione, all'interno di cavedi, nicchie, armadiature, ecc*
- *Sono consentiti elementi in muratura od altro materiale a parziale o totale schermatura dei contenitori atti a ricevere i materiali di scarto.*
- *In fase di progetto esecutivo dovranno essere adottate soluzioni mirate al raggiungimento di un elevato risparmio energetico in conformità alla normativa in materia, prevedendo l'impiego di materiali mirati all'ottimizzazione dell'involucro edilizio."*

***"Impianti***

*Gli edifici devono essere progettati, in modo da rispettare la legislazione in materia di consumi energetici e tutela delle risorse idriche, vigenti al momento di presentazione dell'istanza di permesso di costruire. Per il contenimento dei consumi energetici dovrà essere valutata la possibilità di superare il livello minimo imposto dai limiti di legge, garantito dalla previsione di un uso diffuso di fonti di energia rinnovabile per autoconsumo,*

*oltre ad altri accorgimenti atti ad evitare le dispersioni di calore nei mesi invernali e moderare l'irraggiamento solare nei mesi estivi.*

*Tutti gli impianti dovranno essere a norma e dovranno essere dotati, al termine dei lavori, delle prescritte certificazioni circa il rispetto delle norme, se ed in quanto dovuti, dovranno essere eseguiti anche i prescritti collaudi al momento dell'ultimazione dei lavori e rilasciate le relative certificazioni di conformità.*

*E' sempre ammessa la posa in opera di pannelli fotovoltaici e/o solari e di ogni altro tipo di impianto e dispositivo atto a consentire il contenimento dei consumi energetici."*

[...]

### **Definizione degli interventi esterni**

*Le aree scoperte in genere e i resedi dei nuovi fabbricati dovranno essere progettati contestualmente al manufatto edilizio e garantire i parametri minimi di permeabilità dei suoli (Rp) pari al 25%.*

*L'arredo vegetazionale dovrà, preferibilmente, comprendere le specie e varietà tipiche e tradizionali. Sono vietate essenze potenzialmente nocive o palesemente fuori contesto quali: cedri, abeti, cipressi "argentati", ecc.*

*Le superfici esterne dei lotti destinate a parcheggio pertinenziale, potranno essere asfaltate e/o pavimentate con autobloccanti.*

[...]

### **Parcheggi pertinenziali**

[...]

*Le aree a parcheggio dovranno avere alberature alto fusto ogni 100 mq di superficie in conformità all'art. 10 comma 2 del DPGR 09 aprile 2020, n. 23/R.*

[...]

**Alla luce di quanto esposto si ritiene che la Variante non produca effetti ed impatti nuovi sul contesto ambientale, territoriale e paesaggistico, ma anzi produca una loro riduzione rispetto al RU vigente, trattandosi di fatto di una mera ripermetrazione (in riduzione) del sub-comparto 1b e nella conseguente diminuzione dei parametri urbanistici.**

**La Variante è pertanto migliorativa in termini di impatti sulle risorse rispetto alla previsione vigente.**

## 6. ESAME DEL QUADRO ANALITICO COMUNALE E VERIFICA PRELIMINARE DI COERENZA

### 6.1 Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico vigenti

Il Comune di Pontedera è dotato di **Piano Strutturale (PS)** approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004 (BURT n. 7 del 18 febbraio 2004). Il PS è stato redatto secondo le disposizioni della Legge Regionale 16 gennaio 1995, n. 5.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, come detto, è stata approvata la **Variante semplificata al Piano Strutturale contestualmente al 2° Regolamento Urbanistico (RU)** (BURT n. 16 del 22 aprile 2015).

La Variante al PS e il 2° RU del Comune di Pontedera sono stati redatti ai sensi della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1. Con la medesima deliberazione consiliare si è provveduto anche alla parziale riadozione del 2° RU per le aree oggetto di modifiche sostanziali. Le aree oggetto di riadozione sono state approvate definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 23 febbraio 2016 (BURT n. 10 del 9 marzo 2016). Per effetto della legge regionale n. 31/2020, il termine di efficacia del 2° Regolamento Urbanistico Comunale, era il 31 dicembre 2021.

Successivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 27 marzo 2018 è stata approvata la **Variante di Rigenerazione Urbana** (BURT n. 25 del 20 giugno 2018) con la quale si è provveduto alla ricognizione degli edifici e delle aree connotate di degrado su cui si incentiva la formazione di interventi di rigenerazione urbana e il trasferimento di capacità edificatorie da ambiti connotati di degrado verso ambiti idonei ad accogliere tali volumetrie edificatorie. Tale strumento urbanistico è stato redatto secondo le disposizioni della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 e valutato ai sensi della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 30 giugno 2020, è stata approvata la *"Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per la reiterazione di interventi attuativi all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n. 65/2014"* denominata anche **Variante Ponte** (BURT n. 31 del 29 luglio 2020) con la quale 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 (art. 224 L.R. n. 65/2014).

#### Considerazioni in merito alla verifica di coerenza

Il vigente Piano Strutturale del Comune di Pontedera articola il territorio comunale in due sistemi territoriali, funzionali e ambientali. Ogni sistema del Piano Strutturale è articolato in subsistemi e UTOE per i quali sono definiti nello statuto del territorio le invarianti strutturali, gli indirizzi programmatici, i criteri e la disciplina per la definizione degli assetti territoriali.

I contenuti, le finalità e le azioni della Variante in oggetto evidenziano coerenza con il PS e con il RU vigenti in quanto essa non modifica le strategie, gli obiettivi o le azioni dei due attivi di governo del territorio o il dimensionamento ammesso, ma si limita a ridefinire il perimetro di una previsione già pianificata.

Inoltre, la Variante garantisce sia la realizzazione dell'*azione di trasformazione* nel rispetto della sostenibilità ambientale sia la realizzazione di standard urbanistici e la valorizzazione di un'importante zona del territorio comunale.

<b>E</b>
COMUNE DI PONTEDERA Comune di Pontedera
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>
Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023 Firmatario: Annalisa Pirrello

## 6.2 Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 29/07/2020, pubblicato sul BURT n. 35 del 26/08/2020 è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera e successivamente è stato avviato il procedimento ai sensi dell'art. 17 e 31 della L.R. n. 65/2014 e dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR. del nuovo Piano Operativo comunale.

Di seguito si riportano le strategie e gli obiettivi che il PSI intende perseguire ed estratti dal Rapporto Ambientale di VAS.

*"Il Piano Strutturale Intercomunale assume, ai sensi dell'art. 94 della L.R. n. 65/2014 come obiettivi prioritari, l'individuazione di politiche e strategie di area vasta con particolare riferimento alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, all'attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e la valorizzazione del territorio rurale. Le Amministrazioni Comunali interessate hanno riconosciuto l'opportunità di procedere alla redazione del Piano Strutturale Intercomunale allo scopo di promuovere in modo coordinato e condiviso lo sviluppo economico e produttivo del territorio e la promozione di politiche di valorizzazione turistico, culturale e ambientale delle emergenze storico, architettoniche e paesaggistiche [...]*

*Lo scenario strategico è declinato attraverso quattro visioni strategiche:*

- *Intermodalità della mobilità e delle reti;*
- *Rigenerazione dei sistemi insediativi;*
- *Valorizzazione del Territorio Rurale;*
- *Innovazione del sistema produttivo e culturale.*

*Le quattro visioni strategiche interpretano l'immagine collettiva delle città e definiscono la direzione auspicabile comune verso cui tendere. Gli obiettivi condivisi ripresi dal documento di avvio del procedimento del PSI, dal quadro strategico elaborato da Valdera 2020, emersi durante il processo partecipativo e le ricerche, nonché attraverso una attenta lettura del territorio, dei suoi spazi e del contesto sociale. Nel loro insieme queste visioni definiscono quattro orizzonti paralleli, capaci di intercettare le opportunità offerte dal territorio, mettere a sistema le politiche ed i progetti presenti e giustificare la selezione di quelli futuri. Ogni visione si compone di una serie di strategie, ovvero di soluzioni da adottare entro i territori dell'Unione, per rispondere alle criticità e ai bisogni individuati, sviluppandone le reciproche potenzialità in una prospettiva di visione unitaria. Infine, le strategie sono rese operative da una selezione di azioni, declinate nella forma di progetti concreti, tesi a rendere efficace il quadro strategico, in una prospettiva che va dal breve termine.*

*Obiettivi strategici*

*Visione 1: Intermodalità della mobilità e delle reti*

*Strategia 1.1 Razionalizzazione delle infrastrutture e dei sistemi a rete*

*[OB1] Gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale, regionale e/o di*

accesso al sistema metropolitano o d'interesse per i collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

[OB2] Miglioramento dell'accessibilità territoriale di persone e merci "dal" e "al" sistema intermodale di trasporto d'area vasta (aeroporto di Pisa, porto di Livorno, interporto di Guasticce, nodo ferroviario di Pisa Centrale, autostrada A12, A11, S.G.C. PI-FI-LI) nonché l'integrazione funzionale delle reti infrastrutturali per la mobilità delle persone e delle merci (ferroviarie, viarie, idroviarie).

[OB3] Il recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base.

#### Strategia 1.2 Promozione della mobilità dolce/sostenibile

[OB4] Consolidamento e sviluppo di ulteriori forme di trasporto pubblico (tranvia leggera, bus ecologici, taxi collettivi e per disabili, etc.) e privato (biciclette su piste dedicate, trasporto collettivo auto-organizzato) a basso impatto ambientale (sentieristica, ippovia, etc.)

#### Visione 2: Rigenerazione dei sistemi insediativi

##### Strategia 2.1 Riuso dei vuoti

[OB5] La valorizzazione e il riuso delle strutture produttive dismesse esistenti, ovvero sotto utilizzate, al fine di favorire le potenzialità di sviluppo delle stesse, creando le premesse per un loro complessivo miglioramento qualitativo, maggiormente compatibile con l'ambiente circostante, e un loro eventuale ampliamento rispetto alle previsioni odierne, per dare prioritariamente risposta ad attività industriali, artigianali, piccola impresa e commerciali (salvaguardando il carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre)

##### Strategia 2.2 Perequazione urbana e territoriale

[OB6] Previsione di forme di perequazione territoriale

#### Visione 3: Valorizzazione del Territorio Rurale

##### Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio

[OB7] Qualità ecosistemica del territorio, ossia l'efficienza delle reti ecologiche, l'equilibrio delle relazioni tra componenti naturali, semi-naturali e antropiche degli ecosistemi

[OB8] Valorizzazione e recupero paesaggistico-ambientale dei contesti insediativi contermini all'asta fluviale dell'Arno e dei canali minori, anche con il recupero e riordino degli spazi e delle attrezzature pubbliche esistenti, con la finalità di superare le interferenze tra le esigenze di sviluppo delle attività e le esigenze di difesa idrogeologica del territorio dai fenomeni alluvionali, ciò anche al fine di ricondurre il corso d'acqua al ruolo di primaria importanza per la fruizione paesaggistico-ambientale del territorio

##### Strategia 3.2 Agricoltura come presidio del territorio



*[OB9] Centralità del ruolo dell'agricoltura come presidio del territorio e funzione erogatrice di servizi ambientali, sociali e per il benessere in generale*

*[OB10] Politiche territoriali verso l'agricoltura sociale e di filiera corta, manifattura e terziario tecnologicamente avanzati, turismo sostenibile anche attraverso lo sviluppo di marchi, piattaforme distributive, recupero di competenze, formazione mirata, percorsi innovativi di inserimento al lavoro.*

Visione 4: Innovazione del sistema produttivo e culturale

Strategia 4.1 Consolidamento aree industriali sovralocali

*[OB11] Protezione dell'ambiente come leva di sviluppo durevole, rafforzando la raccolta differenziata, il riuso ed il riciclo di scarti e rifiuti, sostenendo le ricerche nel settore, educando i giovani e promuovendo la produzione di energia da fonti rinnovabili*

*[OB12] Consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di supporto, nonché con funzioni anche in parte o del tutto diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione*

Strategia 4.2 Integrazione del sistema culturale

*[OB13] Produzione e circolazione di innovazione su scala locale, nel sistema di imprese profit e no-profit, attraverso il sostegno alla ricerca, la strutturazione di circuiti di scambio di conoscenze e buone pratiche e di altri strumenti dedicati*

*[OB14] Diffusione della conoscenza e dell'identità locale ma anche delle opportunità di lavoro, valorizzando e ricercando sinergie tra il sistema museale, le biblioteche, gli archivi storici, gli eventi culturali di richiamo e la rete di accoglienza turistica.*

**Considerazioni in merito alla verifica di coerenza**

La Variante contribuisce alla riqualificazione dei sistemi insediativi, garantendo l'innalzamento qualitativo e quantitativo degli spazi pubblici mediante la realizzazione di un parcheggio e di un'area a verde pari a 10.050 mq.

La Variante, inoltre, contribuisce coerentemente con le strategie individuate dal PSI, al consolidamento ed allo sviluppo di infrastrutture per la mobilità dolce/sostenibile, essendo prevista la realizzazione di strade e all'interno del sub- comparto, di un tratto di pista ciclabile e percorso pedonale.

**E**  
COMUNE DI PONTEREDERA  
Comune di Pontedera  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0025652/2023 del 20/06/2023  
Firmatario: Annalisa Pirrello

## 7. ESAME DEL QUADRO ANALITICO PROVINCIALE E VERIFICA PRELIMINARE DI COERENZA

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa è stato approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 7 del 16/03/2022 *Adeguamento al piano di indirizzo territoriale - PPR della Regione Toscana e alla I.R. 65/2014 del piano territoriale di coordinamento della provincia di Pisa e definitiva approvazione agli esiti della conferenza paesaggistica regionale (art.19 e art. 31 L.R.. 65/2014 e art. 21 disciplina del piano di PIT – PPRC.*

Il PTCP individua all'art. 5 della Disciplina gli obiettivi che intende perseguire:

*"Il piano recependo gli obbiettivi del PIT assume:*

- a) *gli obbiettivi generali costituiscono il riferimento generale per il perseguimento delle finalità di tutela e valorizzazione previste per ciascuna invariante strutturale;*
- b) *gli obbiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito costituiscono, ai sensi del Codice, riferimento per l'applicazione delle norme a livello di ambito al fine di garantire la qualità paesaggistica delle trasformazioni*
- c) *gli obbiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e di cui all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" integrano gli obbiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito rappresentano lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica, con riferimento alla qualificazione dei tessuti urbani e al disegno dei loro margini;*

*il Piano Territoriale di Coordinamento persegue i seguenti obiettivi generali:*

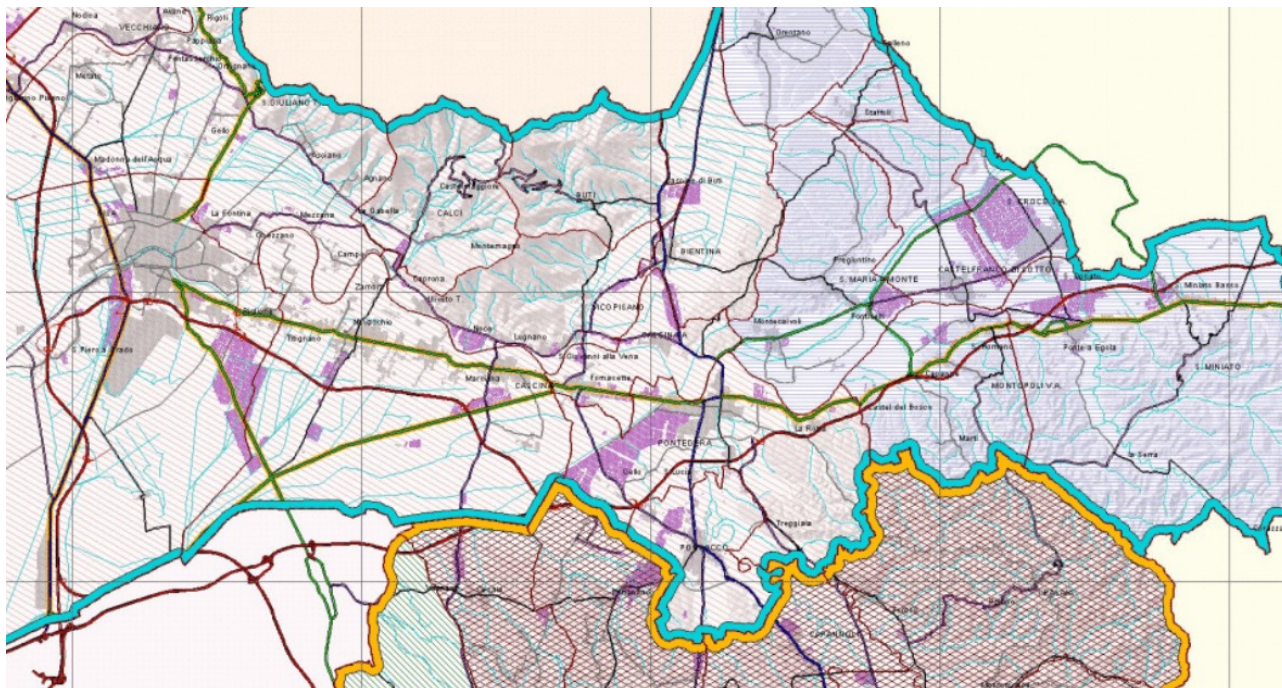
- 5..a *la tutela dell'integrità fisica ed il superamento delle situazioni di rischio ambientale;*
- 5..b *la tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;*
- 5..c *lo sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse, che fa parte integrante del P.T.C.;*
- 5..d *il miglioramento della qualità della vita ed il perseguimento di pari opportunità di vita per tutti i cittadini;*
- 5..e *la valutazione preventiva degli effetti territoriali ed ambientali di ogni atto di governo del territorio e la massima sinergia tra i diversi livelli di pianificazione;*
- 5..f *l'integrazione delle politiche di settore, territoriali, ambientali, culturali, economiche e sociali. Tali obbiettivi sono assunti come condizioni di ogni scelta di trasformazione fisica e funzionale.*

*[...] A tale fine persegue nell'esercizio delle funzioni ad esso attribuiti dalla LR 65/2014 :*

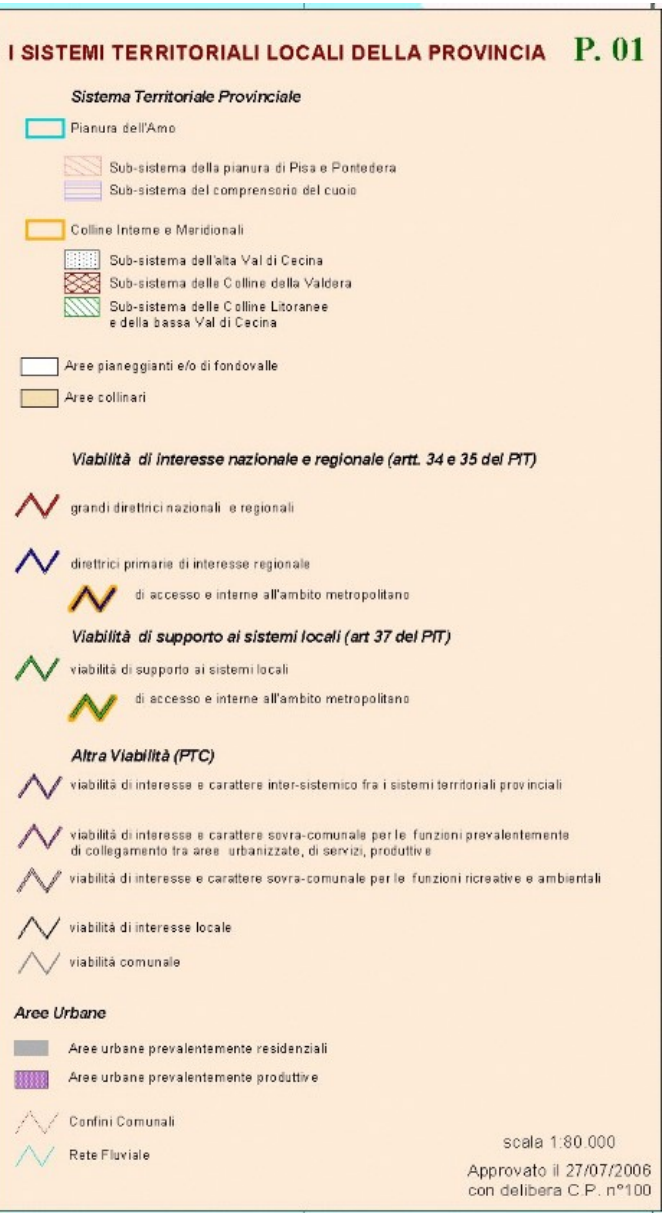
- a) *la conservazione e la gestione del patrimonio territoriale, promuovendone la valorizzazione in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole;*
- b) *la riduzione dei fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio in funzione di maggior e sicurezza e qualità di vita delle persone;*

- c) *la valorizzazione di un sistema di città e insediamenti equilibrato e policentrico, promuovendo la massima sinergia e integrazione tra i diversi territori;*
- d) *lo sviluppo delle potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali, della montagna e della fascia costiera, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico;*
- e) *lo sviluppo di politiche territoriali attente all'innovazione di prodotto e di processo privilegiando le opportunità economiche e l'innovazione delle attività così da consentirne lo sviluppo nel tempo;*
- f) *una qualità insediativa ed edilizia sostenibile che garantisca:*
- 1) *la salute ed il benessere degli abitanti e dei lavoratori;*
  - 2) *la piena accessibilità degli spazi pubblici per la generalità della popolazione;*
  - 3) *la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli periurbani;*
  - 4) *la produzione locale di energia e la riduzione dei consumi energetici;*
  - 5) *il risparmio idrico;*
- g) *l'organizzazione delle infrastrutture per la mobilità che garantisca l'accessibilità all'intero sistema insediativo e all'intermodalità;*
- h) *l'effettiva ed adeguata connettività della rete di trasferimento dati su tutto il territorio regionale.*

Il territorio del Comune di Pontedera ricade nel sistema territoriale Pianura dell'Arno.



Estratto elaborato P.01. I sistemi territoriali locali delle Provincia



**E**  
 COMUNE DI PONTEDERA  
 Comune di Pontedera  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
 Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023  
 Firmatario: Annalisa Pirrello

**Considerazioni in merito alla verifica di coerenza**

La Variante contribuisce alla riqualificazione dei sistemi insediativi, garantendo l'innalzamento qualitativo e quantitativo degli spazi pubblici mediante la realizzazione di un parcheggio e di un'area a verde pari a 10.050 mq.

La Variante, inoltre, contribuisce coerentemente con le strategie individuate dal PSI, al consolidamento ed allo sviluppo di infrastrutture per la mobilità dolce/sostenibile, essendo prevista la realizzazione di strade e all'interno del sub- comparto, di un tratto di pista ciclabile e percorso pedonale.

La Variante risulta pertanto coerente con i seguenti obiettivi del PTCP:

- 5..a la tutela dell'integrità fisica ed il superamento delle situazioni di rischio ambientale;*
- 5..c lo sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse, che fa parte integrante del P.T.C.;*
- 5..d il miglioramento della qualità della vita ed il perseguimento di pari opportunità di vita per tutti i cittadini;*
- 5..f l'integrazione delle politiche di settore, territoriali, ambientali, culturali, economiche e sociali. Tali obiettivi sono assunti come condizioni di ogni scelta di trasformazione fisica e funzionale.*

Il PTCP individua nella Disciplina, al comma 2 dell'articolo 11 **Sistema Territoriale della Pianura dell'Arno**, gli obiettivi da perseguire nelle "Città ed insediamenti"; tra essi si evidenziano, perché perseguiti dalla Variante, in particolare i seguenti:

**11.2.1** il consolidamento del ruolo "ordinatore" dei centri urbani e conseguentemente il riordino e la riaggregazione dei servizi di base, riconoscendo la seguente caratterizzazione:

[...]

- centro ordinatore primario d'interesse sovra comunale: Pontedera e S.Miniato,

[...]

**11.2.2** il coordinamento tra i piani della mobilità dei centri ordinatori d'interesse provinciale, primario e secondario ed i piani delle funzioni, esistenti o da localizzare, che tengano conto della compatibilità tra le diverse funzioni e tra queste e gli spazi, i tempi di vita e di fruizione, gli orari dei servizi pubblici e privati, al fine di ridurre le esigenze di mobilità;

**11.2.3** il rafforzamento e radicamento nel sistema territoriale della funzione terziario-direzionale espressa dalle strutture universitarie, per la didattica, dalle strutture per la ricerca scientifica, pura ed applicata, dai poli tecnologici, dalle strutture ospedaliere, socio- sanitarie e termali, culturali e di servizio in relazione alle caratteristiche socio- economiche del territorio ed alle peculiarità produttive;

**11.2.6** il miglioramento della qualità della vita, considerata nella sua pluralità di componenti fisiche, funzionali ed ambientali: casa, istruzione, formazione, salute, sport, mobilità, cultura, tempo libero e il conseguimento per tutti i cittadini di pari opportunità d'uso e di fruizione degli spazi e delle infrastrutture, rispetto ai tempi di vita;

**11.2.8** l'incremento del verde urbano, come parte integrante della rete ecologica;

**11.2.11** la riqualificazione delle aree periferiche e di espansione in termini urbanistici, edilizi e funzionali: la realizzazione di nuove centralità, il recupero dei margini urbani e del rapporto anche visivo con gli elementi del paesaggio rurale circostante, il contenimento dell'inquinamento luminoso, nel rispetto della normativa vigente;

**11.2.12** la garanzia di idonee risorse idriche, energetiche, di infrastrutture per lo smaltimento e recupero dei rifiuti, per la depurazione e riuso delle acque per la popolazione e per le attività esistenti previste;

**11.2.17** il miglioramento dell'accessibilità alle aree verdi, ai servizi scolastici primari, sanitari ed istituzionali in ambito urbano, in modo da limitare la necessità di mobilità;

**11.2.24** la riduzione del consumo di energia e di acqua e la messa in atto di strategie per il risparmio della risorsa idrica, in particolare nei Comuni ad alta criticità per consumi per usi produttivi industriali civili;

**11.2.27** l'equilibrata distribuzione territoriale delle Grandi Strutture di Vendita, in armonia con la media distribuzione e gli esercizi di vicinato e rispetto alla capacità di esercizio delle infrastrutture di accesso e di servizio.

<b>E</b>
COMUNE DI PONTERERA Comune di Pontedera
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>
Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023 Firmatario: Annalisa Pirrello

## 8. ESAME DEL QUADRO ANALITICO REGIONALE E VERIFICA PRELIMINARE DI COERENZA

Al fine di comprendere il quadro strategico regionale in cui la Variante si inserisce sono stati analizzati gli elaborati PIT con valenza di Piano Paesaggistico i contenuti del PIT ritenuti attinenti ed importanti in relazione ai temi, obiettivi e previsioni della Variante e al territorio comunale.

Sono stati esaminati i seguenti documenti del Piano Regionale e le relative carte.

- Disciplina di Piano ed elaborati cartografici;
- Scheda dell'Ambito 8 – *Piana Livorno - Pisa – Pontedera*.

Gli estratti delle carte del PIT/PPR sono stati effettuati utilizzando i file disponibili su **GEOscopio WMS** (<https://www.regione.toscana.it/-/geoscopio-wms>)



PIT/PPR. Estratto della *Carta topografica*

— Area oggetto di Variante

**VIABILITÀ E LINEE FERROVIARIE**

- autostrada
- autostrada, tracciato in galleria
- autostrada, tracciato su viadotto/ponte
- strada statale
- strada statale, tracciato in galleria
- strada statale, tracciato su viadotto/ponte
- strada regionale
- strada regionale, tracciato in galleria
- strada regionale, tracciato su viadotto/ponte
- strada provinciale
- strada provinciale, tracciato in galleria
- strada provinciale, tracciato su viadotto/ponte
- strada comunale principale
- strada comunale principale, tracciato in galleria
- strada comunale principale, su viadotto/ponte
- strada comunale
- strada comunale, tracciato in galleria
- strada comunale, tracciato su viadotto/ponte
- strada di servizio
- strada di servizio, tracciato in galleria
- strada di servizio, tracciato su viadotto/ponte
- linea ferroviaria
- linea ferroviaria, tracciato in galleria
- linea ferroviaria, tracciato su viadotto/ponte

**INSEDIAMENTI**

- edificio civile
- edificio industriale/commerciale
- serre
- cinte murarie, acquedotti storici
- stadio, ippodromo
- aeroporto
- elettrodotti ad alta tensione

**OROGRAFIA**

- curve direttrici (equidistanza 250m)
- curve intermedie (equidistanza 50m)

**IDROGRAFIA E ZONE UMIDE**

- corsi d'acqua principali, corpi idrici, lagune
- aree umide interne
- altri corsi d'acqua
- scoline

**USO E COPERTURA DEL SUOLO**

- aree estrattive
- discariche e cantieri
- vivai
- vigneto/frutteto
- oliveto
- arboricoltura da legno
- zone agricole eterogenee
- aree boscate
- vegetazione arbustive
- pascoli
- zone aperte con vegetazione rada o assente
- spiagge

**TOPONOMASTICA**

- FIRENZE** capoluogo provinciale
- Fiesole** capoluogo comunale
- Grassina** frazione
- confine regionale
- mare
- vette/cime
- punti trigonometrici

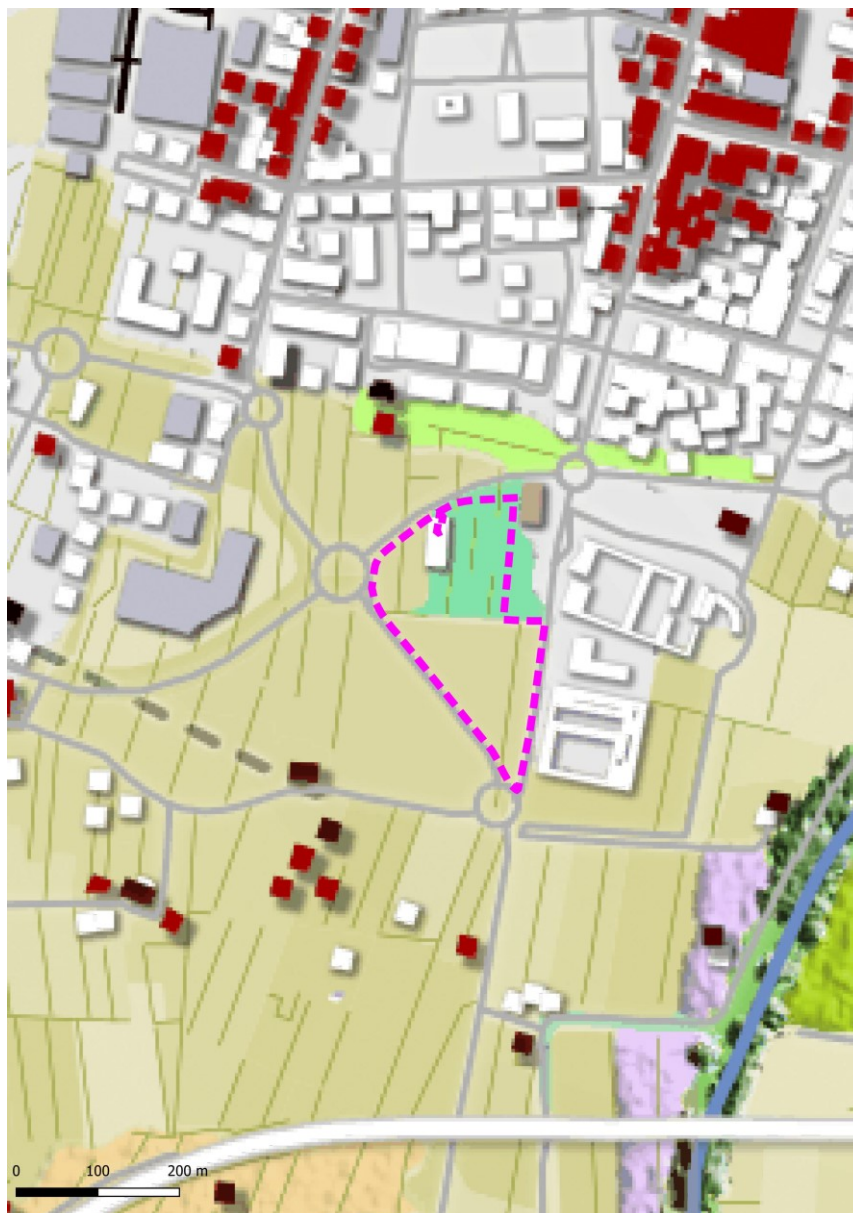
**FASCE BATIMETRICHE**

- 0-10
- 10-50
- 50-100
- 100-200
- 200-500
- >500

**E**  
 COMUNE DI PONTEDERA  
 Comune di Pontedera  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
 Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023  
 Firmatario: Annalisa Pirrello



## Caratteri del Paesaggio



PIT/PPR. Estratto della *Carta dei caratteri del paesaggio* (fuori scala)

— Area oggetto di Variante

<b>E</b>
COMUNE DI PONTEDERA Comune di Pontedera
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>
Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023 Firmatario: Annalisa Pirrello







**INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE**

-  centri matrice
-  insediamenti al 1850
-  insediamenti al 1954
-  insediamenti civili recenti
-  insediamenti produttivi recenti
-  percorsi fondativi
-  viabilità recente
-  aeroporti
-  aree estrattive

**COLTIVI E SISTEMAZIONI IDRULICHE-AGRARIE**

-  trama dei seminativi di pianura
-  aree a vivaio
-  serre
-  vigneti
-  oliveti
-  zone agricole eterogenee
-  vigneti terrazzati
-  oliveti terrazzati
-  zone agricole eterogenee terrazzate

**FASCE BATIMETRICHE**

-  0-10
-  10-50
-  50-100
-  100-200
-  200-500
-  >500

**CARATTERIZZAZIONE VEGETAZIONALE DEI BOSCHI E DELLE AREE SEMI-NATURALI**

-  boschi a prevalenza di leccio
-  boschi a prevalenza di sughera
-  boschi a prevalenza di rovere
-  boschi a prevalenza di faggio
-  boschi a prevalenza di pini
-  boschi a prevalenza di cipresso
-  boschi di abete rosso
-  boschi di abete bianco
-  macchia mediterranea
-  gariga
-  vegetazione ofiolitica
-  pascoli e incolti di montagna
-  castagneti da frutto

**CARATTERIZZAZIONE FISIOGRAFICA DEI BOSCHI E DELLE AREE SEMI-NATURALI**

-  Vegetazione ripariale
-  Boschi piantati
-  Boschi di collina
-  Boschi di dorsale
-  Boschi di montagna

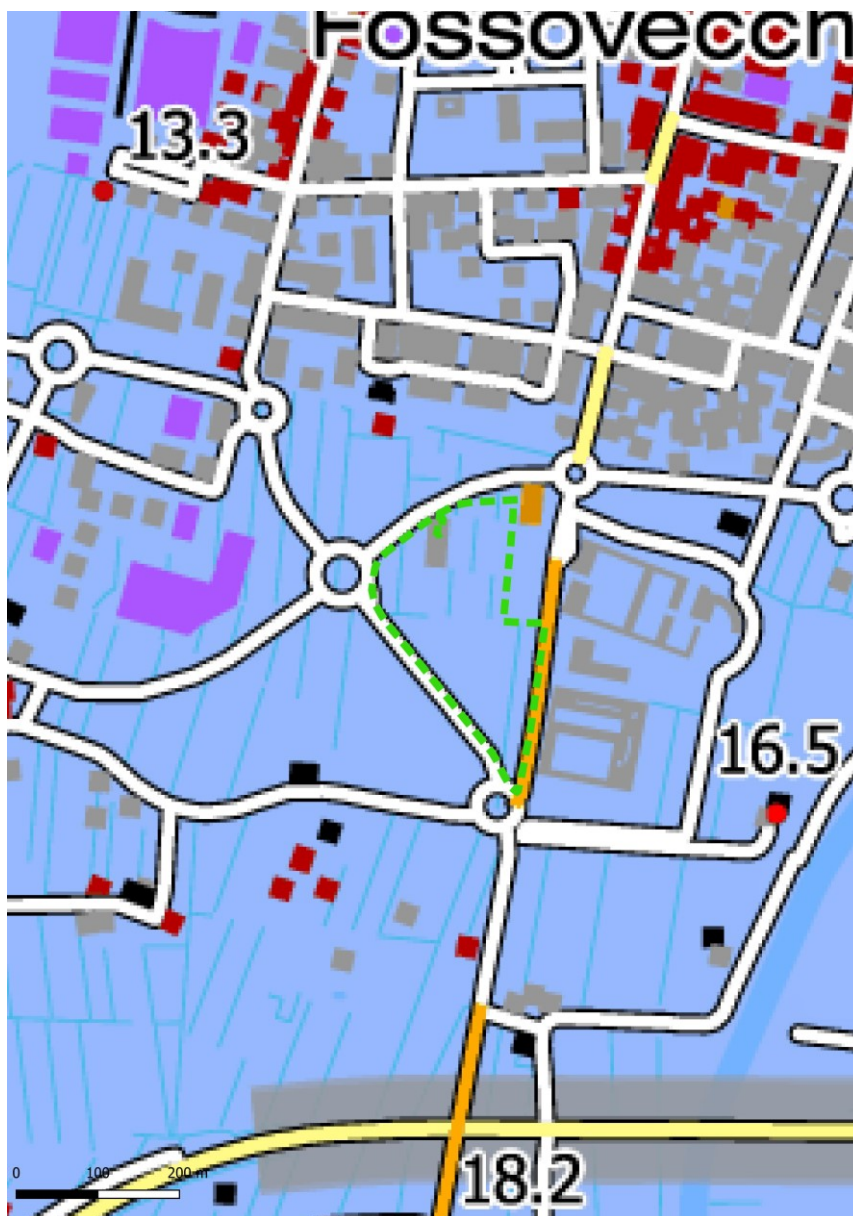
**AREE UMIDE ED ELEMENTI IDRICI**

-  aree umide
-  corsi d'acqua
-  bacini d'acqua

**E**  
 COMUNE DI PONTEDERA  
 Comune di Pontedera  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
 Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023  
 Firmatario: Annalisa Pirrello

## INVARIANTI STRUTTURALI

Invariante I - I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici



PIT/PPR. Carta dei sistemi morfogenetici

— Area oggetto di Variante

<b>E</b>
COMUNE DI PONTEREDERA Comune di Pontedera
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>
Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023 Firmatario: Annalisa Pirrello

### Legenda

Sistemi morfogenetici			
	Costa a dune cordoni (CDC)		Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri (CLVr)
	Depressioni retrodunali (DER)		Afferimenti di rocce Ofiolitiche
	Costa alta (CAL)		Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane (CTVd)
	Fondovalle (FON)		Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane (CTVr)
	Bacini di Esondazione (BES)		Montagna ignea (MOI)
	Pianura pensile (PPE)		Montagna antica su terreni del basamento (MASb)
	Alta pianura (ALP)		Montagna ringiovanita sui terreni silicei del basamento (MRSb)
	Depressioni umide (DEU)		Montagna su Unità da argillitiche a calcareo-marnose (MOL)
	Pianura bonificata per diversione e colmate (PBC)		Montagna dell'Appennino esterno (MAE)
	Margine Inferiore (MARI)		Montagna calcarea (MOC)
			Margine (MAR)
			Collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate (CBA1)
			Collina dei bacini neo-quaternari, argille dominanti (CBAg)
			Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti (CBSa)
			Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti (CBLr)
			Collina su terreni silicei del basamento (CSB)
			Collina su terreni neogenici deformati (CND)
			Collina su terreni neogenici sollevati (CNS)
			Collina calcarea (Cca)
			Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri (CLVd)
			Montagna silicoclastica (MOS)
			Dorsale carbonatica (DOC)
			Dorsale silicoclastica (DOS)
			Dorsale vulcanica (DOV)
		Geositi	
			Geositi puntuali
			Geositi lineari
			Geositi poligonali
		Idrografia ed elementi meteo-marini	
			Sorgenti geotermali
			Sorgenti carsiche
Forme carsiche			
	Depressioni tettono-carsiche		
	Ingressi grotte		
	Aree carsiche		

L'area oggetto di Variante è caratterizzata dal Sistema **Pianura pensile (PPE)**

**Pianura pensile (PPE)**



**Forme:** Dossi, argini naturali, alvei abbandonati  
**Litologia:** Depositi alluvionali medi  
**Suoli:** Suoli poco evoluti, con tessiture da medie a sabbiose

**E**  
 COMUNE DI PONTEDEERA  
 Comune di Pontedera  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
 Protocollo N. 0025652/2023 del 20/06/2023  
 Firmatario: Annalisa Pirrello

**Considerazioni in merito alla verifica di coerenza della Variante con gli obiettivi individuati all'art. 7 della Disciplina del Piano.**

Il PIT/PPR individua i seguenti obiettivi riferiti all'invariante strutturale "*I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*" da perseguire nel territorio provinciale:

L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale è l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici, da perseguirsi mediante:

- a) la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture;
- b) il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione;
- c) la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime;
- d) la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale;
- e) il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.

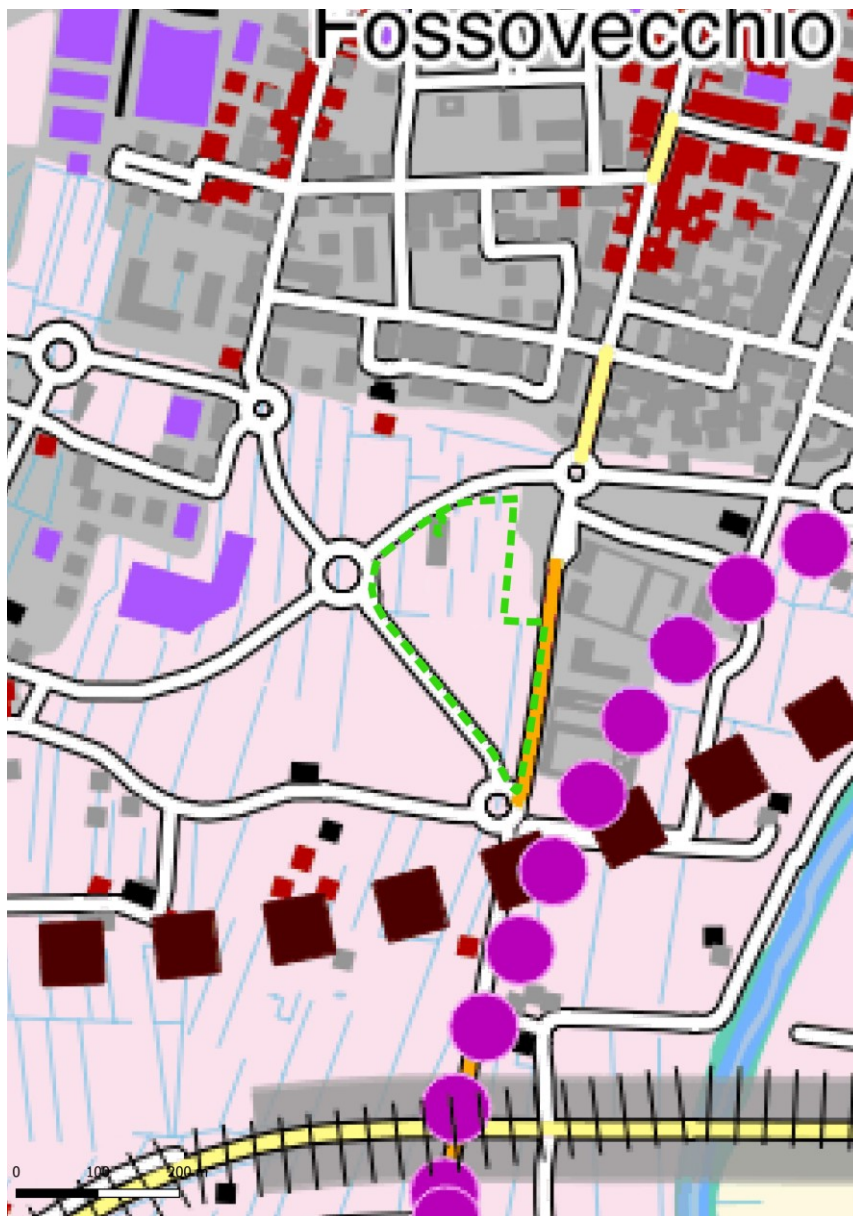
La Variante non interferisce con l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici ma anzi si ritiene che essendo finalizzata ad apportare lievi modifiche dimensionali al perimetro, in riduzione delle dimensioni rispetto al perimetro del RU vigente, con conseguente riduzione di alcuni dati dimensionali dell'intervento (come illustrato al capitolo 4) sia da ritenersi coerente con gli obiettivi del Piano regionale e migliorativa, in termini di tutela e conservazione dei caratteri e dei valori propri dell'Invariante.

**E**COMUNE DI PONTEREDERA  
Comune di Pontedera**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N. 0025652/2023 del 20/06/2023

Firmatario: Annalisa Pirrello

*Invariante II - I caratteri ecosistemici dei paesaggi*









PIT/PPR. Estratto della Carta della Rete Ecologica.

— Area oggetto di Variante







**E**  
COMUNE DI PONTEDEERA  
Comune di Pontedera  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023  
Firmatario: Annalisa Pirrello



**ELEMENTI STRUTTURALI DELLA RETE ECOLOGICA**

**rete degli ecosistemi forestali**

-  nodo forestale primario
-  nodo forestale secondario
-  matrice forestale ad elevata connettività
-  nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
-  aree forestali in evoluzione a bassa connettività
-  corridoio ripariale

**rete degli ecosistemi agropastorali**




-  nodo degli agroecosistemi
-  matrice agroecosistemica collinare
-  matrice agroecosistemica di pianura
-  agroecosistema frammentato attivo
-  agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
-  matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata

-  matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
-  agroecosistema intensivo


**ecosistemi palustri e fluviali**

-  zone umide
-  corridoi fluviali

**ecosistemi costieri**

-  coste sabbiose prive di sistemi dunali
-  coste sabbiose con ecosistemi dunali integri o parzialmente alterati
-  coste rocciose











**ecosistemi rupestri e calanchivi**

-  ambienti rocciosi o calanchivi

**superficie artificiale**

-  area urbanizzata

**ELEMENTI FUNZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA**

-  direttrice di connettività extraregionale da mantenere
-  direttrice di connettività da ricostituire
-  direttrice di connettività da riqualificare
-  corridoio ecologico costiero da riqualificare
-  corridoio ecologico fluviale da riqualificare
-  barriera infrastrutturale da mitigare
-  aree ad elevata urbanizzazione con funzione di barriera da mitigare
-  aree critiche per processi di artificializzazione
-  aree critiche per processi di abbandono e di artificializzazione
-  aree critiche per processi di abbandono culturale e dinamiche naturali

**E**  
 COMUNE DI PONTEDERA  
 Comune di Pontedera  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
 Protocollo N. 0025652/2023 del 20/06/2023  
 Firmatario: Annalisa Pirrello

## Considerazioni in merito alla verifica di coerenza della Variante con gli obiettivi individuati all'art. 8 della Disciplina del Piano.

Il PIT/PPR individua i seguenti obiettivi riferiti all'invariante strutturale "*I caratteri ecosistemici del paesaggio*" da perseguire nel territorio provinciale:

L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale è l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri;
- b) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali;
- c) il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali;
- d) la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario;
- e) la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.

La Variante non interferisce con la qualità ecosistemica del territorio interessato dalle sue previsioni o più in generale del contesto comunale in quanto agisce in una zona urbana caratterizzata dalla presenza di reti viarie, di servizi pubblici quali il cimitero comunale, parcheggi e di edificato recente.

La Variante risulta coerente con gli obiettivi del Piano regionale e migliorativa, in termini di tutela e conservazione dei caratteri e dei valori propri dell'Invariante.

E

COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera

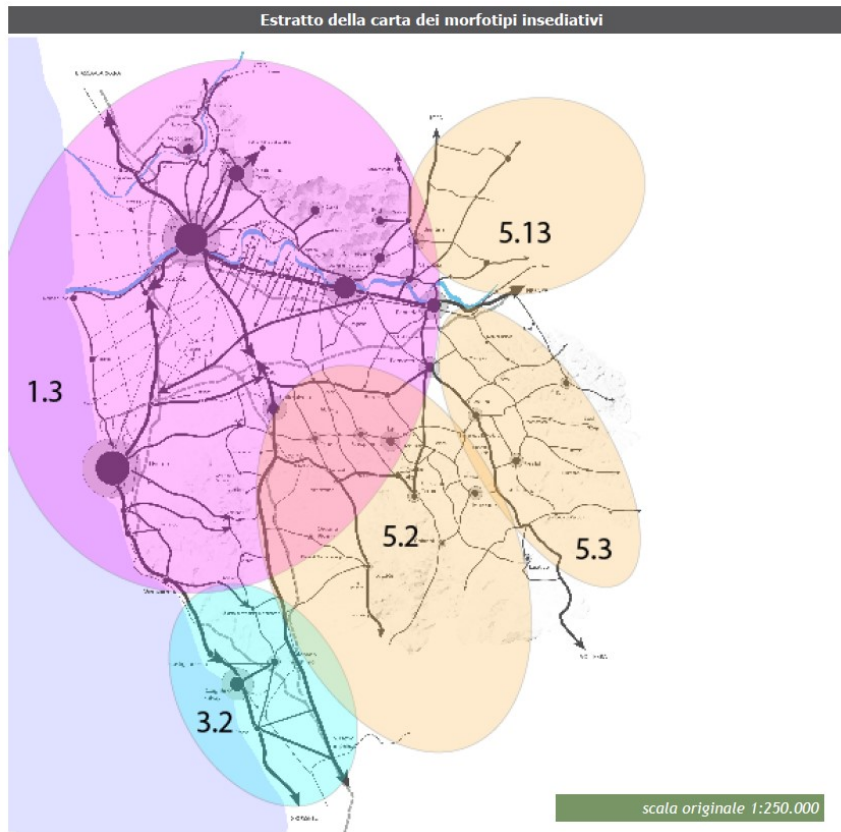
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0025652/2023 del 20/06/2023

Firmatario: Annalisa Pirrello



**Invariante III - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali**



PIT/PPR. Estratto della Scheda Ambito 8 – Piana Livorno - Pisa - Pontedera pag. 38



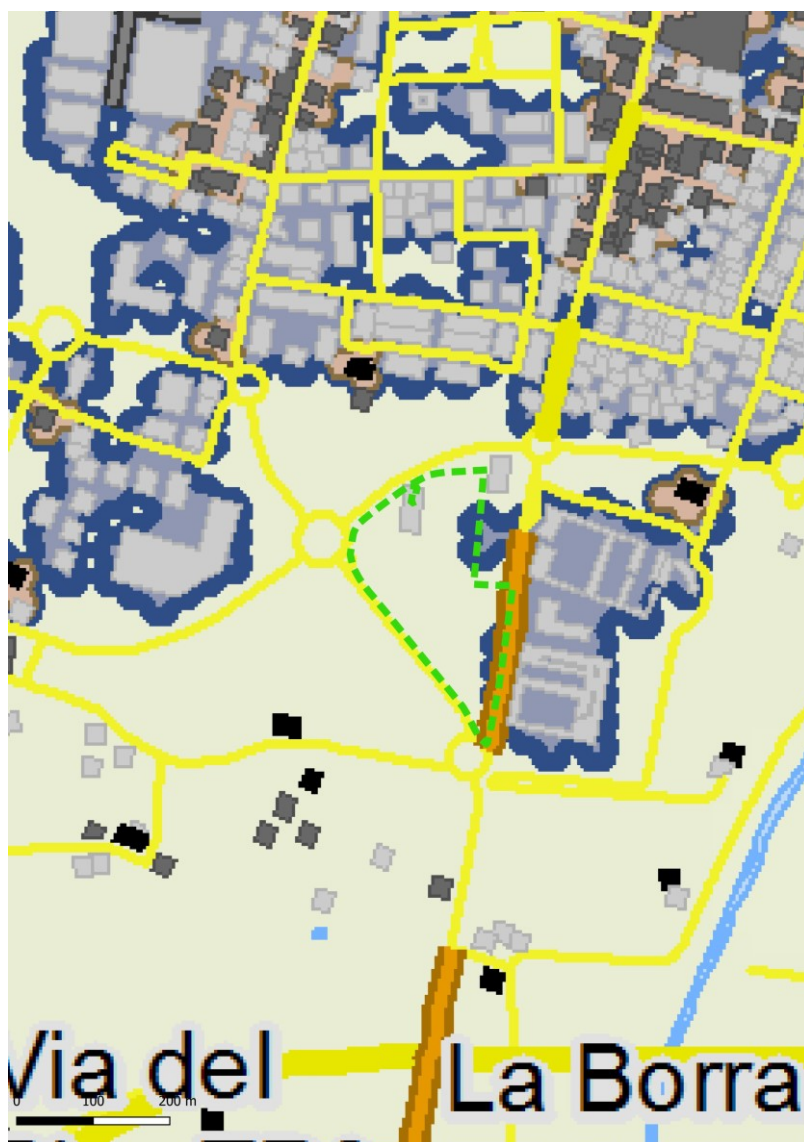
PIT/PPR. Estratto della Scheda Ambito 8 – Piana Livorno - Pisa - Pontedera pag. 39

La struttura insediativa dell'ambito, come illustrato nella Scheda, è *caratterizzata prevalentemente dal morfotipo insediativo n. 1 "Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali" (Articolazione territoriale 1.3); si riscontra, inoltre, la presenza del morfotipo n.3 (Articolazione territoriale 3.2 -*

**E**  
COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023  
Firmatario: Annalisa Pirrello

La piana di Rosignano-Vada) e del morfotipo n. 5 (Articolazione territoriale 5.2 – Le colline Pisane , 5.3- La Val d'Era, 5.13- Le Cerbaie).

Il Comune di Pontedera è uno dei nodi del Sistema lineare di pianura dell'Arno inferiore che si sviluppa proprio tra Pontedera e Pisa.



PIT/PPR. Estratto della Carta del Territorio urbanizzato

— Area oggetto di Variante

**E**  
COMUNE DI PONTERERA  
Comune di Pontedera  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023  
Firmatario: Annalisa Pirrello

legenda	
<b>Carta del Territorio Urbanizzato</b>	<b>Classificazione dei morfotipi urbani: i tessuti della città contemporanea</b>
<b>edifici</b>	<b>TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA</b>
■ edifici presenti al 1830	TR.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
■ edifici presenti al 1954	TR.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
■ edifici presenti al 2012	TR.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
<b>confini dell'urbanizzato</b>	TR.4. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
■ aree ad edificato continuo al 1830	TR.5. Tessuto puntiforme
■ aree ad edificato continuo al 1954	TR.6. Tessuto a tipologie miste
■ aree ad edificato continuo al 2012	TR.7. Tessuto strangiato di margine
<b>infrastrutture viarie</b>	<b>TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frangie periurbane e città diffusa</b>
— viabilità al 1954 di prima classe (> 8 m)	TR.8. Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni
— viabilità al 1954 di seconda classe (< 8 m, > 6 m)	TR.9. Tessuto reticolare o diffuso
— viabilità al 1954 di terza classe (< 6 m)	<b>TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA</b>
— tracciati viari fondativi (sec. XIX)	TR.10. Campagna abitata
— ferrovia	TR.11. Campagna urbanizzata
— ferrovia dismessa	TR.12. Piccoli agglomerati extraurbani
— Autostrade - Strade a Grande Comunicazione	<b>TESSUTI DELLA CITTÀ' PRODUTTIVE E SPECIALISTICA</b>
— viabilità principale al 2012	TP.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare
	TP.S.2. Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
	TP.S.3. Insule specializzate
	TP.S.4. Tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva

La Carta del Territorio Urbanizzato rappresenta una ipotesi di perimetrazione delle aree urbanizzate utilizzando un modello geostatistico per la illustrazione del quale si rimanda al capitolo relativo alla metodologia generale della 3a Invariante a livello regionale. Allo stesso capitolo si rinvia per le specificazioni normative relative alla applicazione del metodo per la perimetrazione del territorio urbanizzato a livello comunale.

### Considerazioni in merito alla verifica di coerenza della Variante con gli obiettivi individuati all'art. 9 della Disciplina del Piano.

Il PIT/PPR individua i seguenti obiettivi riferiti all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" da perseguire nel territorio provinciale:

L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre. Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;

- g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- h) l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

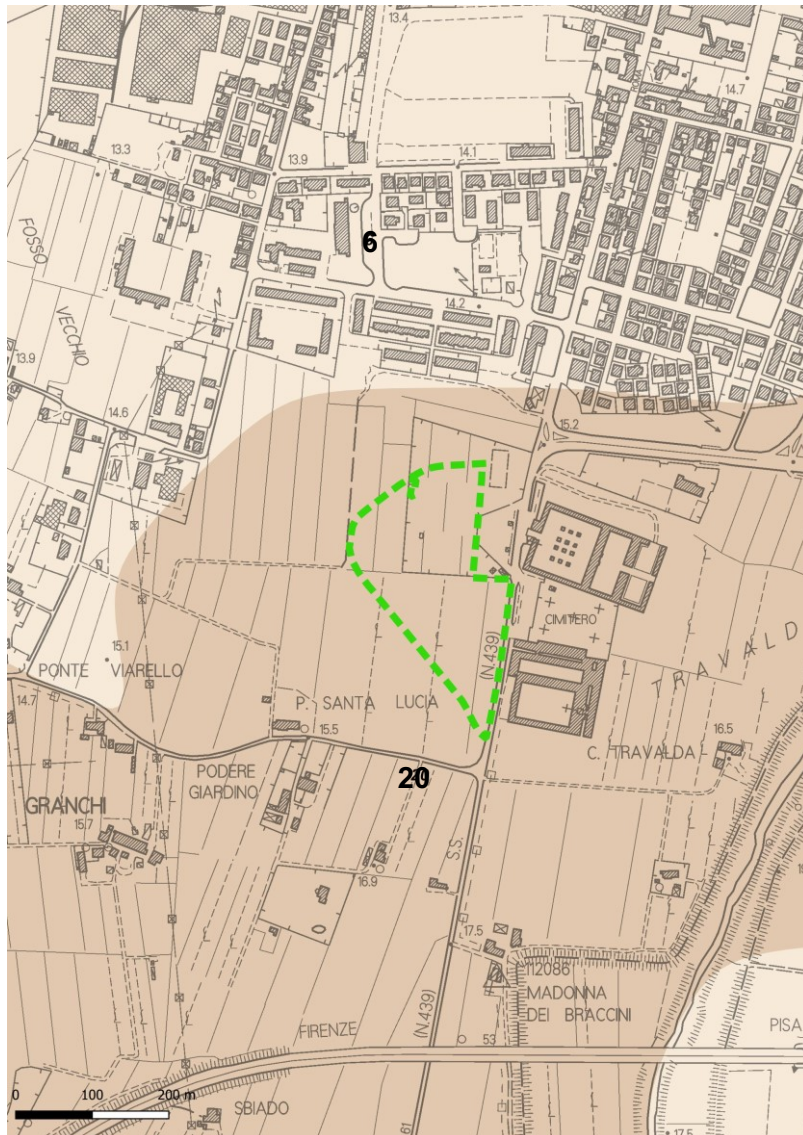
La Variante contribuisce a perseguire l'obiettivo generale di salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico del sistema territoriale in cui sorge in quanto, confermando e non modificando le strategie, gli obiettivi e le azioni generali della previsione del RU vigente, garantisce la realizzazione degli standard urbanistici previsti dal RU previgente, incrementando qualitativamente e quantitativamente la dotazione di spazi pubblici e di servizi presenti nel territorio comunale.

In particolare, la Variante risulta coerente con gli obiettivi specifici di cui alle lettere: a), b), d), g).

La Variante risulta coerente con gli obiettivi del Piano regionale e migliorativa, in termini di tutela e conservazione dei caratteri e dei valori propri dell'Invariante.

<b>E</b>
COMUNE DI PONTEDERA Comune di Pontedera
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>
Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023 Firmatario: Annalisa Pirrello

**Invariante IV - I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali**

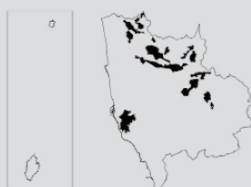
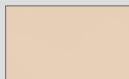


**PIT/PPR. Estratto della carta dei Morfotipi rurali**

— Area oggetto di Variante

**E**  
COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023  
Firmatario: Annalisa Pirrello

**20. morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari**



Il morfotipo è caratterizzato dall'associazione di colture legnose ed erbacee in appezzamenti di piccola o media dimensione che configurano situazioni di mosaico agricolo. Conservano un'impronta tradizionale nella densità della maglia che è fitta o medio-fitta, mentre i coltivi storici possono essere stati sostituiti da colture moderne (piccoli vigneti, frutteti, colture orticole). I tessuti interessati da questo morfotipo sono tra le tipologie di paesaggio agrario che caratterizzano gli ambiti periurbani.

**PIT/PPR.** Estratto della Scheda Ambito 8 – *Piana Livorno - Pisa - Pontedera*, pag. 49

L'area interessata dalle Varianti è indicata dal PIT/PPR come caratterizzata dalla presenza del Morfotipo rurale n. 20.

Analizzando il territorio è tuttavia possibile affermare che l'area oggetto di Variante, così come l'intero contesto che la circonda, non presentino più i caratteri del morfotipo agricolo e che la Variante non interferisca con la IV Invariante del PIT/PPR.

## DISCIPLINA D'USO

Di seguito si riporta integralmente la Disciplina del PIT/PPR per l'ambito 8.

piana livorno-pisa-pontedera

### 6.1 Obiettivi di qualità e direttive

**Obiettivo 1**  
**Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo**

#### Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direzioni di connettività da ricostituire e/o da riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete" (individuate nella Carta della rete ecologica);

1.2 - riqualificare le grandi conurbazioni della piana, con particolare riferimento a quelle lineari tra Pisa e Pontedera, Ponsacco-Pontedera, al triangolo Bientina-Pontedera-Cascina, all'area a sud dello Scalmatore dell'Arno, alla zona dell'Interporto di Guasticce e all'area a nord del Serchio tra Nodica, Vecchiano e Pontasserchio, evitare ulteriori saldature lineari, mantenere e recuperare i varchi esistenti;

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesag-

giatico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale (con particolare riferimento all'area compresa tra Pisa e Vecchiano), definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruttivi;

1.5 - evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e garantire che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera creato dal corridoio infrastrutturale SGC Fi- Pi-Li, dalla Statale Tosco-Romagnola e dalla ferrovia sia dal punto di vista visuale che ecologico;

1.6 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruibile il corso dell'Arno - per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati - evitando processi di urbanizzazione che aumentino l'impermeabilizzazione nei contesti fluviali, e tutelando gli elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo

#### Orientamenti:

- ricostituire le relazioni tra fiume e tessuto urbano (con particolare riferimento alle città di Pisa e Pontedera);
- promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui;
- salvaguardare e valorizzare il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica quali ponti, canali, mulini, peschiere, gore e chiuse, a testimonianza della vitalità degli storici insediamenti fluviali.

1.7 - riqualificare da un punto di vista paesaggistico le grandi piattaforme produttive e logistiche (interporto di Livorno; canale del Navicelli; area industriale di Pontedera), assicurare la compatibilità dei nuovi interventi e promuovere progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse;

1.8 - valorizzare i caratteri del paesaggio della bonifica favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, e perseguendo, ove possibile, la permanenza della maglia agraria storica delle zone di bonifica di Coltano, Cascina e Bientina (con particolare riferimento ai nodi della

rete degli agroecosistemi, così come individuati nella carta della rete ecologica), anche attraverso il mantenimento dei residui elementi vegetazionali, della viabilità podereale, dei manufatti della bonifica, garantendo, inoltre, l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque, e tutelando la leggibilità del sistema insediativo storico (in particolare le fattorie di Coltano e S. Rossore);

1.9 - salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico della città di Pisa, con particolare attenzione alla viabilità radiale in entrata, anche attraverso la riqualificazione degli ingressi urbani.

#### Obiettivo 2

**Tutelare i caratteri paesaggistici della fascia costiera da Marina di Torre del Lago a Mazzanta, nell'alternanza tra costa sabbiosa e rocciosa e salvaguardare l'identità storica della città di Livorno**

#### Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 - evitare ulteriore carico insediativo e i processi di saldatura dei sistemi insediativi in ambito costiero e nella pianura costiera retrodunale, riqualificare gli insediamenti a prevalente specializzazione turistico-balneare presenti lungo il tratto che va da Boccadamo a Livorno e da Castiglioncello a Mazzanta, attraverso interventi di definizione dei margini urbani, di miglioramento degli spazi pubblici e di integrazione con il contesto rurale;

2.2 - salvaguardare le aree di valore naturalistico costituite sia dalla costa sabbiosa pisana interna al Parco regionale Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli con importanti sistemi dunali, che dal sistema di coste rocciose, falesie, piccole calette dei Monti Livornesi con importanti emergenze geomorfologiche ed ecosistemiche, in particolare nel tratto compreso tra Calafuria e Castiglioncello;

2.3 - conservare, ove possibile, gli ecosistemi forestali e le storiche pinete d'impianto, con particolare riferimento alle tenute costiere del Tombolo e di S.Rossore e alle pinete del Tombolo di Cecina;

2.4 - riqualificare le residuali forme ed ecosistemi dunali nella fascia compresa tra Marina di Pisa e Calambrone e tra

Rosignano Solvay e Mazzanta, anche ostacolando i processi di erosione costiera e la diffusione di specie vegetali aliene;

2.5 - salvaguardare la riconoscibilità, l'integrità storica e visuale di Livorno, valorizzare le relazioni storicamente consolidate tra la città e il mare, attraverso la riqualificazione degli ingressi, dei waterfront urbani e delle aree di interfaccia fra la città e l'area portuale-industriale-commerciale, nonché le relazioni con il sistema insediativo delle colline livornesi, anche operando una riqualificazione dei tessuti della dispersione insediativa recente;

2.6 - salvaguardare il patrimonio insediativo costiero di valore storico-identitario, nonché le relazioni figurative tra insediamenti costieri, emergenze architettoniche, naturalistiche e il mare

#### Orientamenti:

- In particolare la tutela è da rivolgersi:
  - all'impianto urbanistico livornese ottocentesco di Marina di Pisa, articolato su una rigida maglia ortogonale compresa tra il mare e la pineta livornese, e al relativo tessuto edilizio costituito da villini;
  - alle strutture di pregio storico-architettonico, riconducibili al periodo razionalista (colonie pubbliche, strutture socio-sanitarie di Calambrone);
  - al complesso delle fortificazioni costiere, delle torri di avvistamento e castelli, storicamente legati al mare, e alle relative discese a mare, che caratterizzano il litorale roccioso tra Antignano e Castiglioncello.

#### Obiettivo 3

**Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie adolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado**

#### Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

3.1 - tutelare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario del Monte Pisano attraverso il mantenimento dell'integrità morfologica dei nuclei storici (sistema pedecollinare storico del lungomonte, costituito da edifici religiosi, fortificazioni, mulini, ville di origine medicea e granducale), la conservazione ove possibile degli

disciplina d'uso  
 obiettivi di qualità e direttive

p. 68

COMUNE DI PONTEDERA  
 Comune di Pontedera  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
 Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023  
 Firmatario: Annalisa Pirrello

oliveti terrazzati (in gran parte individuati come nodi degli agroecosistemi nella carta della rete ecologica) e il contenimento dell'espansione del bosco su ex coltivi;

3.2 - valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali connotate dalla presenza di colture legnose, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici (sistema dei borghi collinari - Lorenzana, Fauglia, Crespina, Lari), e mantenere, ove possibile, le colture legnose o le associazioni culturali tradizionali che circondano i borghi collinari di Palaia, Partino, Colleoli, Villa Saletta, Legoli, Treggiaia, Montechiari, Montacchita (individuati come nodi degli agroecosistemi nella carta della rete ecologica);

3.3 - nelle Colline Pisane a prevalenza di suoli argillosi e di seminativi (comprese tra i Monti Livornesi e il confine orientale dell'ambito), favorire il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

**Orientamenti:**

- migliorare l'infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica;
- promuovere il mantenimento delle corone di colture legnose che contornano i nuclei storici (Lajatico, Orciatice) e ne sottolineano la presenza nell'orizzonte paesistico dei seminativi estensivi;
- evitare la realizzazione e l'ampliamento di campi da golf, per il forte impatto visivo costituito dai green e dalle strutture di servizio sportivo, nonché i rimodellamenti che alterano l'identità dei luoghi e gli equilibri idrogeomorfologici.

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali (nodi degli agroecosistemi nella carta della rete ecologica); favorire, altresì, il mantenimento delle attività agro-pastorali tradizionali dei Monti Livornesi, finalizzate alla conservazione dei paesaggi di alto valore naturalistico (nodi degli agroecosistemi nella carta della rete ecologica).

**Obiettivo 4**  
**Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche, comprese le isole di Capraia e Gorgona**

**Direttive correlate**

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

4.1 - salvaguardare le emergenze geomorfologiche costituite dai rilievi calcarei tra Vecchiano e Uliveto Terme, dalle sorgenti termali di San Giuliano, Uliveto e Casciana Terme, nonché dalle colate detritiche "sassaie" e dall'importante sistema ipogeo di grotte e cavità carsiche del Monte Pisano;

4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dalle foreste costiere delle tenute di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli (nodo primario con boschi planiziali, palustri e pinete costiere), dai versanti del Monte Pisano (nodo primario con castagneti e pinete), dai versanti settentrionali dei Monti Livornesi e dalle colline ad est di Palaia (nodi secondari); nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della Valle del Torrente Fine ed in Valdera (direttrici di connettività da riqualificare);

4.3 - tutelare le importanti aree umide relictuali, costituite dalle lame interdunali e costiere di Migliarino, S. Rossore e Massaciuccoli, le aree del Paduletto e Palazzetto lungo il corso del fiume Morto Vecchio, le aree palustri di Suese e Biscottino e l'ex alveo del Lago di Bientina, anche evitando il consumo di suolo nelle pianure adiacenti; salvaguardare, inoltre, il Lago di Santa Luce, mitigando gli impatti legati alle adiacenti aree agricole intensive;

4.4 - salvaguardare la qualità e i valori paesaggistici e naturalistici, con particolare riferimento alla Valle del Chiecina, delle matrici forestali caratterizzate da continuità ed elevato valore ecologico (nodi primari e secondari e matrici di connessione della Rete ecologica regionale) nonché le formazioni boschive che caratterizzano "figurativamente il territorio" come indicate dal Piano, evitando l'apertura di nuove aree estrattive di materiali non pregiati;

4.5 - migliorare i livelli di compatibilità delle attività estrattive, presenti nelle colline calcaree di Vecchiano, nei Monti Livornesi e ai piedi del Monte Pisano, in particolare recuperando e riqualificando i siti estrattivi abbandonati;

4.6 - tutelare integralmente le residue aree di calanchi, presso Toiano nell'alta valle del Torrente Roglio, anche attraverso la creazione di fasce tampone accessibili solo ad attività a basso impatto quale il pascolo e mantenendo i calanchi bonificati con soluzioni preventive, come l'istituzione di aree inerbite lungo gli allineamenti originali degli impluvi;

4.7 - salvaguardare l'elevato valore paesaggistico, geomorfologico ed ecosistemico delle isole di Capraia e Gorgona tutelando le coste rocciose ricche di forme rilevanti in aree incontaminate e caratterizzate da mosaici di macchie, garighe e prati, dalla presenza di suggestivi contrasti paesaggistici (scorie e rocce di origine vulcanica di Punta dello Zenobio e Cala Rossa a Capraia), e mantenendo l'integrità dello Stagnone di Capraia, unico specchio d'acqua naturale dell'Arcipelago Toscano;

4.8 - evitare ulteriori processi di urbanizzazione nelle isole di Capraia e Gorgona, contrastando, la frammentazione del territorio agricolo e la perdita di ambienti agropastorali e aree terrazzate di versante, nonché la diffusione di specie aliene vegetali ed animali.



## **Considerazioni in merito alla verifica di coerenza della Variante con gli obiettivi e le direttive individuati nella Disciplina dell'Ambito 8 Piana Livorno - Pisa – Pontedera.**

La Variante ha per oggetto un'azione di trasformazione già prevista dagli strumenti urbanistici vigenti, non apporta nuovi carichi e coinvolge un'area situata all'interno del territorio urbanizzato.

La Variante è finalizzata ad apportare lievi modifiche dimensionali al perimetro, in riduzione delle dimensioni rispetto al perimetro del RU vigente, con conseguente riduzione di alcuni dati dimensionali dell'intervento (come illustrato al capitolo 4).

La Variante risulta coerente con l'Obiettivo 1 - *Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo*, mentre risulta indifferente rispetto agli obiettivi 2 e 3 che riguardano in maniera più specifica altre parti del territorio ricadente nell'Ambito 8.

La coerenza della Variante con l'obiettivo 1 è data dal fatto che la Variante prevede una diminuzione delle superfici interessate dall'intervento già previsto dal RU vigente con conseguente diminuzione delle pressioni e carichi sulle risorse territoriali, ambientali e paesaggistiche.

La Variante è pertanto migliorativa in termini di impatti sulle risorse rispetto alla previsione vigente.

**E**

COMUNE DI PONTEREDERA  
Comune di Pontedera

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023

Firmatario: Annalisa Pirrello

## 9. BENI PAESAGGISTICI

### 9.1 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico d. lgs. 42/2004, art. 136

L'area oggetto di Variante non interessa beni vincolati ai sensi dell'art. 136 del d. lgs. 42/2004.



**PIT/PPR.** Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D. Lgs. 42/2004, art. 136* (fonte *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: Regione Toscana GEOscopio WMS*)

Legenda

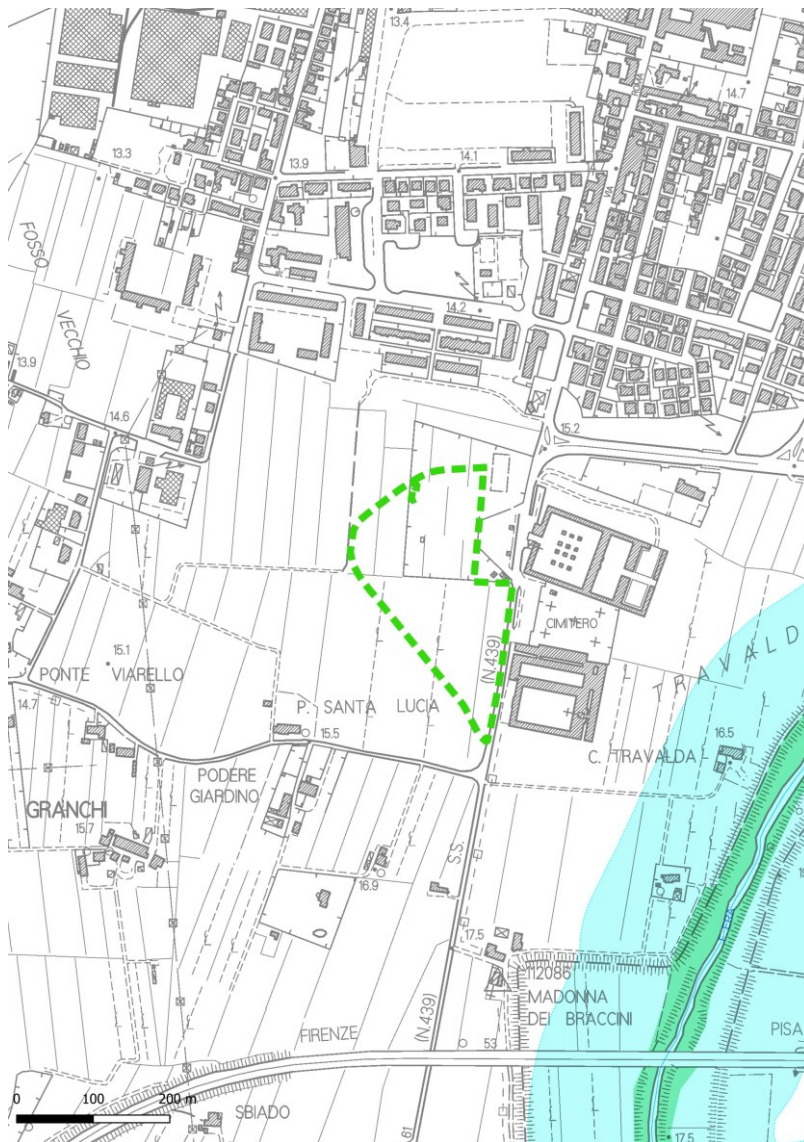


Immobili ed aree di notevole interesse pubblico



Area oggetto di Variante

9.2 Aree tutelate per legge d. lgs. 42/2004, art. 142



Estratto della Carta Aree tutelate per legge (fuori scala)  
 (fonte della Carta: Regione Toscana GEOscopio WMS)

- Area oggetto di Variante
- Aree tutelate lettera c) Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)
- Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)  
 Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea;  
 Strade in aree boscate

Come emerge dall'estratto cartografico, la Variante non interessa aree tutelate per legge ai sensi del comma 1, dell'art. 142 del d.lgs. 42/2004.

**E**  
 COMUNE DI PONTEDERA  
 Comune di Pontedera  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
 Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023  
 Firmatario: Annalisa Pirrello


## 10. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. LGS. 42/2004

La Variante non interessa Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del d. Lgs 42/2004; il bene oggetto di tutela più prossimo all'area oggetto di Variante risulta essere il Cimitero di Proprietà Comunale (che sorge ad est dell'area lungo via Roma).



Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004.  
 (fonte della Carta: Regione Toscana GEOscopio WMS)

 Area oggetto di Variante


 Beni architettonici

**E**  
 COMUNE DI PONTEDERA  
 Comune di Pontedera  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
 Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023  
 Firmatario: Annalisa Pirrello

Di seguito si riporta la scheda del *Cimitero di proprietà comunale* oggetto di tutela.

## BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

### Carta dei Vincoli

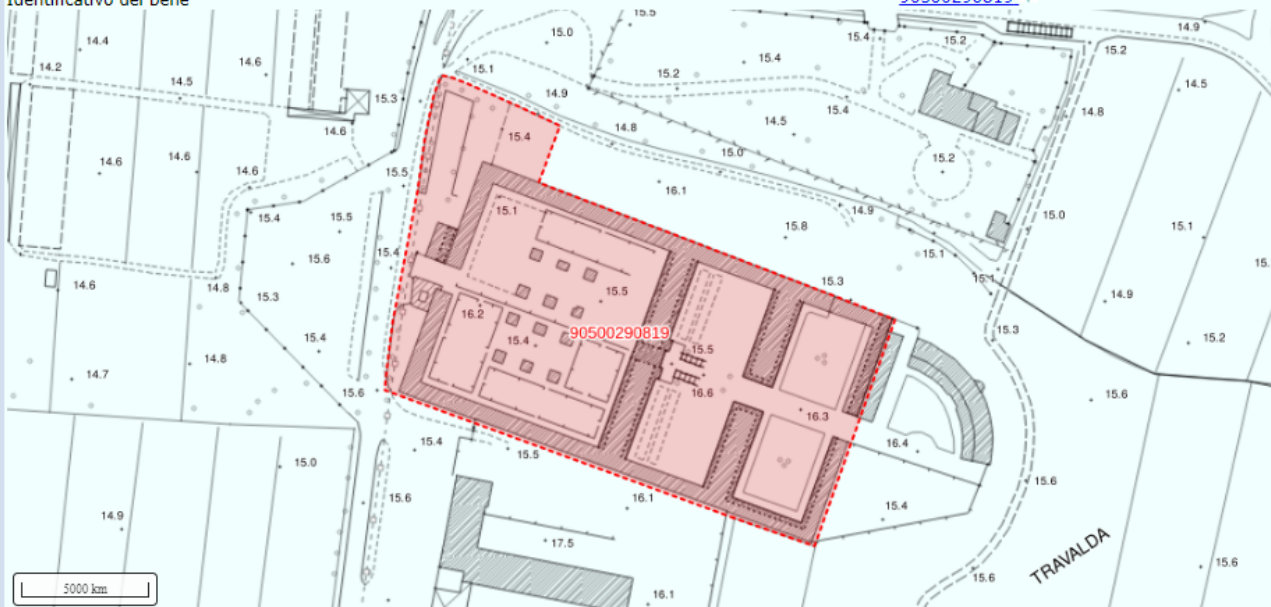


**Denominazione**

**Identificativo del bene**

**CIMITERI DI PROPRIETA' COMUNALE**

[90500290819](#) [Historia Loci](#)



**Legenda:**

Tipo di vincolo  
 Descrizione del vincolo  
 Tipologia del bene  
 Provincia  
 Comune  
 Località  
 Indirizzo  
 Zona di rispetto  
 ID Archivio SABAP  
 Vincoli in rete

bene identificato

 altri beni di tipo architettonico

Architettonico  
 Vincolo architettonico  
 cimitero  
 PI  
 PONTEDERA

NO  
 PI0746

**Beni - (provvedimenti)**

[CIMITERO COMUNALE DI PONTEDERA - \(230653\)](#)

CIMITERO

Prov. 9 Luglio 1981  
 ai sensi [L.1/6/1939, n. 1089](#) - (G.U. 8/8/1939, n. 184) (M)

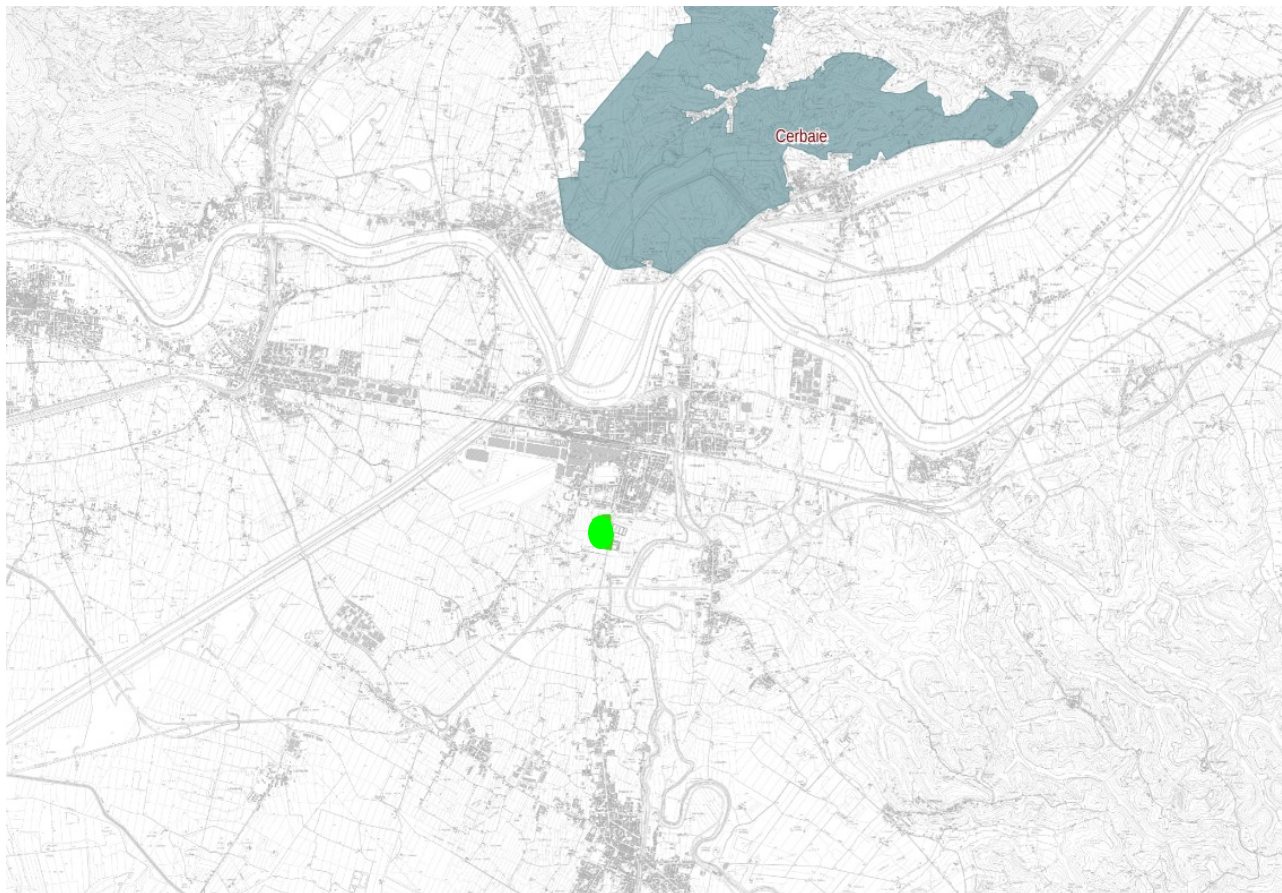
E

COMUNE DI PONTEDERA  
 Comune di Pontedera

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023  
 Firmatario: Annalisa Pirrello

## 11. SITI NATURA 2000



Carta dei Siti Natura 2000 (fuori scala)  
(fonte della Carta: Regione Toscana GEOscopio WMS)

Come emerge dall'estratto cartografico, l'area oggetto di Variante non ricade o interessa Siti Natura 2000

— Localizzazione dell'area oggetto di Variante

## 12. CONSIDERAZIONI SULLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

È possibile affermare, in relazione ai criteri di valutazione di cui all'allegato 1 della legge regionale n.10 del 2010, riportati di seguito, che la Variante, essendo finalizzata ad apportare lievi modifiche dimensionali al perimetro, in riduzione delle dimensioni rispetto al perimetro del RU vigente, con conseguente riduzione di alcuni dati dimensionali dell'intervento, non solo non apporti nuovi carichi o pressioni sulle risorse territoriali, ambientali e paesaggistiche, ma anzi li diminuisca rispetto alla previsione del RU vigente.

La Variante è pertanto migliorativa in termini di impatti e pressioni prodotte sulle risorse ambientali rispetto alla previsione vigente.

Per quanto riguarda gli impatti su aree vincolate a livello nazionale, la Variante non interessa beni paesaggistici oggetto di tutela ai sensi del d.lgs. 42/2004 o elementi di valenza ambientale.

La Variante non interessa neanche Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004.

Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi (L.R. 10 del 2010, Allegato 1)

1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- 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;
- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali relativi al piano o programma;
- la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
  - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
  - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;

- dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Tramite i suddetti criteri il valutatore ritiene utile fornire le seguenti indicazioni finalizzate ad esprimere il giudizio di assoggettabilità dei contenuti della Variante alla procedura di VAS da parte delle autorità preposte.

<b>INDICAZIONI PER IL GIUDIZIO DI ASSOGGETTABILITA'</b>	
Criteri All.1 L.R. 10/2010 ↓	→ <b>Previsione della variante</b>
Caratteristiche del piano o programma	
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	- indifferente -
in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	- indifferente -
la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	- indifferente -
problemi ambientali relativi al piano o programma	- indifferente -
la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	- indifferente -
Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate	
probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	- indifferente
carattere cumulativo degli impatti	- indifferente -
natura transfrontaliera degli impatti	- indifferente -
rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	- indifferente -
entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	- indifferente -

**E**

COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023

Firmatario: Annalisa Pirrello



**INDICAZIONI PER IL GIUDIZIO DI ASSOGGETTABILITA'**

Criteri All.1 L.R. 10/2010	→	Previsione della variante
valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: <ul style="list-style-type: none"> <li>• delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale</li> <li>• del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite</li> <li>• dell'utilizzo intensivo del suolo</li> </ul>	→	- indifferente -
impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	→	- indifferente -

Legenda:

Indifferente: la Variante non mostra possibili effetti sugli ambiti descritti nel criterio.

**E**  
 COMUNE DI PONTEREDERA  
 Comune di Pontedera  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
 Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023  
 Firmatario: Annalisa Pirrello

### 13. SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA DI VAS

Di seguito si riporta l'elenco dei soggetti competenti in materia ambientale – SCA 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](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

#### PROVINCIA DI PISA

*SETTORE PIANIFICAZIONE STRATEGICA, PARTECIPAZIONI E SISTEMI INFORMATIVI VIABILITÀ,  
TRASPORTI E PROTEZIONE CIVILE*

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

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

[mbac-sabap-pi@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-pi@mailcert.beniculturali.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)

**TERNA SPA**

[info@pec.terna.it](mailto: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](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)

**SNAM RETE GAS**

[snamretegas@pec.snamretegas.it](mailto:snamretegas@pec.snamretegas.it)

**E**  
COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023  
Firmatario: Annalisa Pirrello

**TOSCANA ENERGIA**

[toscanaenergia@pec.it](mailto:toscanaenergia@pec.it)

**2I RETE GAS**

*DIPARTIMENTO TERRITORIALE GAS CENTRO*

*AREA GAS MASSA*

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

**ANAS**

*STRUTTURA TERRITORIALE TOSCANA*

[anas.toscana@postacert.stradeanas.it](mailto:anas.toscana@postacert.stradeanas.it)

**COMANDO VIGILI DEL FUOCO – PISA**

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

**ENI SPA Refinig & Marketing**

[eni@pec.eni.com](mailto:eni@pec.eni.com)

**E**  
COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0025652/2023 del 20/06/2023  
Firmatario: Annalisa Pirrello