



Comune di Pontedera
(Provincia di Pisa)

Piano Operativo

(ai sensi della L.R. 65/14 e s.m.i.)

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Integrazione al Rapporto Ambientale

ADOZIONE - RIADOZIONE MODIFICHE DI CARATTERE SOSTANZIALE

ALLEGATO A



ELISABETTA NORCI

Dottore Agronomo
Via S. Bibbiana n°5 - 56127 PISA

Maggio 2026

A28

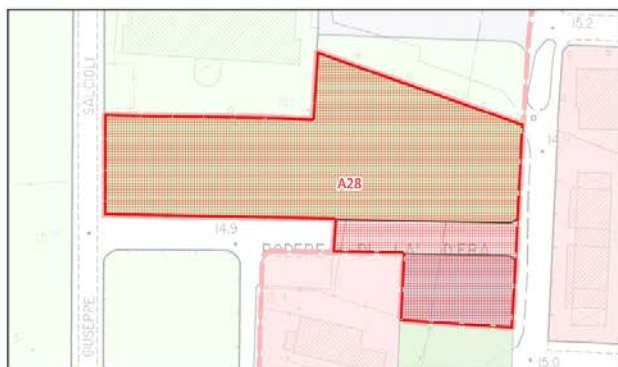
UTOE del territorio urbanizzato di Pontedera – Ambito sub-locale di Pontedera Est (A.2)

SCHEDA A28 – COMPARTO ALL'INTERNO DEL POLO SCOLASTICO – VIA PALERMO - PONTEDERA

(MODIFICATA A SEGUITO DELL'OSSERVAZIONE N. 71 E DEL CONTRIBUTO TECNICO DI REGIONE TOSCANA)

Descrizione dell'area

Il comparto individua un'area libera all'interno del villaggio scolastico di Pontedera destinata dai precedenti strumenti urbanistici alla realizzazione di attrezzature e impianti privati di interesse generale adiacente ad un rudere e altre opere minori in avanzato stato di degrado socio-economico e urbanistico.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

Destinare tutta l'area per la realizzazione di nuove attrezzature e impianti per l'istruzione superiore a servizio del Villaggio Scolastico nonché nuove superfici destinate a parcheggio e viabilità pubblica, attraverso il trasferimento dell'intera capacità edificatoria del comparto in altra zona del territorio urbanizzato dove è stato individuato un apposito comparto funzionale allo scopo (PA C0.1 Pontedera Est).

Categoria di intervento

Fino alla ristrutturazione urbanistica.

Funzioni ammesse

La destinazione d'uso dell'area: **Pubblica o di interesse pubblico**

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

Opera pubblica o di interesse pubblico

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- **SE max:** 4300 mq incrementabile fino a 6000 mq quale incentivo al trasferimento delle capacità edificatorie. La SE max potrà essere utilizzata solo per il trasferimento in altra area di trasformazione individuata allo scopo dal POC mediante accordi perequativi.
- **Standard pubblici:** assolti con il trasferimento della proprietà dei beni all'Amministrazione Comunale o ad altro Ente pubblico (Provincia di Pisa).

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

L'intervento di ristrutturazione urbanistica del comparto deve essere finalizzato alla realizzazione di nuove attrezzature e impianti per l'istruzione superiore oltre che alla realizzazione di nuove superfici destinate a parcheggio e viabilità pubblica (collegamento via Salcioli – via Palermo).

Gli accessi sulle vie Firenze e via Palermo dovranno essere opportunamente studiati in coerenza con l'assetto viario del villaggio scolastico e proposto da Piano Operativo Comunale.

Condizioni alla trasformazione

1. Aspetti geologici, idraulici e sismici

Nuova previsione

Oltre a quanto previsto nelle NTA relativamente agli aspetti connessi alla realizzazione di interventi edilizi/urbanistici rispetto alla pericolosità geologica, sismica e da alluvioni, per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni.

Pericolosità geologica	G2
Pericolosità sismica	S2
Pericolosità per alluvioni	P2
Magnitudo	Molto severa
Battenti	0,80-1,93 m
Interferenza con il reticolo idraulico (LR 79/2012) e sistemi arginali	Il comparto in esame ricade all'interno delle zone individuate come "aree presidiate da sistemi arginali" di cui all'art. 14 della L.R. 41/2018.-

Condizioni	<u>Aspetti idraulici</u> In ragione del tipo di intervento e della sua destinazione d'uso, devono essere applicati i criteri degli artt. 10, 11, 12 e 13 della L.R. 41/2018. Per la messa in sicurezza idraulica dei locali, ad esclusione delle pertinenze, oltre al battente atteso deve essere considerato un franco di sicurezza di 0,50 m. Eventuali interventi di messa in sicurezza locale con sottrazione di volumi alle acque di esondazione dovranno prevedere la mitigazione degli effetti secondo l'art. 8 comma 2 lett. a) L.R. 41/2018. Considerando i battenti stimati ed il contesto in cui l'intervento si inserisce, nei casi in cui agli artt. 11 e 12 della LR 41/2018 è prescritta la sopraelevazione del piano di calpestio, la mitigazione degli effetti di tali azioni potrà essere ottenuta mantenendo la trasparenza idraulica per le acque di esondazione e realizzando recinzioni permeabili che possano garantire il deflusso delle acque. In fase di progettazione esecutiva potranno essere individuate soluzioni alternative di equivalente efficacia. I parcheggi pubblici in superficie, se posti a quote inferiori al battente idraulico, possono essere realizzati a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. Tra queste dovrà essere previsto il loro inserimento nelle zone critiche del Piano di Protezione Civile in modo da permetterne la limitazione all'accesso e la rapida evacuazione in caso di evento alluvionale, il divieto di lunga sosta, il posizionamento all'ingresso di adeguata segnaletica stradale che informi in riferimento alle possibilità di allagamento e che permetta la regolazione degli accessi anche con dispositivi automatici (semaforo/sbarra/display informativi). Nel caso in cui i parcheggi siano messi in totale o parziale sicurezza mediante sopraelevazione sottraendo volumi alle acque di esondazione, sono soggetti alla mitigazione degli effetti secondo l'art. 8 comma 2 lett. a) L.R. 41/2018.
------------	--

2. Nature Based Solutions

L'applicazione delle Nature Based Solutions sarà valutata in relazione alle peculiarità del progetto di opera pubblica o di interesse pubblico da realizzare secondo le indicazioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione.

3. Prescrizioni ambientali

A) Per poter supportare un incremento del carico urbanistico, dovrà essere valutata di concerto con il Gestore del S.I.I. la necessità di potenziamento della rete idrica, al fine di garantire a tutte le utenze il livello minimo di servizio in termini di pressione di esercizio dell'acqua. La definizione precisa di tali interventi di potenziamento richiederà uno studio specifico da condurre secondo richiesta del Gestore del S.I.I.

B) L'incremento delle utenze afferenti al sistema fognario è condizionato alla realizzazione dei necessari interventi di potenziamento delle infrastrutture esistenti (impianti di sollevamento, impianti di depurazione e reti) dimensionate per le attuali necessità. Sarà possibile allacciarsi alla rete fognaria se la capacità residua in termini di AE del depuratore sarà sufficiente.

C) Le trasformazioni dovranno prevedere che le acque bianche non vengano scaricate in fognatura, ma recapitate in adeguati corpi ricettori, previa autorizzazione degli Enti Competenti. Nel caso di impossibilità le acque bianche potranno raccordarsi alla fognatura esistente previa verifica di invarianza idraulica.

D) Le trasformazioni dovranno tener conto che sono collocate in un'area di protezione dall'inquinamento luminoso art. 35 c.1 e c.4 LR 39/2005 - DGR 903/2020.

4. Prescrizioni paesaggistiche e archeologiche

L'intervento interessa aree vincolate paesaggisticamente (art. 142 comma 1 lett. c) D.Lgs 42/2004).

5. Vincoli ed altre tutele

Nessuna.

A43a

UTOE del territorio urbanizzato di Pontedera – Ambito sub-locale de I Pardossi (A.8)

SCHEDA A43a – EX FORNACE I PARDOSSI – FRAZIONE PARDOSSI

(MODIFICATA A SEGUITO DEL CONTRIBUTO TECNICO DI REGIONE TOSCANA)

Descrizione dell'area

Il comparto comprende strutture produttive destinate alla produzione di laterizi oramai inattive. Il sito è ubicato in località I Pardossi fra il canale emissario del Bientina e via Fosso Nuovo parallela al canale. La struttura è composta da vari corpi di fabbrica: un corpo centrale costituito dal forno Hoffmann che conserva integralmente la ciminiera, un edificio diviso in camere per l'essiccazione dei mattoni, capannoni con struttura metallica utilizzati per lo stoccaggio dei prodotti finiti oltre ad altre strutture di servizio.



Perimetrazione dell'area di degrado – Ortofotocarta

Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione

Messa in sicurezza dell'area anche attraverso la demolizione totale o parziale dei corpi di fabbrica e la successiva bonifica delle aree, qualora si renda necessario, al fine di ripristinare l'originario stato dei luoghi.

L'area appartenente al Demanio Idrico dello Stato potrà essere successivamente presa in concessione o acquisita gratuitamente, previa sdemanializzazione, dall'Amministrazione Comunale al fine di una sua ulteriore qualificazione urbana mediante la realizzazione di nuove dotazioni territoriali a verde pubblico attrezzato, complementari alla frazione de I Pardossi,

Categoria di intervento

Fino alla Ristrutturazione Urbanistica.

Funzioni ammesse

La destinazione d'uso: **Pubblica o di interesse pubblico.**

Strumenti attuativi per gli interventi di rigenerazione

Opere pubblica o di interesse pubblico.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- I parametri dimensionali delle singole attrezzature e/o impianti saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica o di interesse pubblico in conformità ai criteri e ai parametri di legge vigenti.
- **Standard pubblici:** assolti con il trasferimento della proprietà dei beni all'Amministrazione Comunale previa demolizione totale o parziale degli immobili esistenti nell'area e l'eventuale bonifica dei suoli.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

L'intervento deve essere finalizzato alla messa in sicurezza dell'area, eventualmente anche mediante il ripristino dell'originario stato dei luoghi. Sarà comunque possibile, qualora di interesse dell'Amministrazione Comunale, la successiva realizzazione di nuovi spazi a parco fluviale e/o il recupero delle parti più significative di archeologia industriale da utilizzare anche come attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da collegare funzionalmente con gli spazi destinati a verde pubblico attrezzato.

Gli interventi sono subordinati alla verifica dell'eventuale interesse culturale delle strutture originarie, in conformità a quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004.

Condizioni alla trasformazione

1. Aspetti geologici, idraulici e sismici

Nuova previsione

Oltre a quanto previsto nelle NTA relativamente agli aspetti connessi alla realizzazione di interventi edilizi/urbanistici rispetto alla pericolosità geologica, sismica e da alluvioni, per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni.

Pericolosità geologica	G2-G3
Pericolosità sismica	S2
Pericolosità per alluvioni	P1 – P2
Magnitudo	Moderata
Battenti	0,00-0,50
Interferenza con il reticolo idraulico (LR 79/2012) e sistemi arginali	Il comparto risulta in adiacenza alla sponda sinistra del Canale Emissario di Bientina e risulta interessato dal tracciato del Rio Pozzale.

Condizioni	<u>Aspetti geologici</u> Eventuali interventi interferenti con il ciglio di sponda dei corsi d'acqua presenti, autorizzati dall'Autorità Idraulica competente, dovranno essere supportati da specifiche indagini geognostiche finalizzate alla verifica della loro stabilità nelle condizioni attuali e di progetto. <u>Aspetti idraulici</u> In ragione del tipo di intervento e della sua destinazione d'uso, devono essere applicati i criteri degli artt. 10, 11, 12 e 13 della L.R. 41/2018. Per la messa in sicurezza idraulica dei locali, ad esclusione delle pertinenze, oltre al battente atteso deve essere considerato un franco di sicurezza di 0,50 m. Eventuali interventi di messa in sicurezza locale con sottrazione di volumi alle acque di esondazione dovranno prevedere la mitigazione degli effetti secondo l'art. 8 comma 2 lett. a) LR 41/2018. Nelle fasce di larghezza di 10 m dal piede dell'argine esterno o, in sua assenza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico definito ai sensi della L.R. 79/2012, valgono i criteri definiti dall'art. 3 della L.R. 41/2018. Considerando i battenti stimati ed il contesto in cui si inserisce l'intervento, nei casi in cui negli artt. 11 e 12 della LR 41/2018 è prescritta la sopraelevazione del piano di calpestio, la mitigazione degli effetti di tali azioni potrà essere ottenuta mantenendo la trasparenza idraulica per le acque di esondazione e realizzando recinzioni permeabili che possano garantire il deflusso delle acque. In fase di progettazione esecutiva potranno essere individuate soluzioni alternative di equivalente efficacia. I parcheggi in superficie, se posti a quote inferiori al battente idraulico, possono essere realizzati a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. Tra queste dovrà essere previsto il loro inserimento nelle zone critiche del Piano di Protezione Civile in modo da permetterne la limitazione all'accesso e la rapida evacuazione in caso di evento alluvionale, il divieto di lunga sosta, il posizionamento all'ingresso di adeguata segnaletica stradale che informi in riferimento alle possibilità di allagamento e che permetta la regolazione degli accessi anche con dispositivi automatici (semaforo/sbarra/display informativi) Nel caso in cui i parcheggi siano messi in totale o parziale sicurezza mediante sopraelevazione sottraendo volumi alle acque di esondazione, sono soggetti alla mitigazione degli effetti secondo l'art. 8 comma 2 lett. a) L.R. 41/2018. In ragione della presenza di corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico, di cui alla L.R. n.79/2012, trovano applicazione, nelle fasce di larghezza di 10 m dal piede dell'argine esterno o, in sua assenza, dal ciglio di sponda, le misure di tutela dettate dall'art. 3 della L.R. n. 41/2018.
------------	---

2. Nature Based Solutions

L'applicazione delle Nature Based Solutions sarà valutata in relazione alle peculiarità del progetto di opera pubblica o di interesse pubblico da realizzare secondo le indicazioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione

3. Prescrizioni ambientali

- A) Le trasformazioni dovranno prevedere che le acque bianche non vengano scaricate in fognatura, ma recapitate in adeguati corpi ricettori, previa autorizzazione degli Enti Competenti. Nel caso di impossibilità le acque bianche potranno raccordarsi alla fognatura esistente previa verifica di invarianza idraulica.
- B) Le trasformazioni dovranno tener conto della presenza, nelle vicinanze, dei Corpi idrici superficiali significativi Canale emissario di Bientina e Rio Pozzale.
- C) Le trasformazioni dovranno tener conto che sono collocate in un'area di protezione dall'inquinamento luminoso art. 35 c.4 LR 39/2005 - DGR 903/2020.
- D) Gli interventi dovranno tener conto delle prescrizioni da VAS di cui all'art. 9 "Natura e biodiversità".
- E) Il progetto dovrà dialogare in termini ecologici e funzionali con le componenti della rete ecologica esistenti e previste in prossimità/contiguità.

4. Prescrizioni paesaggistiche e archeologiche

Nessuna.

5. Vincoli ed altre tutele

Fascia di tutela dei corsi d'acqua (R.D. n. 523/1904 e L.R. 41/2018).

Verifica interesse culturale (D.Lgs 42/2004)

PA C2.3

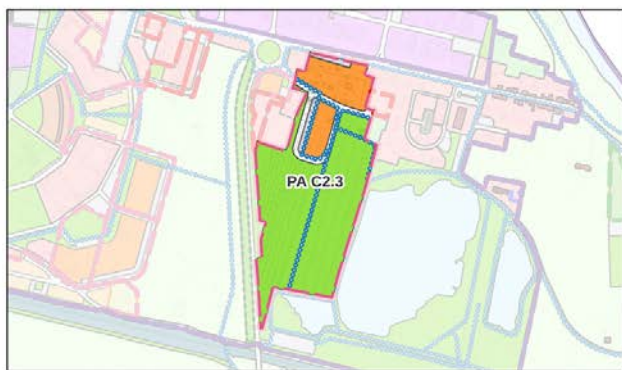
UTOE del territorio urbanizzato di Pontedera (A) – Ambito sub-locale di Pontedera Est (A.2)

SCHEDA PA C2.3 – PONTEDERA EST (A.2) - LOCALITÀ PIETROCONTI

(MODIFICATA A SEGUITO DEL CONTRIBUTO TECNICO DI REGIONE TOSCANA)

Descrizione dell'area

Il Comparto interessa una vasta area posta al margine dell'insediamento urbano, fra Viale Asia ed i Laghi Braccini. L'area è contigua, a nord, con il comparto produttivo dismesso ex Zeta Gas (per il quale sono previsti interventi di rigenerazione e qualificazione urbana) e con piccoli agglomerati residenziali, nonché, ad est, con il tessuto pianificato realizzato sul sito della ex Fornace Braccini.



Perimetrazione e configurazione urbanistica proposta – Ortofotocarta

Obiettivi dell'intervento

- Contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento ed adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico, al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.
- Contribuire al recupero, ammodernamento e potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete.
- Contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, ai collegamenti con i sistemi locali.
- Dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico e a parcheggio, nonché attrezzature di interesse pubblico ed edilizia sociale. In particolare, costituisce obiettivo la valorizzazione ambientale, paesaggistica e sociale delle aree a verde prossime ai Laghi Braccini, da destinare a parco urbano.

Categoria di intervento

Nuova edificazione. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- **Residenziale (destinazione prevalente)**
- Commerciale al dettaglio fino alla media struttura di vendita
- Direzionale e di servizio
- Pubbliche o di interesse pubblico

Strumenti attuativi

Piano Attuativo.

Parametri dimensionali

St	Sf	Verde	Parch.	Strade	Cessione	Se/St	Sc/Sf	H max	Se max
134030	23750	98530	3445	8305	0	16%	30,00%	5 piani	21445

Prescrizioni e orientamenti alla progettazione

- Gli interventi dovranno garantire una variazione morfologica di isolati e tipi edilizi dal territorio rurale all'edificato urbano esistente, garantendo una adeguata qualità architettonica in modo da evitare impatti e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituire un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruibili tra insediamento e territorio rurale.
- Gli interventi dovranno ampliare le aree destinate a parco urbano dei Laghi Braccini e aumentare la connettività ecologica delle zone umide limitrofe.
- L'adiacente area destinata a parco agricolo potrà ospitare vasche di laminazione idraulica necessarie per la messa in sicurezza del comparto a condizione che non pregiudichino la funzione e fruibilità dello standard territoriale.
- Nel caso di realizzazione di medie strutture con superficie di vendita superiore 800 mq, l'intervento dovrà essere supportato da studio trasportistico sulla viabilità circostante il sito oggetto di intervento, finalizzato a verificare la sostenibilità dell'incremento di carico veicolare sulla rete stradale.

Condizioni alla trasformazione**1. Aspetti geologici, idraulici e sismici****Nuova previsione**

Oltre a quanto previsto nelle NTA relativamente agli aspetti connessi alla realizzazione di interventi edilizi/urbanistici rispetto alla pericolosità geologica, sismica e da alluvioni, per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni.

Pericolosità geologica	G2
Pericolosità sismica	S2
Pericolosità per alluvioni	P2
Magnitudo	Molto severa
Battenti	0,74-3,60 m
Volume invasato	278.920 m ³
Interferenza con il reticolo idraulico (LR 79/2012) e sistemi arginali	-

Condizioni

Aspetti idraulici

- Nuove costruzioni nelle zone con pericolosità P2: messa in sicurezza ai sensi dell'art. 8 comma 1 lett. a), b) e c) della LR 41/2018 e mitigazione degli effetti secondo l'art. 8 comma 2 lett. a) LR 41/2018.
- I parcheggi in superficie, posti a quote inferiori al battente idraulico, possono essere realizzati a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. Tra queste dovrà essere previsto il loro inserimento nelle zone critiche del Piano di Protezione Civile in modo da permetterne la limitazione all'accesso e la rapida evacuazione in caso di evento alluvionale, il divieto di lunga sosta, il posizionamento all'ingresso di adeguata segnaletica stradale che informi in riferimento alle possibilità di allagamento e che permetta la regolazione degli accessi anche con dispositivi automatici (semaforo/sbarra/display informativi). Nel caso in cui i parcheggi siano messi in totale o parziale sicurezza mediante sopraelevazione sottraendo volumi alle acque di esondazione, sono soggetti alla mitigazione degli effetti secondo l'art. 8 comma 2 lett. a) LR 41/2018.
- La viabilità di progetto (ricadente nella pericolosità P2) deve assicurare il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree e che non sia superato il rischio medio R2. Nel caso di viabilità pubbliche dovrà essere previsto il loro inserimento nelle zone critiche del Piano di Protezione Civile in modo da permetterne la limitazione all'accesso e la rapida evacuazione in caso di evento alluvionale, il divieto di lunga sosta, il posizionamento all'ingresso di adeguata segnaletica stradale che informi in riferimento alle possibilità di allagamento e che permetta la regolazione degli accessi anche con dispositivi automatici (semaforo/sbarra/display informativi).
- Per la messa in sicurezza idraulica, ad esclusione delle pertinenze, oltre al battente atteso deve essere considerato un franco di sicurezza di 0,50 m.

Verifica di fattibilità idraulica

Il piano di calpestio dei fabbricati dovrà essere posto al di sopra della quota del battente stimato, incrementata del franco di sicurezza, ipotizzando quindi la realizzazione di edifici tipo pilotis. Per non incrementare le condizioni di rischio nelle aree adiacenti, gli edifici non dovranno costituire ostacolo al deflusso delle acque: eventuali volumi tecnici o di servizio (ad esempio: vano scala, locali caldaia o autoclave) posti al di sotto del battente idraulico sono soggetti alla mitigazione degli effetti.

Nel caso sia necessario mitigare gli effetti delle trasformazioni edilizie ed infrastrutturali in progetto, le aree utili potranno essere individuate internamente (zone a verde) o anche all'esterno del comparto (zone agricole), in aree adiacenti e idraulicamente connesse con quelle di intervento, verificando nel dettaglio il non aumento delle condizioni di rischio nelle zone adiacenti.

Il recettore finale delle acque raccolte è rappresentato dal fosso di guardia posto al piede del rilevato stradale del viale Asia, connesso alla fognatura pubblica posta in corrispondenza della S.S. 67 Tosco-Romagnola e raggiungibile attraverso il sistema di fossette locali: in fase di pianificazione attuativa dovranno essere verificate le sezioni e le pendenze del sistema idraulico locale e provvedere, in caso di inefficienza, a definirne le operazioni di adeguamento.

Dovrà quindi essere valutata, in accordo con il gestore del Servizio Idraulico integrato, la possibilità di scarico nella fognatura anche a seguito di opere di invarianza idraulica.

2. Nature Based Solutions

Le opere di urbanizzazione, relative al verde pubblico attrezzato e ai parcheggi pubblici, dovranno obbligatoriamente essere realizzate con l'applicazione delle NBS orientate prioritariamente alla riduzione dell'isola di calore e al drenaggio urbano.

L'intervento potrà inoltre perseguire le indicazioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione concernenti l'applicazione delle Nature Based Solutions sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici orientate prioritariamente alla realizzazione di:

1. tetti e pareti verdi, parcheggi alberati e pavimentazione permeabile, azioni di desealing urbano e periurbano;
2. miglioramento del drenaggio attraverso tecniche di: Sustainable urban drainage system (SUDSs): rain garden, bacini di bioritenzione e aree verdi allagabili, trincee filtranti, desealing, ecc;
3. incremento della copertura arborea, viali alberati e connessioni verdi.

3. Prescrizioni ambientali

A) Per poter supportare un incremento del carico urbanistico, dovrà essere valutata di concerto con il Gestore del S.I.I. la necessità di potenziamento della rete idrica, al fine di garantire a tutte le utenze il livello minimo di servizio in termini di pressione di esercizio dell'acqua. La definizione precisa di tali interventi di potenziamento richiederà uno studio specifico da condurre secondo richiesta del Gestore del S.I.I.

B) L'incremento delle utenze afferenti al sistema fognario è condizionato alla realizzazione dei necessari interventi di potenziamento delle infrastrutture esistenti (impianti di sollevamento, impianti di depurazione e reti) dimensionate per le attuali necessità. Sarà possibile allacciarsi alla rete fognaria se la capacità residua in termini di AE del depuratore sarà sufficiente.

C) Le trasformazioni dovranno prevedere che le acque bianche non vengano scaricate in fognatura, ma recapitate in adeguati corpi ricettori, previa autorizzazione degli Enti Competenti. Nel caso di impossibilità le acque bianche potranno raccordarsi alla fognatura esistente previa verifica di invarianza idraulica.

D) Data la consistenza delle superfici interessate dalla previsione è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili, ovvero modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

E) Le trasformazioni dovranno tener conto della presenza nel Comparto del Sito di Bonifica PI-PO1001.

F) Le trasformazioni dovranno tener conto che sono collocate in un'area di protezione dall'inquinamento luminoso art. 35 c.1 e c.4 LR 39/2005 - DGR 903/2020.

G) Gli interventi dovranno tener conto delle prescrizioni da VAS di cui all'art. 9 "Natura e biodiversità".

H) Il progetto dovrà dialogare in termini ecologici e funzionali con le componenti della rete ecologica esistente previste in prossimità/contiguità.

I) Il progetto dovrà dialogare in termini ecologici e funzionali con il verde di mitigazione previsto in prossimità/contiguità.

L) La riduzione della SF ed il contestuale incremento delle superfici a verde pubblico deve rappresentare l'occasione per realizzare un progetto del verde che dialoghi con le aree a verde di connessione ecologica e con quelle per la mitigazione qui previste dal POC. La sistemazione degli spazi verdi dovrà essere collegata e coerente con la presenza dello specchio d'acqua e quindi a partire dall'invaso con dotazioni in serie di specie idrofile e igrofile, utili ai fini del miglioramento della biodiversità, del ruolo di stepping zone nella rete ecologica e della connotazione paesaggistica dell'area.

4. Prescrizioni archeologiche, culturali e paesaggistiche

L'intervento interessa aree di potenziale interesse archeologico.

L'area interessa aree vincolate paesaggisticamente (art. 142 comma 1 lett. b) D.Lgs 42/2004 – art. 7.3 Elaborato 8B del PIT/PPR).

5. Vincoli e altre tutele

Nessuna.

PA C0.2

UTOE del territorio urbanizzato di Pontedera (A) – Ambito sub-locale de Il Chiesino (A.11)

SCHEDA PA C0.2 – IL CHIESINO (A.11)

(MODIFICATA A SEGUITO DELL'OSSERVAZIONE N. 65 E 97 E DEL CONTRIBUTO TECNICO DI REGIONE TOSCANA)

Descrizione dell'area

L'ambito di trasformazione interessa un'ampia area a confine con il Comune di Calcinaia, a margine dell'insediamento commerciale-artigianale de "Il Chiesino", di cui costituisce potenziale ampliamento e ridisegno. L'ambito risulta privo di autonoma capacità edificatoria e potrà accogliere la capacità edificatoria di altre aree. L'ambito di territorio è articolato in tre distinti piani attuativi la cui attuazione dovrà avvenire in modo coordinato con l'intera area oggetto d'intervento.



Perimetrazione e configurazione urbanistica proposta – Ortofotocarta

Obiettivi dell'intervento

- Contribuire al completamento del sistema insediativo, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento ed adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico, al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.
- Contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie di interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti con i sistemi locali e tra i centri urbani e con i servizi di interesse sovracomunale.
- Definire l'assetto insediativo dell'area posta a cavallo tra il Comune di Pontedera e quello di Calcinaia anche attraverso forme di perequazione urbana e territoriale, continua e discontinua, per accogliere la capacità edificatoria di altre aree oltre che prefigurare un riassetto dell'insediamento in modo che la SS n. 67 Tosco Romagnola costituisca un asse intercomunale a prevalente carattere commerciale e per attività di interesse generale.
- Dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico e a parcheggio, nonché attrezzature di interesse generale, edilizia sociale.

Categoria di intervento

Nuova edificazione mediante riuso di diritti edificatori provenienti da interventi di rigenerazione urbana e/o da interventi di demolizione di volumetrie incongrue poste nel territorio rurale.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- **Residenziale (destinazione prevalente)**
- Commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato
- Commerciale all'ingrosso e depositi
- Direzionale e di servizio
- Pubbliche o di interesse pubblico

Strumenti attuativi

Piano Attuativo.

L'attuazione dovrà avvenire con piani attuativi indipendenti (C0.2a, C0.2b e C02.c) in base alle proprietà coinvolte con fasi e tempi distinti, prioritariamente a partire dalle aree adiacenti alla rete viaria esistente (via dell'Olmo e Via Salvo D'Acquisto); l'attuazione parziale dovrà essere coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

Parametri dimensionali

C0.2a

St	Sf	Verde	Parch.	Strade	Cessione	Se/St	Sc/Sf	H max	Se max
21790	Da definire in sede di PA	15 mq/ab	15 mq/ab	Da definire in sede di PA	0	25%	30,00%	3 piani	5447

C0.2b

St	Sf	Verde	Parch.	Strade	Cessione	Se/St	Sc/Sf	H max	Se max
30080	Da definire in sede di PA	15 mq/ab	15 mq/ab	Da definire in sede di PA	0	25%	30,00%	3 piani	7520

C0.2c

St	Sf	Verde	Parch.	Strade	Cessione	Se/St	Sc/Sf	H max	Se max
12580	Da definire in sede di PA	15 mq/ab	15 mq/ab	Da definire in sede di PA	0	25%	30,00%	3 piani	3145

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Il piano attuativo dovrà prevedere l'utilizzo di capacità edificatorie provenienti da altre aree e/o comparti urbanistici, nel rispetto della specifica disciplina di POC. Gli ambiti interessati dal trasferimento delle capacità edificatorie potranno riguardare anche ambiti sub locali diversi, a condizione che le previsioni siano contestuali e risultino reciprocamente vincolate. L'utilizzo delle suddette capacità edificatorie è subordinato alla demolizione/messa in sicurezza dei volumi edilizi e/o alla sistemazione ambientale delle aree.
- La nuova viabilità non dovrà creare nuovi fronti di edificazione e dovrà attestarsi in corrispondenza dei segni del territorio esistenti.
- Le opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione sono a totale carico dei soggetti attuatori, ancorché le opere siano da realizzare fuori dal comparto ovvero all'interno dei comparti adiacenti (PA C0.2 a/b).
- Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato previsto dalla rete ecologica, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente.
- Gli interventi edilizi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica in modo da evitare impatti e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituire un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruibili tra insediamento e territorio rurale.
- La dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Inoltre le aree finalizzate alla costituzione di dotazioni verdi strategiche individuate dal PSI, dovranno essere destinate a verde pubblico o privato ovvero destinate ad interventi di forestazione urbana e parchi per la qualificazione del margine urbano o per funzionalità ecologiche.
- Una congrua porzione dei lati nord ed est dell'ambito dovrà essere destinata a standard urbanistici, verde urbano, forestazione urbana o in generale all'incremento delle dotazioni territoriali necessarie a supplire alle carenze dell'ambito sub locale de Il Chiesino.

Condizioni alla trasformazione

1. Aspetti geologici, idraulici e sismici

Nuova previsione

Oltre a quanto previsto nelle NTA relativamente agli aspetti connessi alla realizzazione di interventi edilizi/urbanistici rispetto alla pericolosità geologica, sismica e da alluvioni, per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni.

Pericolosità geologica	G2
Pericolosità sismica	S2
Pericolosità per alluvioni	Scenario vigente: P2 Scenario in corso di validazione: P1- P3
Magnitudo	Scenario vigente: Moderata Scenario in corso di validazione: Moderata – severa (nelle fossette)
Battenti	Scenario vigente: 0,30 m Scenario in corso di validazione: 0,00 – 0,85 m (nelle fossette)
Volume invasato	Scenario in corso di validazione: 5.764 m ³
Interferenza con il reticolo idraulico (LR 79/2012) e sistemi arginali	-

Condizioni	<u>Aspetti idraulici</u> • Nuove costruzioni nelle zone con pericolosità P1: nessuna • Nuove costruzioni nelle zone con pericolosità P2 e P3 con Magnitudo moderata: messa in sicurezza ai sensi dell'art. 8 comma 1 lett. a), b) e c) della LR 41/2018 e mitigazione degli effetti secondo l'art. 8 comma 2 lett. a) LR 41/2012. • Per la messa in sicurezza idraulica, ad esclusione delle pertinenze, oltre al battente atteso deve essere considerato un franco di sicurezza di 0,30 m. <u>Verifica di fattibilità idraulica</u> Il ribassamento di circa 0,60 m in un'area totale di 9600 m² (su 64420 m² totali) permette la compensazione dei volumi d'acqua spostati dalla messa in sicurezza delle altre aree. In fase di Piano Attuativo dovranno essere condotte valutazioni più accurate in funzione delle soluzioni progettuali scelte e delle quote del sistema di scolo locale.
------------	---

2. Nature Based Solutions

Le opere di urbanizzazione, relative al verde pubblico attrezzato e ai parcheggi pubblici, dovranno obbligatoriamente essere realizzate con l'applicazione delle NBS orientate prioritariamente alla riduzione dell'isola di calore e al drenaggio urbano.

L'intervento potrà inoltre perseguire le indicazioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione concernenti l'applicazione delle Nature Based Solutions sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici orientate prioritariamente alla realizzazione di:

1. tetti e pareti verdi, parcheggi alberati e pavimentazione permeabile, azioni di desealing urbano e periurbano;
2. miglioramento del drenaggio attraverso tecniche di: Sustainable urban drainage system (SUDS): rain garden, bacini di bioritenzione e aree verdi allagabili, trincee filtranti, desealing, ecc;
3. incremento della copertura arborea, viali alberati e connessioni verdi.

Poiché l'area si colloca in un'isola di calore, al fine di contrastare le ondate di calore e il conseguente impatto per la salute delle persone, gli interventi devono essere accompagnati da uno studio microclimatico delle aree di trasformazione, con l'intenzione di favorire la ventilazione naturale, valutare le migliori forme e dimensioni degli edifici, le ombre e le altezze dei volumi e l'inserimento di aree verdi.

3. Prescrizioni ambientali

A) Per poter supportare un incremento del carico urbanistico, dovrà essere valutata di concerto con il Gestore del S.I.I. la necessità di potenziamento della rete idrica, al fine di garantire a tutte le utenze il livello minimo di servizio in termini di pressione di esercizio dell'acqua. La definizione precisa di tali interventi di potenziamento richiederà uno studio specifico da condurre secondo richiesta del Gestore del S.I.I.

B) L'incremento delle utenze afferenti al sistema fognario è condizionato alla realizzazione dei necessari interventi di potenziamento delle infrastrutture esistenti (impianti di sollevamento, impianti di depurazione e reti) dimensionate per le attuali necessità. Sarà possibile allacciarsi alla rete fognaria se la capacità residua in termini di AE del depuratore sarà sufficiente.

C) Le trasformazioni dovranno prevedere che le acque bianche non vengano scaricate in fognatura, ma recapitate in adeguati corpi ricettori, previa autorizzazione degli Enti Competenti. Nel caso di impossibilità le acque bianche potranno raccordarsi alla fognatura esistente previa verifica di invarianza idraulica.

D) Le trasformazioni dovranno tener conto che sono collocate in un'area di protezione dall'inquinamento luminoso art. 35 c.1 e c.4 LR 39/2005 - DGR 903/2020.

E) Gli interventi dovranno tener conto delle prescrizioni da VAS di cui all'art. 9 "Natura e biodiversità".

F) Il progetto dovrà dialogare in termini ecologici e funzionali con le componenti della rete ecologia esistente previste in prossimità/contiguità.

4. Prescrizioni archeologiche, culturali e paesaggistiche

L'intervento interessa aree di potenziale interesse archeologico rappresentate da tracce centuriali.

5. Vincoli e altre tutele

Nessuna.

PA C0.1

UTOE del territorio urbanizzato di Pontedera (A) – Ambito sub-locale di Pontedera Ovest (A.1)

SCHEDA PA C0.1 – PONTEDERA OVEST (A.1)

(NUOVA PREVISIONE)

Descrizione dell'area

L'ambito interessa un'ampia area all'interno della Strada Statale Sarzanese Valdera VAR. Pontedera-Ponsacco, via Valdera Sud e via di Santa Lucia Nord, la cui trasformazione costituisce un importante nodo di sviluppo urbanistico per l'intera zona prossima ai cimiteri comunali. L'area di proprietà dell'Amministrazione Comunale risulta priva di autonoma capacità edificatoria e potrà accogliere la capacità edificatoria derivante dalla scheda norma A8 "EX ISTITUTO PROFESSIONALE PER L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO – IPSIA".



Perimetrazione e configurazione urbanistica proposta – Ortofotocarta

Obiettivi dell'intervento

- Definire l'assetto insediativo dell'area rimasto incompiuto con i precedenti strumenti urbanistici comunali attraverso forme di compensazione e perequazione urbanistica per accogliere la capacità edificatoria derivante dalla scheda norma A8 "EX ISTITUTO PROFESSIONALE PER L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO – IPSIA".
- Dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde e a parcheggio pubblico, nonché attrezzature e impianti di interesse generale.

Categoria di intervento

Nuova edificazione mediante riuso di diritti edificatori provenienti dall'intervento di rigenerazione e qualificazione urbana A8 "EX ISTITUTO PROFESSIONALE PER L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO – IPSIA".

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- Commerciale al dettaglio fino alla media struttura di vendita limitatamente al settore non alimentare (destinazione prevalente)**
- Direzionale e di servizio
- Turistico-ricettiva
- Pubbliche o di interesse pubblico

Strumenti attuativi

Piano Attuativo.

Parametri dimensionali

St	Sf	Verde	Parch.	Strade	Cessione	Se max	Sc/Sf	H max	Note
47800	Da definire in sede di PA	40% della Se	40% della Se	Da definire in sede di PA	0	7150	30,00%	5 piani	

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Il piano attuativo dovrà prevedere l'utilizzo di capacità edificatorie provenienti dalla scheda norma A8 "EX ISTITUTO PROFESSIONALE PER L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO – IPSIA". L'utilizzo delle suddette capacità edificatorie è subordinato alla completa demolizione dei manufatti presenti nell'area A8 e all'eventuale bonifica dei suoli.
- Gli interventi edilizi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica in modo da evitare impatti e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituire un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruibili tra insediamento e territorio rurale.
- L'intervento dovrà essere corredato da uno studio trasportistico redatto secondo le linee guida regionali (Delibera Giunta Regionale n. 1162 del 21/10/2024).
- Le superfici dell'area non strettamente funzionali al trasferimento delle capacità edificatorie dovranno essere destinate ad attività pubbliche o di interesse pubblico.

Condizioni alla trasformazione

1. Aspetti geologici, idraulici e sismici

Nuova previsione

Oltre a quanto previsto nelle NTA relativamente agli aspetti connessi alla realizzazione di interventi edilizi/urbanistici rispetto alla pericolosità geologica, sismica e da alluvioni, per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni.

Pericolosità geologica	G2
Pericolosità sismica	S2
Pericolosità per alluvioni	P1
Magnitudo	-
Battenti	-
Volume invasato	-
Interferenza con il reticolo idraulico (LR 79/2012) e sistemi arginali	-
Condizioni	Nessuna

2. Nature Based Solutions

Le opere di urbanizzazione, relative al verde pubblico attrezzato e ai parcheggi pubblici, dovranno obbligatoriamente essere realizzate con l'applicazione delle NBS orientate prioritariamente alla riduzione dell'isola di calore e al drenaggio urbano.

L'intervento potrà inoltre perseguire le indicazioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione concernenti l'applicazione delle Nature Based Solutions sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici orientate prioritariamente alla realizzazione di:

- tetti e pareti verdi, parcheggi alberati e pavimentazione permeabile, azioni di desealing urbano e periurbano;

2. miglioramento del drenaggio attraverso tecniche di: Sustainable urban drainage system (SUDSs): rain garden, bacini di bioritenzione e aree verdi allagabili, trincee filtranti, desealing, ecc;
3. incremento della copertura arborea, viali alberati e connessioni verdi.

Poiché l'area si colloca in un'isola di calore, al fine di contrastare le ondate di calore e il conseguente impatto per la salute delle persone, gli interventi devono essere accompagnati da uno studio microclimatico delle aree di trasformazione, con l'intenzione di favorire la ventilazione naturale, valutare le migliori forme e dimensioni degli edifici, le ombre e le altezze dei volumi e l'inserimento di aree verdi.

3. Prescrizioni ambientali

- A) Per poter supportare un incremento del carico urbanistico, dovrà essere valutata di concerto con il Gestore del S.I.I. la necessità di potenziamento della rete idrica, al fine di garantire a tutte le utenze il livello minimo di servizio in termini di pressione di esercizio dell'acqua. La definizione precisa di tali interventi di potenziamento richiederà uno studio specifico da condurre secondo richiesta del Gestore del S.I.I.
- B) L'incremento delle utenze afferenti al sistema fognario è condizionato alla realizzazione dei necessari interventi di potenziamento delle infrastrutture esistenti (impianti di sollevamento, impianti di depurazione e reti) dimensionate per le attuali necessità. Sarà possibile allacciarsi alla rete fognaria se la capacità residua in termini di AE del depuratore sarà sufficiente.
- C) Le trasformazioni dovranno prevedere che le acque bianche non vengano scaricate in fognatura, ma recapitate in adeguati corpi ricettori, previa autorizzazione degli Enti Competenti. Nel caso di impossibilità le acque bianche potranno raccordarsi alla fognatura esistente previa verifica di invarianza idraulica.
- D) Le trasformazioni dovranno tener conto che sono collocate in un'area di protezione dall'inquinamento luminoso art. 35 c.4 LR 39/2005 - DGR 903/2020.
- E) Gli interventi dovranno tener conto delle prescrizioni da VAS di cui all'art. 9 "Natura e biodiversità".
- F) Il progetto dovrà dialogare in termini ecologici e funzionali con le componenti della rete ecologia esistente previste in prossimità/contiguità.
- G) Il progetto dovrà dialogare in termini ecologici e funzionali con il verde di mitigazione previsto in prossimità/contiguità.
- H) Il progetto dovrà relazionarsi ed integrarsi con il contesto delle aree a verde agricolo periurbano a sud dell'area;
- I) Le trasformazioni dovranno tener conto della presenza di un metanodotto nell'area.

4. Prescrizioni archeologiche, culturali e paesaggistiche

L'intervento interessa aree di potenziale interesse archeologico rappresentate da tracce centuriali.

5. Vincoli e altre tutele

Fascia di rispetto stradale (D.Lgs 285/1992 – DPR 495/1992).

Fascia di rispetto metanodotto (DM 17/04/2008)

Vincolo cimiteriale (R.D. n. 1265/1934)

PA C0.1

UTOE del territorio urbanizzato di Pontedera (A) – Ambito sub-locale di Pontedera Est (A.2)

SCHEDA PA C0.1 – PONTEDERA EST (A.2)

(NUOVA PREVISIONE)

Descrizione dell'area

L'ambito interessa un'area all'interno della via Tosco Romagnola e via Martin Luther King, la cui trasformazione costituisce un nodo di sviluppo urbanistico per l'intera zona prossima alla piazza del Mercato. L'area di proprietà dell'Amministrazione Comunale priva di autonoma capacità edificatoria potrà accogliere la capacità edificatoria derivante dalla scheda norma A28 "COMPARTO ALL'INTERNO DEL POLO SCOLASTICO – VIA PALERMO".



Perimetrazione e configurazione urbanistica proposta – Ortofotocarta

Obiettivi dell'intervento

- Definire l'assetto insediativo dell'area attraverso forme di compensazione e perequazione urbanistica, per accogliere la capacità edificatoria derivante dalla scheda norma A28;
- Disporre della messa in sicurezza permanente (MISP) dell'area Ex Mansider (Codice Sisbon PI-PO-008).

Categoria di intervento

Nuova edificazione mediante riuso di diritti edificatori provenienti dall'intervento di rigenerazione e qualificazione urbana A28 "COMPARTO ALL'INTERNO DEL POLO SCOLASTICO – VIA PALERMO", a cui potrà essere aggiunta una superficie edificabile fino a 1.700 mq quale incentivo al trasferimento, il tutto per un massimo complessivo di 6.000 mq.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- **Residenziale (destinazione prevalente)**
- Direzionale e di servizio
- Commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato
- Turistico-ricettiva
- Pubbliche o di interesse pubblico

Strumenti attuativi

Piano Attuativo.

Parametri dimensionali

St	Sf	Verde	Parch.	Strade	Cessione	Se max	Sc/Sf	H max	Note
7500	Da definire in sede di PA	15 mq/ab	15 mq/ab	Da definire in sede di PA	0	6000	30,00%	7 piani	

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Il piano attuativo dovrà prevedere l'utilizzo della capacità edificatoria proveniente dalla scheda norma A28 "COMPARTO ALL'INTERNO DEL POLO SCOLASTICO – VIA PALERMO".
- Gli interventi edilizi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica in modo da evitare impatti e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituire un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruibili tra insediamento e territorio rurale.
- L'area destinata a verde pubblico ricompresa tra il vecchio e il nuovo tracciato della Strada Statale n. 67 Tosco Romagnola, potrà ospitare le vasche di compensazione idraulica necessarie per la messa in sicurezza del comparto e per l'intervento di messa in sicurezza permanente dell'area Ex Mansider oltre che lo standard a verde pubblico previsto per il comparto.
- L'intervento è condizionato alla realizzazione della messa in sicurezza permanente dell'area Ex Mansider (Codice Sisbon PI-PO-008) posta all'esterno del comparto.
- Dovranno essere effettuate all'interno del comparto apposite indagini ambientali preliminari per accertare lo stato di qualità delle matrici ambientali.
- L'area Ex Mansider a seguito delle messa in sicurezza permanente potrà ospitare lo standard a parcheggio pubblico previsto per il comparto.
- L'intervento dovrà prevedere la sostituzione delle alberature interessate dall'operazione di forestazione urbana ricadenti all'interno della superficie fondiaria, in misura pari o superiore al numero delle piante interessate.

Condizioni alla trasformazione

1. Aspetti geologici, idraulici e sismici

Nuova previsione

Oltre a quanto previsto nelle NTA relativamente agli aspetti connessi alla realizzazione di interventi edilizi/urbanistici rispetto alla pericolosità geologica, sismica e da alluvioni, per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni.

Pericolosità geologica	G2
Pericolosità sismica	S2
Pericolosità per alluvioni	P2
Magnitudo	molto severa
Battenti	1,44-2,84 m
Volume invasato	11.595 m ³
Interferenza con il reticolo idraulico (LR 79/2012) e sistemi arginali	-

Condizioni

Aspetti idraulici

- Nuove costruzioni nelle zone con pericolosità P2: messa in sicurezza ai sensi dell'art. 8 comma 1 lett. a), b) e c) della LR 41/2018 e mitigazione degli effetti secondo l'art. 8 comma 2 lett. a) L.R. 41/2018.
- La viabilità di progetto prevista nelle aree ricadenti nella pericolosità P2 può essere realizzata a quote inferiori al battente previsto a condizione sia assicurato il non superamento del rischio medio R2: dovrà quindi essere inserita nel Piano di Protezione Civile, all'ingresso dovrà essere posizionata adeguata segnaletica stradale che informi in riferimento alle possibilità di allagamento e in caso di allerta meteo per rischio da alluvioni dovrà esserne impedito l'accesso attraverso dispositivi di regolazione con semaforo/ sbarra/display informativi. Nel caso in cui la viabilità sia messa in totale o parziale sicurezza mediante sopraelevazione sottraendo volumi alle acque di esondazione, è soggetta alla mitigazione degli effetti secondo l'art. 8 comma 2 lett. a) LR 41/2018.
- I parcheggi in superficie, posti a quote inferiori al battente idraulico, possono essere realizzati a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. Tra queste dovrà essere previsto il loro inserimento nelle zone critiche del Piano di Protezione Civile in modo da permetterne la limitazione all'accesso e la rapida evacuazione in caso di evento alluvionale, il divieto di lunga sosta, il posizionamento all'ingresso di adeguata segnaletica stradale che informi in riferimento alle possibilità di allagamento e che permetta la regolazione degli accessi anche con dispositivi automatici (semaforo/sbarra/display informativi). Nel caso in cui i parcheggi siano messi in totale o parziale sicurezza mediante sopraelevazione sottraendo volumi alle acque di esondazione, sono soggetti alla mitigazione degli effetti secondo l'art. 8 comma 2 lett. a) LR 41/2018.
- Per la messa in sicurezza idraulica, ad esclusione delle pertinenze, oltre al battente atteso deve essere considerato un franco di sicurezza di 0,50 m.

Verifica di fattibilità idraulica

Il piano di calpestio dei fabbricati dovrà essere posto al di sopra della quota del battente stimato, incrementata del franco di sicurezza, ipotizzando quindi la realizzazione di edifici tipo pilotis. Per non incrementare le condizioni di rischio nelle aree adiacenti, gli edifici non dovranno costituire ostacolo al deflusso delle acque: eventuali volumi tecnici o di servizio (ad esempio: vano scala, locali caldaia o autoclave) posti al di sotto del battente idraulico sono soggetti alla mitigazione degli effetti.

Nel caso sia necessario mitigare gli effetti delle trasformazioni edilizie ed infrastrutturali in progetto, le aree utili potranno essere individuate internamente al comparto (zone a verde) verificando nel dettaglio il non aumento delle condizioni di rischio nelle zone adiacenti.

In fase di Piano Attuativo dovranno essere condotte valutazioni più accurate in funzione delle soluzioni progettuali scelte e delle quote del sistema di scolo locale.

2. Nature Based Solutions

Le opere di urbanizzazione, relative al verde pubblico attrezzato e ai parcheggi pubblici, dovranno obbligatoriamente essere realizzate con l'applicazione delle NBS orientate prioritariamente alla riduzione dell'isola di calore e al drenaggio urbano.

L'intervento potrà inoltre perseguire le indicazioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione concernenti l'applicazione delle Nature Based Solutions sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici orientate prioritariamente alla realizzazione di:

1. tetti e pareti verdi, parcheggi alberati e pavimentazione permeabile, azioni di desealing urbano e periurbano;
2. miglioramento del drenaggio attraverso tecniche di: Sustainable urban drainage system (SUDSs): rain garden, bacini di bioritenzione e aree verdi allagabili, trincee filtranti, desealing, ecc;
3. incremento della copertura arborea, viali alberati e connessioni verdi.

Poiché l'area si colloca in un'isola di calore, al fine di contrastare le ondate di calore e il conseguente impatto per la salute delle persone, gli interventi devono essere accompagnati da uno studio microclimatico delle aree di trasformazione, con l'intenzione di favorire la ventilazione naturale, valutare le migliori forme e dimensioni degli edifici, le ombre e le altezze dei volumi e l'inserimento di aree verdi.

3. Prescrizioni ambientali

A) Per poter supportare un incremento del carico urbanistico, dovrà essere valutata di concerto con il Gestore del S.I.I. la necessità di potenziamento della rete idrica, al fine di garantire a tutte le utenze il livello minimo di servizio in termini di pressione di esercizio dell'acqua. La definizione precisa di tali interventi di potenziamento richiederà uno studio specifico da condurre secondo richiesta del Gestore del S.I.I.

B) L'incremento delle utenze afferenti al sistema fognario è condizionato alla realizzazione dei necessari interventi di potenziamento delle infrastrutture esistenti (impianti di sollevamento, impianti di depurazione e reti) dimensionate per le attuali necessità. Sarà possibile allacciarsi alla rete fognaria se la capacità residua in termini di AE del depuratore sarà sufficiente.

C) Le trasformazioni dovranno prevedere che le acque bianche non vengano scaricate in fognatura, ma recapitate in adeguati corpi ricettori, previa autorizzazione degli Enti Competenti. Nel caso di impossibilità le acque bianche potranno raccordarsi alla fognatura esistente previa verifica di invarianza idraulica.

D) Le trasformazioni dovranno tener conto che sono collocate in un'area di protezione dall'inquinamento luminoso art. 35 c.1 e c.4 LR 39/2005 - DGR 903/2020.

E) Il progetto dovrà dialogare in termini ecologici e funzionali con il verde di mitigazione previsto in prossimità/contiguità.

4. Prescrizioni archeologiche, culturali e paesaggistiche

Nessuno.

5. Vincoli e altre tutele

Nessuno.

PUC D1c.7

UTOE del territorio urbanizzato di Pontedera (A) – Ambito sub-locale di Pontedera-Gello (A.9)

SCHEDA PUC D1c.7 – PONTEDERA-GELLO (A.9)

(NUOVA PREVISIONE A SEGUITO DELL'OSSERVAZIONE N. 89)

Descrizione dell'area

L'ambito di trasformazione interessa un'area libera posta il località Il Casotto a margine dagli insediamenti produttivi posti su via Adriano Olivetti di cui costituisce potenziale ampliamento.



Perimetrazione e configurazione urbanistica proposta – Ortofotocarta

Obiettivi dell'intervento

- Contribuire al consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali ed 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 quelle attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione.
- Contribuire al miglioramento dell'accessibilità territoriale di persone e merci "dal" e "al" sistema intermodale di trasporto di area vasta, nonché l'integrazione funzionale delle reti infrastrutturali per la mobilità delle persone e delle merci.
- Contribuire al recupero, ammodernamento e 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.
- Dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico e a parcheggio al fine di costituire un filtro tra la zona industriale e la zona residenziale.

Categoria di intervento

Nuova edificazione.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- **Industriale e artigianale (destinazione prevalente)**
- Commerciale all'ingrosso e depositi
- Commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie (art. 27 L.R. n. 62/2018)
- Direzionale e di servizio
- Pubblica o di interesse pubblico

Strumenti attuativi

Progetto Unitario Convenzionato

Parametri dimensionali

St	Sf	Verde	Parch.	Strade	Cessione	Se/St	Sc/Sf	H max	Se max
18800	14930	1180	1760	310	0	60%	50,00%	15 m	11280

Nota: Il comparto ricomprende anche 620 mq destinate a verde privato.

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione della nuova pista ciclo-pedonale lungo viale America e alla realizzazione di nuove aree a parcheggio pubblico a servizio
- Gli interventi dovranno adottare soluzioni basate sulla natura (Nature-based Solutions) e tendere al raggiungimento dei criteri delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) in termini urbanistico-edilizi e infrastrutturali equamente distribuiti nelle diverse categorie (opere di urbanizzazione, habitat e paesaggio, energia, risorsa idrica, mobilità e logistica, salute e sicurezza, suolo e sottosuolo – rif. DGR n. 1245/2009).
- La dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano.

Condizioni alla trasformazione

1. Aspetti geologici, idraulici e sismici

Nuova previsione

Oltre a quanto previsto nelle NTA relativamente agli aspetti connessi alla realizzazione di interventi edilizi/urbanistici rispetto alla pericolosità geologica, sismica e da alluvioni, per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni.

Pericolosità geologica	G2
Pericolosità sismica	S2
Pericolosità per alluvioni	P1
Magnitudo	-
Battenti	-
Volume invasato	-
Interferenza con il reticolo idraulico (LR 79/2012) e sistemi arginali	Il comparto è lambito, sul lato settentrionale, dal corso d'acqua censito nel Reticolo idrografico regionale (LR 79/2012) con il codice BV8917
Condizioni	Rispetto dei criteri dell'art. 3 della L.R. 41/2018 in merito alla tutela dei corsi d'acqua.

2. Nature Based Solutions

Le opere di urbanizzazione, relative al verde pubblico attrezzato e ai parcheggi pubblici, dovranno obbligatoriamente essere realizzate con l'applicazione delle NBS orientate prioritariamente alla riduzione dell'isola di calore e al drenaggio urbano.

L'intervento potrà inoltre perseguire le indicazioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione concernenti l'applicazione delle Nature Based Solutions sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici orientate prioritariamente alla realizzazione di:

1. tetti e pareti verdi, parcheggi alberati e pavimentazione permeabile, azioni di desealing urbano e periurbano;
2. miglioramento del drenaggio attraverso tecniche di: Sustainable urban drainage system (SUDSs): rain garden, bacini di bioritenzione e aree verdi allagabili, trincee filtranti, desealing, ecc;
3. incremento della copertura arborea, viali alberati e connessioni verdi.

Poiché l'area si colloca in un'isola di calore, al fine di contrastare le ondate di calore e il conseguente impatto per la salute delle persone, gli interventi devono essere accompagnati da uno studio microclimatico delle aree di trasformazione, con l'intenzione di favorire la ventilazione naturale, valutare le migliori forme e dimensioni degli edifici, le ombre e le altezze dei volumi e l'inserimento di aree verdi.

3. Prescrizioni ambientali

A) Gli interventi in previsione dovranno tendere al raggiungimento dei criteri minimi delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) stabiliti con D.G.R. n. 1245/2009.

B) Per poter supportare un incremento del carico urbanistico, dovrà essere valutata di concerto con il Gestore del S.I.I. la necessità di potenziamento della rete idrica, al fine di garantire a tutte le utenze il livello minimo di servizio in termini di pressione di esercizio dell'acqua. La definizione precisa di tali interventi di potenziamento richiederà uno studio specifico da condurre secondo richiesta del Gestore del S.I.I.

C) L'incremento delle utenze afferenti al sistema fognario è condizionato alla realizzazione dei necessari interventi di potenziamento delle infrastrutture esistenti (impianti di sollevamento, impianti di depurazione e reti) dimensionate per le attuali necessità. Sarà possibile allacciarsi alla rete fognaria se la capacità residua in termini di AE del depuratore sarà sufficiente.

D) Le trasformazioni dovranno prevedere che le acque bianche non vengano scaricate in fognatura, ma recapitate in adeguati corpi ricettori, previa autorizzazione degli Enti Competenti. Nel caso di impossibilità le acque bianche potranno raccordarsi alla fognatura esistente previa verifica di invarianza idraulica.

E) Le trasformazioni dovranno tener conto della presenza, nelle vicinanze, del Corpo idrico superficiale significativo Scolmatore dell'Arno.

F) Data la consistenza delle superfici interessate dalla previsione è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili, ovvero modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

G) Le trasformazioni dovranno tener conto della presenza di un metanodotto.

4. Prescrizioni archeologiche, culturali e paesaggistiche

L'intervento interessa aree di potenziale interesse archeologico.

5. Vincoli e altre tutele

Fascia di rispetto metanodotto (DM 17/04/2008).

Fascia di tutela dei corsi d'acqua (R.D. n. 523/1904 e L.R. 41/2018).