

# COMUNE DI PONTEDERA (prov. PISA)

## Documento preliminare

### Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

*Art. 22 e art. 23 della LRT n. 10/2010 smi*

**Oggetto:** Variante al Piano di lottizzazione residenziale (ai sensi dell'art. 30 della LRT 65/2014) "comparto 1 di tipo C1 Santa Lucia" UTOE 1B6 SANTA LUCIA RESIDENZIALE (ex Comparto 2 zona C sottozona C2) approvato con delibera C.C. n. 131 del 22.12.2009, convenzione del 28.01.2011 e successive integrazioni e rettifiche" consistente in una modifica dell'assetto urbanistico dell'area di comparto

**Proponenti:** CMSA, Giorgi Gerardo, Conti Maria, Giorgi Michela

**Ubicazione:** località Santa Lucia\_ Comune di Pontedera

**Progettisti incaricati:**

Dott. Architetto Chiara Ceccarelli, via dei Magazzini n.13 56025 PONTEDERA-PISA

Geom. Gino Guerriero, via Torino n. 13/A 56010 VICOPISANO-PISA

**Data:** 29 maggio 2023

**E**  
COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0024733/2023 del 13/06/2023  
Firmatario: GINO GUERRIERO, Chiara Ceccarelli

## INDICE

<b>1. INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE</b>	pag.3
1.1 Premessa	pag.3
1.2 Riferimenti normativi e legislativi per la V.A.S.	pag.4
1.3 Procedura per la verifica di assoggettabilità e procedura per la fase preliminare	pag.6
<b>2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE</b>	pag.8
2.1 Inquadramento urbanistico	pag.8
Documentazione fotografica	pag.9
2.2 Proposta di variante	pag.14
2.3 Descrizione delle linee progettuali da mettersi in atto	pag.18
<b>3. RISPETTO DELLE VARIANTI AI PIANI E AI VINCOLI SOVRAORDINATI</b>	pag.19
3.1 Elementi di conformità al Piano del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.)	pag.19
3.2 Vincoli Sovraordinati	pag.20
3.3 Verifica di conformità al PIT/PPR, al PTC, al RU e al Ps comunali e intercomunali vigenti. Elementi di coerenza e conformità	pag.21
<b>4. FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA</b>	pag.22
<b>5. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE IN RAPPORTO AI CRITERI DI LEGGE</b>	pag.25
<b>6. CONCLUSIONI</b>	pag.30

**E**

COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N.0024733/2023 del 13/06/2023  
Firmatario: GINO GUERRIERO, Chiara Ceccarelli

## 1. INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE

### 1.1 Premessa

Il Comune di Pontedera è dotato di:

- Piano Strutturale Intercomunale dell'UNIONE VALDERA, adottato con Delibera di Giunta dell'Unione Valdera n. 104 del 07/08/2020. Presa d'atto di adozione dei comuni associati come da proposta approvata dalla Giunta dell'Unione Valdera n. 73 del 08/06/2020;
- Piano Strutturale, la cui variante semplificata è stata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17/03/2015;
- Regolamento Urbanistico variante di monitoraggio al R.U. approvata in data 17/03/2015 con delibera di C.C. n.8 (2° R.U.);
- Variante al R.U. per Interventi di Rigenerazione Urbana approvata con delibera di C.C. n. 7 del 27/03/2018.

La presente variante al Piano di Lottizzazione a destinazione Residenziale (già approvato con delibera di C.C. n. 16, C.C. n. 131 del 22.12.2009, convenzione del 28.01.2011 e successive integrazioni e rettifiche) si configura come una variante puntuale e necessaria al fine di consentire:

una modifica dell'assetto urbanistico dell'area di comparto e della relativa scheda norma, al fine di renderlo più idoneo alle aspettative del mercato immobiliare attuale

il tutto ubicato in località Santa Lucia\_ comune di Pontedera (PI)

Il procedimento per la relativa adozione e approvazione da parte del Consiglio Comunale avviene in base all'art.30 della L.R. 65/2014 *"Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia"*

La presente relazione viene, pertanto, redatta conformemente alla normativa regionale per la verifica di assoggettabilità a VAS di cui agli artt. 22 e 23 della L.R.T. 10/2010.

E

COMUNE DI PONTERA  
Comune di Pontedera

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0024733/2023 del 13/06/2023  
Firmatario: GINO GUERRIERO, Chiara Ceccarelli

## 1. 2 Riferimenti normativi e legislativi per la V.A.S.

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), codificata a livello europeo dalla Dir. 2001/42/CE, rappresenta un processo volto ad assicurare che durante la formazione di un piano o di un programma (o loro variante) siano presi in considerazione, in modo adeguato, gli impatti significativi sull'ambiente che potrebbero derivare dall'attuazione degli stessi.

I principali riferimenti legislativi, normativi e regolamentari da prendere in considerazione per la definizione dei contenuti e delle modalità di redazione del presente documento sono la L.R.T. 65/2014, per quanto concerne il procedimento di valutazione di piani e programmi, e la L.R.T. 10/2010 modificata dalla L.R.T. 17/2016, per quanto concerne il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

La Legge Regionale n. 65 del 10 Novembre 2014 "Norme per il Governo del Territorio" e s.m.i. all'art.14 comma 1 "Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti" stabilisce che "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).

La Legge Regionale n.10 del 12 febbraio 2010 e s.m.i. all'art.5 comma 3 riporta che "L'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'art. 22, della significatività degli effetti ambientali, che nel caso specifico viene anche effettuata per i piani e programmi di cui al comma 3 lettera c). Inoltre l'art.5 bis comma 1 stabilisce altresì che "[...] i comuni, nell'ambito della rispettiva competenza, provvedono all'effettuazione della VAS sugli atti di cui agli articoli 10 e 11 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65" e al comma 3 "Le varianti agli atti di cui al comma 1 sono soggette a VAS ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera b bis".

E' da sottolineare che le aree oggetto della presente variante sono state inserite all'interno del Rapporto Ambientale del R.U. previgente.

Il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS illustra i contenuti della variante al Regolamento Urbanistico e fornisce le informazioni ed i dati necessari alla verifica dei possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dalle modifiche che si intende apportare.

L'autorità competente, sentito il proponente e tenuto conto di eventuali contributi pervenuti, procede a verificare che la variante non provochi impatti significativi sull'ambiente e quindi emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo la variante proposta dalla VAS.

I soggetti che intervengono nel processo di approvazione della variante al Piano di Lottizzazione a destinazione Residenziale (già approvato in data 10/02/2008 con delibera di C.C. n. 16, successiva integrazione delibera di Giunta n. 33 del 05/03/2012) e alla verificata di assoggettabilità a VAS sono:

Soggetto Proponente la Variante:

**E**  
COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0024733/2023 del 13/06/2023  
Firmatario: GINO GUERRIERO, Chiara Ceccarelli

**C.M.S.A. Società Cooperativa Muratori Sterratori e Affini** con sede in Montecatini Terme (PT) Via L. Ariosto, n.3;  
Responsabile del procedimento della verifica di assoggettabilità a VAS della variante:

**Dott. Architetto Marco Salvini Responsabile del Procedimento;**

Autorità Competente ai sensi dell'art.12 della L.R.T. n.10/2010:

**"Comitato Tecnico di valutazione Ambientale dell'UNIONE VALDERA"** il ruolo di autorità competente per la valutazione ambientale dei piani e delle varianti;

Autorità Procedente ai sensi dell'art. 15 della L.R.T. n. 10/2010:

**Giunta Comunale di Pontedera;**

Autorità Garante dell'Informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 37 della L.R.T. n. 65/2014 e art. 9 della L.R.T. n. 10/2010:

Dott. Alessandro Turini del Comune di Pontedera.

*L'autorità competente, su proposta dei progettisti redattori del presente Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, individuano, ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. n. 10/10, i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti ed organismi pubblici per evidenziare eventuali aspetti ambientali non contemplati o approfondimenti ed integrazioni necessarie per concludere la presente verifica di assoggettabilità della variante proposta.*

**E**

COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N.0024733/2023 del 13/06/2023

Firmatario: GINO GUERRIERO, Chiara Ceccarelli

### 1.3 Procedura per la verifica di assoggettabilità

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. n. 10/10 e ai sensi dell'art. 6 del Regolamento di Funzione associata VAS dell'Unione Valdera, individua gli Enti territoriali competenti in materia ambientale, elencati qui di seguito, affinché essi possano, attraverso i loro eventuali contributi, evidenziare aspetti ambientali non contemplati o approfondimenti ed integrazioni necessarie per concludere la presente verifica di assoggettabilità della variante proposta da parte dell'Autorità Competente.

#### REGIONE TOSCANA

- DIREZIONE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE
- DIREZIONE AMBIENTE E ENERGIA -settore VIA-VAS
- DIREZIONE POLITICHE MOBILITA', INFRASTRUTTURE E TRASPORTO PUBBLICO
- DIREZIONE DIFESA DEL SUOLO E PROTEZIONE CIVILE – Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa 7
- DIREZIONE SANITA', WELFARE E COESIONE SOCIALE

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

#### PROVINCIA DI PISA

- SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
- VIABILITA', TRASPORTI E PROTEZIONE CIVILE

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

#### UNIONE VALDERA

- SERVIZIO PIANIFICAZIONE STRUTTURALE
- FUNZIONI URBANISTICHE ASSOCIATE
- POLIZIA LOCALE – CORPO UNICO
- PROTEZIONE CIVILE

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

#### ARPAT dipartimento di Pisa

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

#### Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

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

#### Consorzio 4 Basso Valdarno

Via S. Martino, 60 56125 PISA

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

#### Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa

[geniocivile.costa@regione.toscana.it](mailto:geniocivile.costa@regione.toscana.it)

#### ATO 2 Basso Valdarno

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

#### A.T.O. Toscana Costa

Autorità per il servizio di gestione rifiuti urbani, Via Cogorano, 25/1p 57123 LIVORNO

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

#### ENEL DISTRIBUZIONE SPA

Lungarno C. Colombo, 54 50136 FIRENZE

[produttori-enel Distribuzione@pec.enel.it](mailto:produttori-enel Distribuzione@pec.enel.it)

#### SOC. TOSCANA ENERGIA

Via dei Neri, 25 50125 FIRENZE

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

**ACQUE SPA**

Via Bellatalla, 1 56100 OSPEDALETTO (PI)

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

**TELECOM ITALIA SPA**

[telecomitalia@pectelecomitalia.it](mailto:telecomitalia@pectelecomitalia.it)

**AZIENDA USL TOSCANA NORD OVEST**

[saspv.pisa@uslnordovest.toscana.it](mailto:saspv.pisa@uslnordovest.toscana.it)

**TIM SPA**

- WOA/CENTRO.C.PM Focal Point Lottizzazioni

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

**GEOFOR SPA**

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

**2i RETE GAS**

- DIPARTIMENTO TERRITORIALE GAS CENTRO

- AREA GAS MASSA

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

**E**

COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N.0024733/2023 del 13/06/2023

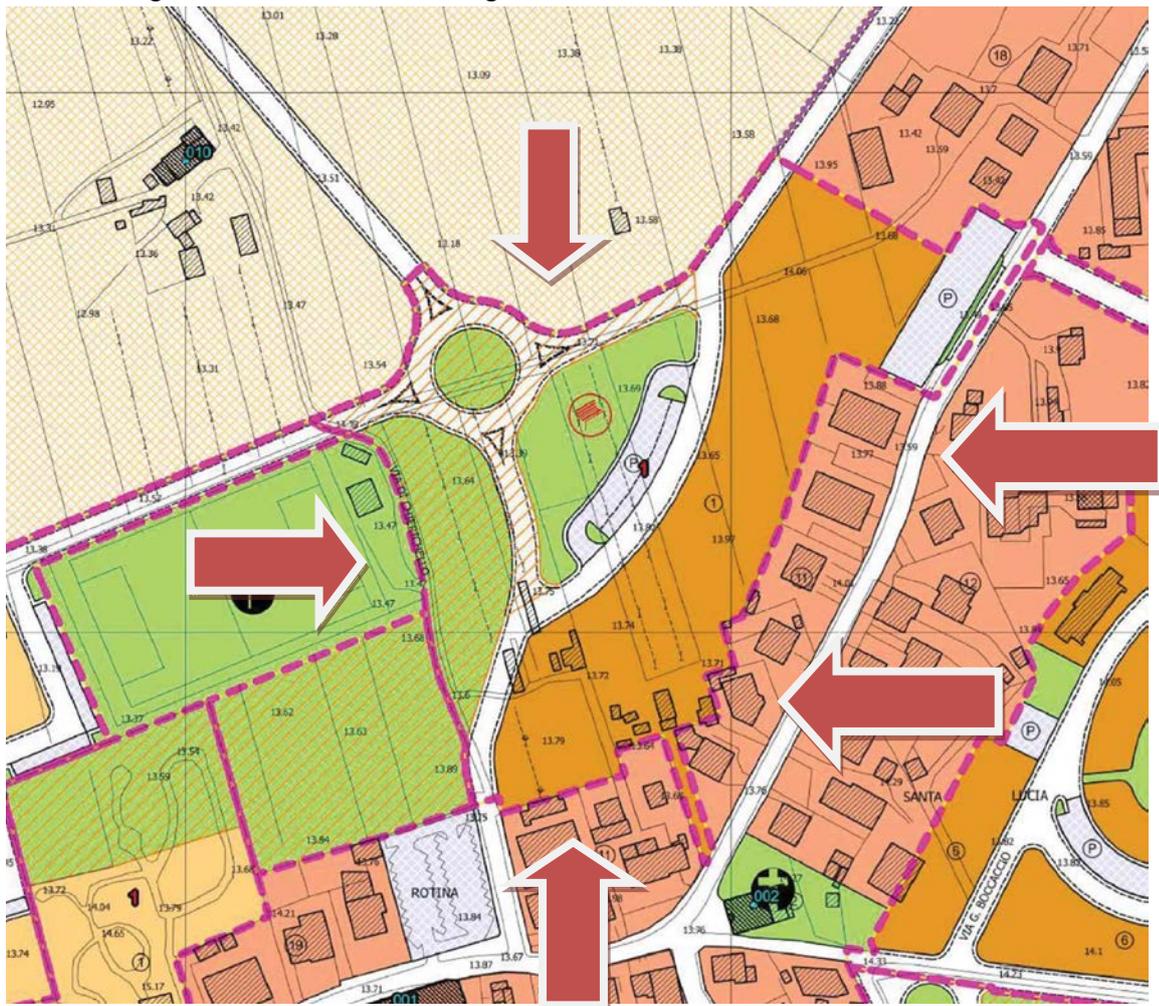
Firmatario: GINO GUERRIERO, Chiara Ceccarelli

## 2 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

### 2.1 Inquadramento urbanistico

L'area interessata dalla Variante al Piano Attuativo residenziale "comparto 1 di tipo C1 Santa Lucia" UTOE 1B6 SANTA LUCIA RESIDENZIALE (ex Comparto 2 zona C sottozona C2) approvato con delibera C.C. n. 131 del 22.12.2009, convenzione del 28.01.2011 e successive integrazioni e rettifiche" si trova nella frazione di Santa Lucia, sul retro dell'edificato di Via del Popolo posto in prossimità del Campo sportivo e si estende per una superficie di 28.497,00 mq. Confina a est e sud con edifici residenziali mono-bifamiliari e piccoli condomini (FOTO 1, FOTO 2), di origini più o meno remote e inseriti in zona urbanistica B2; a nord con alcuni terreni agricoli (aree agricole periurbane zona urbanistica E1) di altra proprietà (FOTO 3); a ovest con la strada comunale Via di Chierichello, parcheggio pubblico e campo sportivo (FOTO 4, FOTO 5, FOTO 6), oltre che con altra zona di espansione residenziale COMPARTO 2 zona C2. L'area in oggetto è fortemente antropizzata e i terreni in oggetto (FOTO 7, FOTO 8), oltre ad essere stati abbandonati dalle coltivazioni, risultano essere già parzialmente interessati da iniziali lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione autorizzate a seguito del Permesso di Costruire n. 76/2012 con inizio lavori in data 11/09/2013;

#### Estratto Regolamento Urbanistico Vigente



**E**  
COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0024733/2023 del 13/06/2023  
Firmatario: GINO GUERRIERO, Chiara Ceccarelli

**E**

COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N. 0024733/2023 del 13/06/2023  
Firmatario: GINO GUERRIERO, Chiara Ceccarelli



Foto aerea

**E**  
COMUNE DI PONTEDEIRA  
Comune di Pontedera  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N.0024733/2023 del 13/06/2023  
Firmatario: GINO GUERRIERO, Chiara Ceccarelli



Foto n.1



Foto n.2

**E**  
COMUNE DI PONTEDEIRA  
Comune di Pontedera  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N.0024733/2023 del 13/06/2023  
Firmatario: GINO GUERRIERO, Chiara Ceccarelli



Foto n.3



Foto n.4

**E**

COMUNE DI PONTEDEIRA  
Comune di Pontedera

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N.0024733/2023 del 13/06/2023

Firmatario: GINO GUERRIERO, Chiara Ceccarelli



Foto n.5



Foto n.6



Foto n.7



Foto n.8

## 2.2 Proposta di variante

La Variante in oggetto al Piano Attuativo residenziale "comparto 1 di tipo C1 Santa Lucia" UTOE 1B6 SANTA LUCIA RESIDENZIALE (ex Comparto 2 zona C sottozona C2) approvato con delibera C.C. n. 131 del 22.12.2009, convenzione del 28.01.2011 e successive integrazioni e rettifiche", consiste in una modifica dell'assetto urbanistico dell'area interna al comparto e relativa modifica della scheda norma, al fine di renderlo più idoneo alle aspettative del mercato immobiliare attuale (VEDI tavole allegate n.1- n.4); la variante avrà l'obiettivo di migliorare l'assetto generale della distribuzione delle aree tra cui verde, strade parcheggi, suolo edificabile. L'area prevista in cessione al Comune di Pontedera senza opere (vedi area con campitura rossa a righe inclinate dell'estratto di Ru) è stata posta in aderenza al verde pubblico di progetto interno alla lottizzazione e al vicino campo sportivo già di proprietà del comune di Pontedera; ciò consentirà di usufruire degli spazi verdi in modo più razionale e continuo.

La Variante si pone l'obiettivo di:

- redistribuire e incrementare le superfici fondiari, aumentando il numero dei lotti, al fine di poter edificare dei fabbricati residenziali prevalentemente mono-bifamiliari o con appartamenti indipendenti, con densità alloggiativa meno addensata e un impatto minore sullo skyline, in luogo dei più grandi edifici condominiali previsti nel piano attuativo già approvato, il tutto più in linea con le tipologie edilizie preesistenti nella frazione di Santa Lucia e con le richieste del mercato immobiliare e/o della cittadinanza che qui andrà a risiedere.
- redistribuire le aree a parcheggio in maniera tale da renderle uniformemente utilizzabili lungo tutta la viabilità, oltre a prevedere due parcheggi ad uso più "urbano" in corrispondenza dei due accessi al comparto stesso da via del Popolo; il nuovo parcheggio P4 sarà posto in continuità con quello preesistente già a parziale servizio del campo sportivo;
- in prospettiva di una non completa realizzazione della viabilità di "circonvallazione" e del mancato collegamento diretto alla EX VIA DI PATTO, realizzare una viabilità che non abbia un fondo chiuso ma che preveda doppio innesto di Via del Popolo in maniera tale da dare una continuità alla viabilità di progetto; la viabilità di progetto sarà comunque predisposta per un eventuale collegamento futuro a via delle Poste così come previsto nel Regolamento Urbanistico;
- riorganizzare il verde pubblico, organizzandolo in uno spazio centrale più compatto, e quindi più usufruibile, su cui si affacceranno i nuovi edifici e uno spazio più periferico più fluido che fungerà da "cuscinetto" tra le abitazioni di progetto e la campagna circostante e tra le abitazioni di progetto e le aree di cessione, in modo da creare una continuità visiva tra aree a verde pubblico e quelle verdi esterne al comparto. Il verde pubblico sul lato nord adibito a vialetto offrirà la possibilità sia ai futuri residenti delle abitazioni del nuovo piano di lottizzazione che agli altri abitanti della frazione un ampio impiego del verde pubblico nel tempo libero con possibilità di ampie passeggiate e sosta per lettura; mentre il verde pubblico centrale, grazie alla sua forma compatta, sarà luogo idoneo per ritrovi e attività di gruppo,



- Migliorare l'assetto delle aree in cessione al Comune di Pontedera che saranno così collegate contemporaneamente al campo sportivo, al verde pubblico della lottizzazione e alle altre aree pubbliche limitrofe della frazione.

Dal punto di vista dimensionale, relativamente alle aree interessate dalla Variante puntuale al RU, si evidenzia quanto segue:

#### DATI URBANISTICI ATTUALI

##### Comparto residenziale n. 1 zona C1

- ST= mq 28.497,00
- SF= 12.539,50 mq
- Verde pubblico= mq 2.659,00
- Parcheggio pubblico= mq 2.556,00
- Strade= mq 3.418,50
- Aree di cessione= mq 7.324,00
- SUL= 14% di ST = 4.018,00 mq (oltre ai bonus volumetrici di cui all'art. 19 e agli incrementi di cui all'art. 5.13 delle NTA del RU)

#### DATI URBANISTICI VARIANTE

##### Comparto residenziale n. 2 zona C1

- ST= mq 28.497,00
- SF= 13.358,00 mq
- Verde pubblico= mq 2.676,00
- Parcheggio pubblico= mq 2.555,00
- Strade= mq 4.786,00
- Aree di cessione= mq 5.205,00
- SUL= 14% di ST = 4.060,99 mq (oltre ai bonus volumetrici di cui all'art. 19 e agli incrementi di cui all'art. 5.13 delle NTA del RU)

Il tutto come meglio evidenziato nella tavola 01

Confrontando i dati urbanistici attuali con quelli di variante si evidenzia che:

- la SUL totale massima edificabile subisce delle piccole differenze (+ 42,99 mq di Sul) ma non incidenti nella sostanza, vedi tabella allegata alla tavola 01.
- Le varie aree destinate a verde pubblico subiscono delle differenze marginali (+ 17 mq) ma non incidenti nella sostanza, vedi tabella allegata alla tavola 01
- Le varie aree destinate a parcheggio pubblico subiscono delle differenze marginali (- 1 mq) ma non incidenti nella sostanza, vedi tabella allegata alla tavola 01
- aumentano le aree destinate a viabilità e le superfici fondiarie a discapito delle aree di cessione

La Variante in oggetto, dettata da motivazioni privata dovute alle esigenze del mercato immobiliare, coglie l'occasione di queste esigenze per migliorare la futura utilità delle aree pubbliche interne al piano di lottizzazione: verde, strade,

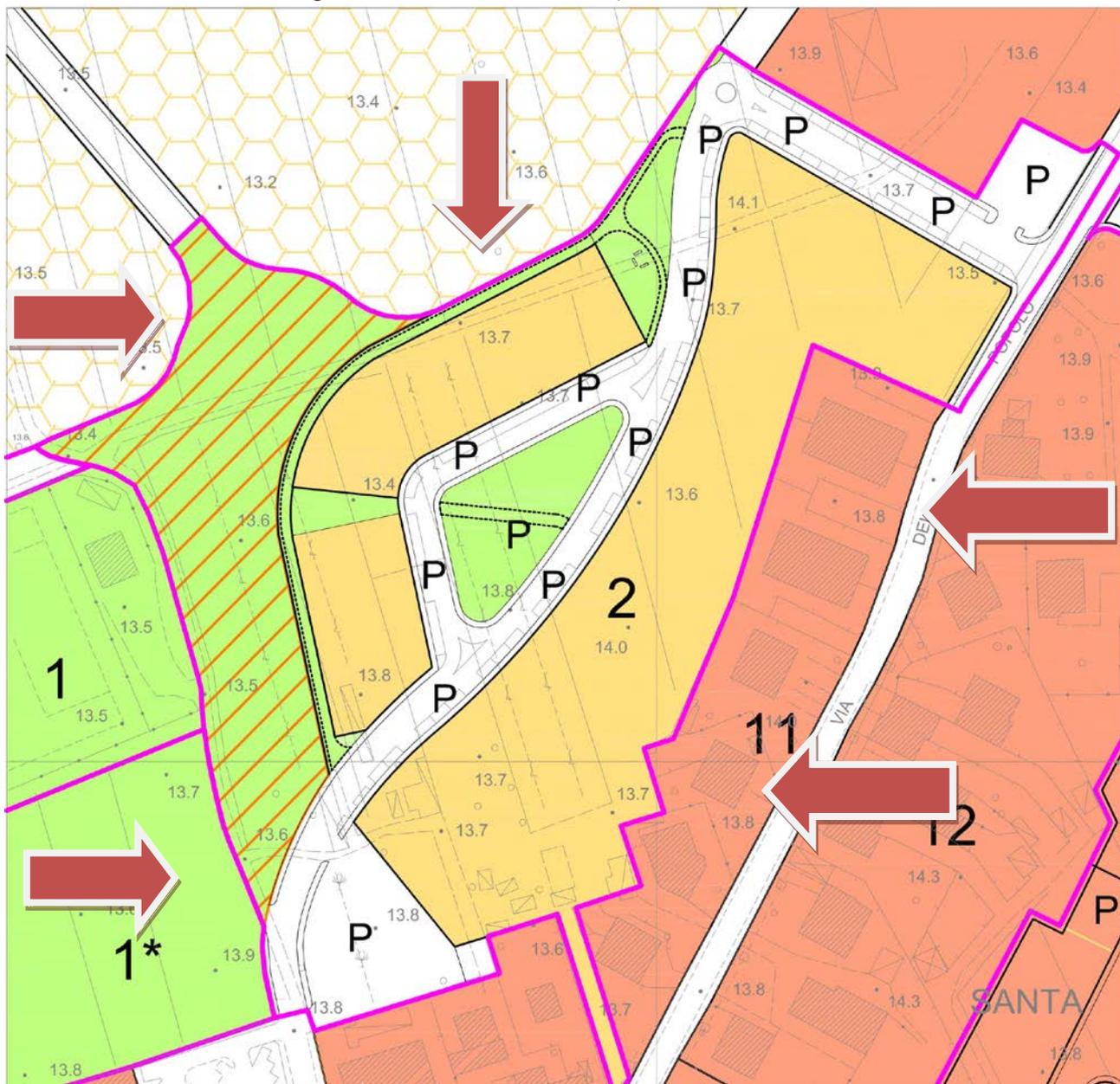
parcheggi ecc., e quelle previste in cessione, ora addossate alla adiacente proprietà comunale (vedi area campita in colore rosso rigato nell'estratto di RU) per un migliore loro utilizzo.

Quanto previsto dalla presente variante mediante la redistribuzione e la riorganizzazione sia delle superfici fondiarie che degli spazi pubblici, sarà quindi più idoneo alle esigenze sociali e di mercato e porterà un vantaggio a parte degli abitanti dell'intera zona di Santa Lucia.

La viabilità, grazie alla creazione di un anello viario, sarà più idonea alla circolazione dai mezzi privati e favorirà la circolazione dei mezzi di pubblico servizio e trasporto, con una maggiore sicurezza passiva.

<b>E</b>
COMUNE DI PONTEDERA Comune di Pontedera
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>
Protocollo N.0024733/2023 del 13/06/2023 Firmatario: GINO GUERRIERO, Chiara Ceccarelli

Estratto di Regolamento Urbanistico con riportata la variante

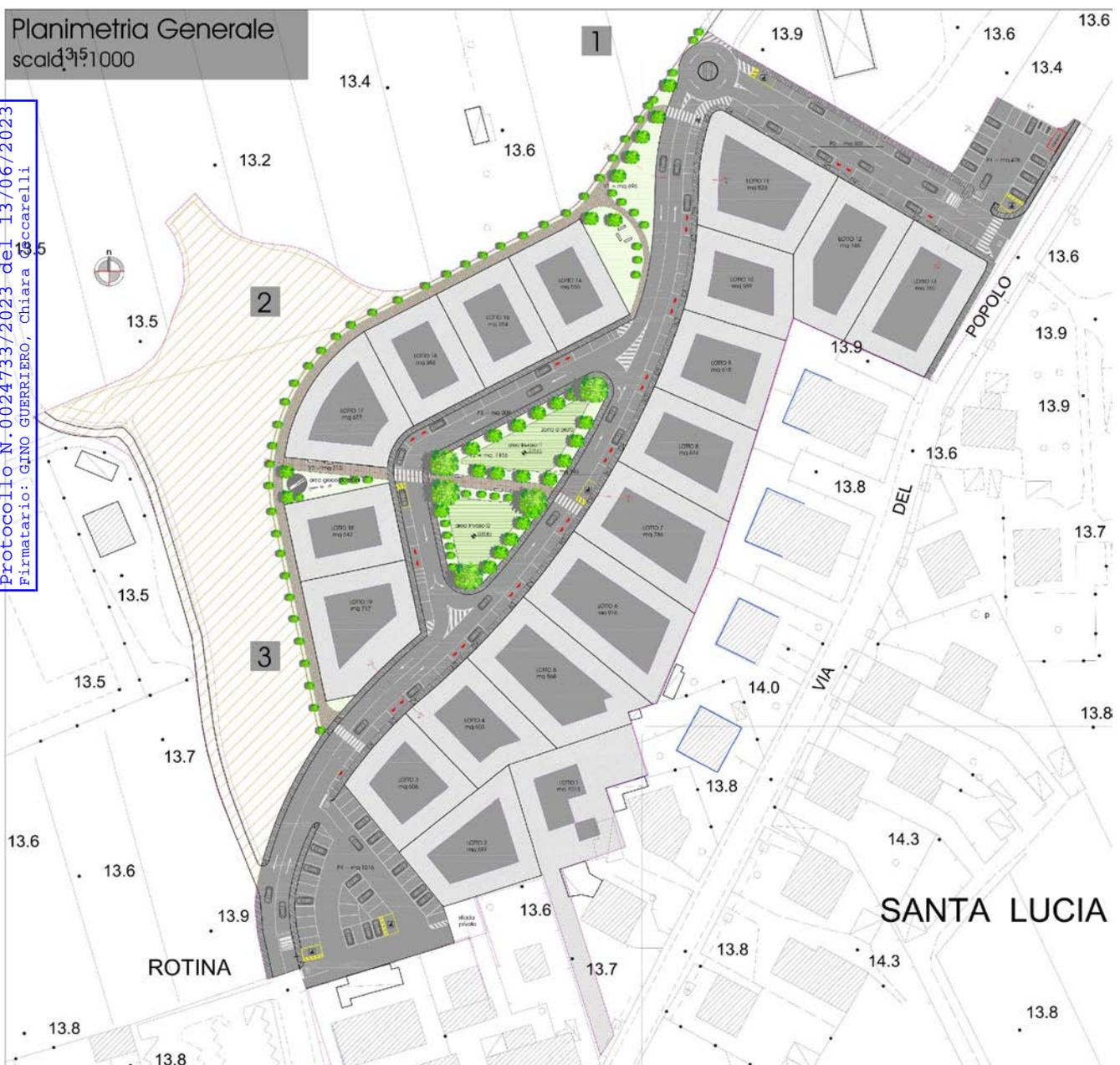


<b>E</b>
COMUNE DI PONTEDEERA Comune di Pontedera
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>
Protocollo N. 0024733/2023 del 13/06/2023 Firmatario: GINO GUERRIERO, Chiara Ceccarelli

### 2.3 Descrizione sintetica delle linee progettuali da mettersi in atto

#### COMPARTO RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE

Per quanto riguarda il comparto residenziale in zona C1 si prevede la realizzazione di n.11 edifici mono-bifamiliari, due monofamiliari, n. 6 edifici con 3/4 appartamenti con ingresso indipendente e n. 2 fabbricati con 5/6 unità immobiliari più piccole anche con ingressi condominiali, oltre alla realizzazione di strade pubbliche, parcheggi e verde pubblico, il tutto in sostanziale conformità alle presenti previsioni urbanistiche e come da planimetria generale di massima allegata. Il nuovo assetto che viene qui sotto rappresentato schematicamente nella sua futura previsione evidenzia inoltre in modo esaustivo che il posizionamento delle aree in cessione al comune di Pontedera (evidenziate con campitura a righe e con i numeri "2" e "3") sono collocate in modo più razionale e conveniente per la sua futura utilizzazione da parte del Comune.



**E**  
COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0024733/2023 del 13/06/2023  
Firmatario: GINO GUERRIERO, Chiara Caccarelli

### 3 RISPETTO DELLA VARIANTE AI PIANI ED AI VINCOLI SOVRAORDINATI

#### 3.1 Elementi di conformità al Piano di gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.)

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.), redatto in ottemperanza della Direttiva 2007/60/CE e del D.Lgs. n.49/2010, è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le misure di prevenzione, protezione, preparazione e risposta finalizzate alla gestione del rischio di alluvioni.

Si è effettuata pertanto una verifica di conformità e coerenza del progetto in oggetto con la cartografia del P.G.R.A.. Nella seguente figura viene riportato un estratto della pericolosità idraulica ai sensi del P.G.R.A. vigente per l'area oggetto di interesse, dalla quale si evince che l'area in esame risulta interessata da Pericolosità da alluvione media (P2). Le aree soggette a pericolosità P2 sono per definizione le *aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni*, per le quali vale l'Art. 9 della Disciplina di Piano. Come si evince dalla seguente immagine, le criticità da un punto di vista idraulico per l'area in esame derivano dal fosso Rotina.



Estratto carta "PGRA" Carta della pericolosità Idraulica, con evidenziata l'area di interesse

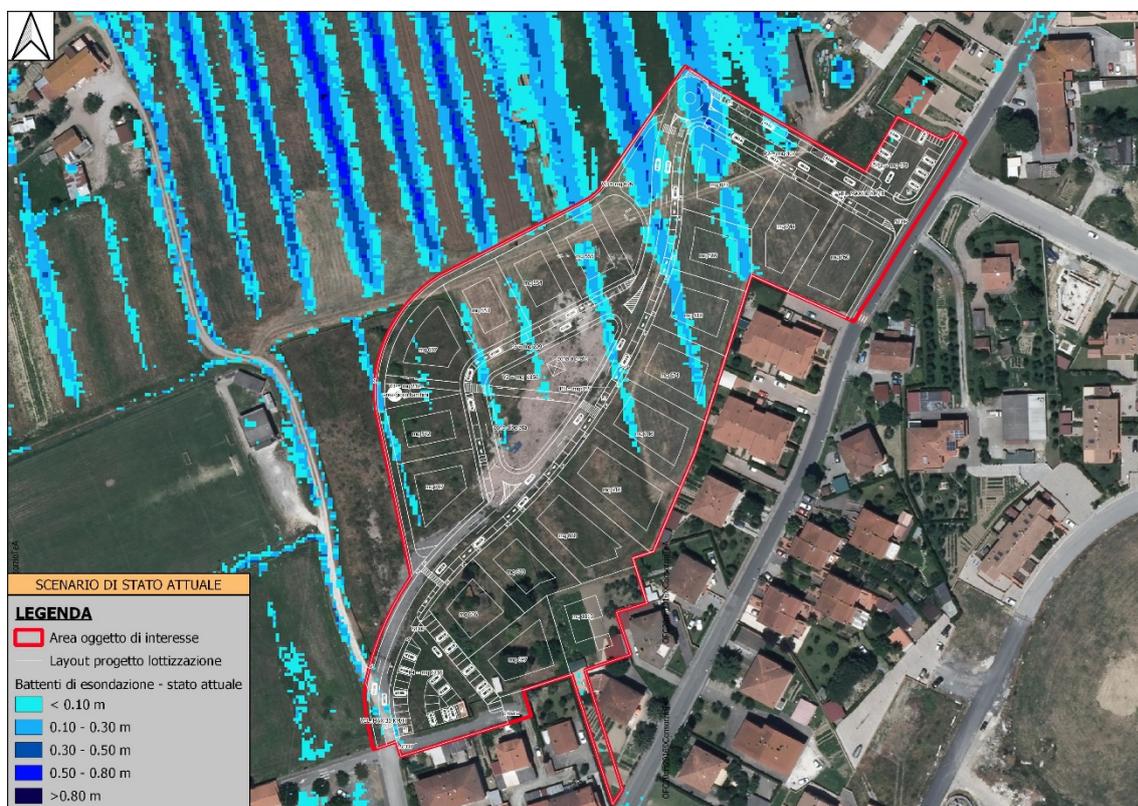
Si evidenzia che l'attuale perimetrazione del PGRA è stata definita sulla base di valutazioni geomorfologiche e non su analisi di dettaglio e non sono pertanto disponibili informazioni sui battenti idraulici.

D'altro canto la pericolosità idraulica nell'area oggetto di lottizzazione è stata investigata nell'ambito della "Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico di Pontedera per l'ampliamento dell'azienda Castellani spa e per la qualificazione del margine urbano Ovest dell'UTOE 2B6 Santa Lucia" mediante lo studio "Deviazione del fosso Rotina tra via

Santa Lucia Sud e la Strada di Patto” dell’Aprile 2020, successivamente integrato nell’Ottobre 2020.

Il sopracitato studio è stato redatto al fine di valutare la fattibilità ed i benefici indotti dall’intervento di deviazione del fosso Rotina, nel tratto compreso tra la Via Santa Lucia e la Strada di Patto al fine di by-passare il tratto intubato attualmente presente nell’abitato di Santa Lucia e che ha manifestato problematiche idrauliche nel passato. Lo studio riporta inoltre le condizioni di pericolosità indotte dal rio Rotina e dal suo affluente di destra idraulica nelle condizioni di stato attuale. Gli esiti del suddetto studio hanno evidenziato che l’area di interesse risulta soggetta ad esondazione non solo per eventi poco frequenti (tempo di ritorno duecentennale) ma anche in occasione di eventi straordinari relativamente frequenti con tempi di ritorno inferiori a 30 anni. Il battente idraulico medio duecentennale nell’area di interesse risulta pari a 10 cm, con accumuli localizzati in corrispondenza di scoline campestri. L’area di interesse risulta soggetta a magnitudo idraulica moderata, così come definita all’art. 2, comma 1, lettera h della L.R. 41/2018.

**E**  
COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0024733/2023 del 13/06/2023  
Firmatario: GINO GUERRIERO, Chiara Ceccarelli



Battenti di esondazione Tr=200 anni

### 3.2 Vincoli Sovraordinati

NON RISULTANO PRESENTI ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI, IVI COMPRESO VINCOLI PAESAGGISTICI.

### 3.3 Verifica di Conformità al PIT/PPR vigente, al PTC, al RU e al PS comunali. Elementi di coerenza e conformità

L'area in oggetto risulta conforme al PIT/PPR della Regione Toscana approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 e al Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera adottato.

Il P.I.T./P.P.R. all'art. 1 comma 1 *“persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari dell'identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano”*.

La Variante in oggetto garantisce la verifica del rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, ovvero l'applicazione delle direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio P.I.T./P.P.R., gli obiettivi, le qualità e le corrispondenti direttive relative all'Ambito di paesaggi 08 – Piana Livorno-Pisa-Pontedera entro cui ricade in Comune di Calcinaia.

Nello specifico, la variante ha per oggetto aree escluse dalla perimetrazione dei beni paesaggistici formalmente riconosciuti.

Il nuovo PIT con valenza di PPR, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 (quindi quasi un anno dopo l'approvazione del vigente R.U.), non prevede nella zona in esame alcun vincolo ambientale o paesaggistico: le aree oggetto della Variante non interferiscono con alcuno dei beni paesaggistici vincolati per legge (art. 136 e 142 del Codice) e non presentano, in termini di relazioni spaziali e funzionali, elementi di potenziale interferenza o interrelazione con ben i paesaggistici formalmente riconosciuti.

Per quanto riguarda il Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera, la variante in oggetto risulta conforme a tale strumento di pianificazione territoriale in quanto *“l'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione”* (nota ripresa dalla Disciplina di Piano del PSIV). Inoltre l'area in oggetto rispetta gli obiettivi/strategie e le direttive della scheda P06 dell'Atlante allegato alla Disciplina di Piano.

Non si evidenziano, per le modifiche da apportare con la variante in esame, sia per l'aspetto localizzativo (all'interno del perimetro del territorio urbanizzato), che dimensionale, incoerenze con gli obiettivi generali, specifici e dimensionali del Piano Strutturale (P.S.) e con il Regolamento Urbanistico (RU) nonché con il PTC provinciale.

<b>E</b>
COMUNE DI PONTEDERA Comune di Pontedera
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>
Protocollo N.0024733/2023 del 13/06/2023 Firmatario: GINO GUERRIERO, Chiara Ceccarelli

## 4 FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

### Aspetti geologici

L'area, ubicata ad una quota di circa 13.50-14.00 m s.l.m., corrisponde alla media Valdarno e presenta una morfologia pressoché pianeggiante con una debole pendenza verso NW, la quale consente, talvolta con qualche difficoltà, il naturale deflusso delle acque di circolazione superficiale. In virtù di questo assetto geomorfologico, non si rilevano situazioni al limite di stabilità e fenomeni significativi di erosione del suolo.

La zona si inserisce nella più ampia porzione di pianura del territorio comunale delimitata a nord dal corso del Fiume Arno, ad ovest dal canale Scolmatore dell'Arno e ad est dal torrente Era, tributario di sinistra dell'Arno.

Dal punto di vista geologico generale l'area in oggetto, insieme a tutta la Pianura di Pisa, è il risultato di una complessa storia evolutiva, che si sviluppa a partire dagli importanti eventi distensivi iniziati nel Miocene superiore con la generale dislocazione per faglie e formazione di grandi bacini intermontani sedimentari, fortemente subsidenti, nella zona collisionale dove in precedenza si era sviluppata una catena montuosa con andamento N-S.

I sedimenti neogenici e quaternari, formati durante lo sviluppo di questa tettonica di distensione, danno origine ad un paesaggio tabulare. L'evoluzione più recente vede lo sprofondamento dei bacini neoautoctoni tra i rilievi dell'antica catena paleoappenninica e cioè tra il Monte Pisano, i Monti Livornesi e quelli di Cascina Terme.

In tempi recenti ed attuali, torrenti e fiumi impostasi sulla pianura al termine del colmamento (Fiume Arno), hanno depositato una coltre alluvionale (all - Olocene) di spessore variabile che ha determinato l'attuale morfologia pianeggiante, contraddistinta nei depositi da una diminuzione dell'apporto fluviale grossolano a vantaggio della frazione più fine.

A testimonianza della variazione dell'attuale corso del fiume Era, è stato evidenziata una fascia di terreno, ad ovest dell'abitato di S. Lucia, riferibile al paleoalveo dello stesso corso d'acqua; nell'ambito di questa porzione di territorio si rinvennero sedimenti a granulometria medio-grossolana (ghiaie e sabbie con ghiaia) a partire da profondità non troppo elevata.

La CARTA DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA a supporto del PSI, redatta ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011, classifica l'area a pericolosità geologica-geomorfologica media G2, per cui si evince che non sussistono problematiche geologiche dell'area che condizionino in modo significativo la predisposizione della variante. Le indagini e gli studi geologici disponibili per l'area ed effettuati a supporto della Variante non hanno evidenziato particolari criticità. Riteniamo in conclusione che la Variante risulti fattibile con normali vincoli da soddisfare nella fase esecutiva.

### Aspetti idraulici

La pericolosità idraulica dell'area oggetto di lottizzazione è stata investigata nell'ambito della "Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico di Pontedera per l'ampliamento dell'azienda Castellani spa e per la qualificazione del margine urbano Ovest dell'UTOE 2B6 Santa Lucia" mediante lo studio

“Deviazione del fosso Rotina tra via Santa Lucia Sud e la Strada di Patto” dell’Aprile 2020, successivamente integrato nell’Ottobre 2020.

Lo studio ha evidenziato che l’area risulta interessata da fenomeni di inondazioni in occasioni di eventi caratterizzati tempo di ritorno  $T_r=30$ , 200 anni. Il battente idraulico medio duecentennale nell’area di interesse risulta pari a 10 cm, con accumuli localizzati in corrispondenza di scoline campestri. L’area di interesse risulta soggetta a magnitudo idraulica moderata, così come definita all’art. 2, comma 1, lettera h della L.R. 41/2018.

La Legge Regionale 41/2018 della Regione Toscana disciplina la gestione del rischio di alluvioni in relazione alle trasformazioni del territorio e la tutela dei corsi d’acqua. Nella norma viene definito il concetto di “gestione del rischio alluvione” in termini di attuazione delle misure volte a ridurre le conseguenze negative, derivanti dalle alluvioni, per la salute umana, l’ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche.

L’intervento in oggetto prevede la realizzazione di unità immobiliari dotate di verde privato, infrastrutture viarie, percorsi pedonali ed aree destinate a verde pubblico ed pertanto soggetto al rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 11 (nuove unità immobiliari) e 13 (infrastrutture lineari) della L.R. 41/2018.

L’art. 11 al comma 1 recita *“Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione alle seguenti condizioni:*

- a. se ricadenti in aree caratterizzate da magnitudo severa o molto severa è realizzata almeno una delle opere di cui all’art. 8, comma 1, lettere a) o b)*
- b. se ricadenti in aree caratterizzate da magnitudo moderata è realizzata almeno una delle opere di cui all’art. 8, comma 1, lettere a), b) o c).*

Il richiamato art. 8, recita come segue: *“La gestione del rischio alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2:*

- a. opere idrauliche che assicurano l’assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;*
- b. opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree*
- c. opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree”.*

Sostanzialmente l’ammissibilità dell’intervento di realizzazione di nuove lottizzazione è condizionato alla predisposizione di opere di sopraelevazione, ovvero predisponendo il piano di calpestio ad un livello superiore alla quota di esondazione idraulica duecentennale con relativo franco di sicurezza e la contestuale compensazione del volume di accumulo all’interno del perimetro di intervento, per garantire il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree. Il volume di accumulo è stato stimato in circa 270 mc.

La realizzazione della viabilità stradale e ciclopeditone è condizionata a quanto stabilito dall’art. 13 recita ed è riconducibile alla realizzazione di opere di sopraelevazione e contestuale compensazione del volume di accumulo all’interno del comparto.

### Aspetti sismici

Nell'ambito degli studi di Microzonazione Sismica di Livello I effettuati dall'Unione dei Comuni della Valdera e parte integrante del PSI, sono state effettuate una serie di indagini geognostiche e sismiche le quali hanno permesso la definizione delle "Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica – MOPS". Nel caso specifico la zona oggetto di Variante rientra nella zona 2001 che indica presenza di copertura alluvionale di circa 30-50 m al di sopra di depositi lacustri o fluviolacustri, substrato sismico oltre 70-80 m.

In considerazione delle scarse qualità geomeccaniche dei terreni presenti nel sottosuolo la zona risulta classificata a pericolosità sismica elevata S3. In fase di richiesta di permesso a costruire dovranno essere effettuate verifiche relativamente alla definizione dei cedimenti totali e differenziali oltre che alla potenzialità di liquefazione dinamica.

<b>E</b>
COMUNE DI PONTEDERA Comune di Pontedera
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>
Protocollo N.0024733/2023 del 13/06/2023 Firmatario: GINO GUERRIERO, Chiara Ceccarelli

## 5. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO IN RAPPORTO AI CRITERI DI LEGGE

A definire la procedura e i criteri per la verifica di assoggettabilità, la L.R.T. 65/2014 all'art. 22 comma 1 recita che *"...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."*

Tenendo conto della tipologia di Variante semplificata al R.U., per sua natura circoscritta a limitate modifiche e variazioni dello strumento urbanistico riferite ad aree interne sia al perimetro del territorio urbanizzato che all'interno del perimetro del Comparto di Lottizzazione, ai sensi del P.S. vigente. Di seguito si riporta per intero l'allegato 1 "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi" della L.R.T. 10/2010 con a fianco l'esame di ogni punto.

### Caratteristiche del Piano o programma tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

*1\_ in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*

le aree oggetto di variante non presentano impatti o modifiche sostanziali, trattandosi delle stesse aree già ricomprese nel R.U. vigente.

*2\_ in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*

La variante non incide su piani o programmi gerarchicamente ordinati e/o sovraordinati in quanto ne rispetta comunque la disciplina. Per quanto attiene il RU essa è conforme allo stesso. Inoltre, sia per ché non investe aree paesaggistiche o beni vincolati né aree archeologiche che per il fatto che rispetta le indicazioni della disciplina di piano attraverso il PSIV, la variante non è in contrasto con il nuovo PIT/PPR.

*3\_ la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*

Essendo le aree oggetto di variante già dotate di tutte le urbanizzazioni necessarie al suo sviluppo, non sono presenti ripercussioni sulle risorse ambientali presenti. Si dettaglia qui di seguito il grado di incidenza della variante sulle risorse essenziali:

#### SISTEMA ACQUA:

##### Rete idrica

La rete idrica è servita da ACQUE SPA.

Per quanto riguarda l'area di nuova espansione edilizia è stato acquisito parere di fattibilità senza particolari problematiche emerse, se non quelle inerenti l'individuazione del corretto punto di allaccio, che è stato individuato in area esterna al comparto attuativo su Via del Popolo.

##### Depurazione Acque Reflue

La rete di depurazione è gestita da ACQUE SPA.

Per quanto riguarda l'area di nuova espansione edilizia è stato acquisito parere di fattibilità senza particolari problematiche emerse, se non quelle inerenti

l'individuazione del corretto punto di allaccio, che è stato individuato in area esterna la comparto attuativo su via del Popolo.

#### Regimazione Acque piovane

Per quanto riguarda il suolo, la Variante prevede la presenza, accanto ad ampie superfici pavimentate, di numerose aree permeabili. Nel pavimentare le aree si porrà massima attenzione a garantire la permeabilità usando materiali studiati ad hoc tipo asfalti drenanti, permeabili, autobloccanti, ghiaio, rispettando ovviamente i dettami di normative puntuali come ad esempio la legge 230/94 e le normative locali.

La realizzazione della lottizzazione elimina, di fatto, le scoline presenti sull'area; la realizzazione di una fognatura bianca aumenta la velocizzazione di deflusso delle acque che viene, comunque, compensato con la messa in opera di interventi di mitigazione che rispondono ai dettami dell'Invarianza idraulica del territorio.

La rete di drenaggio delle acque meteoriche è stata infatti progettata in modo da garantire l'invarianza idraulica dei deflussi rispetto alle condizioni di stato attuale. La rete di fognatura presenta, infatti, collettori di sezione significativa in grado di funzionare da invasi in linea. In aggiunta le aree a verde al centro della lottizzazione sono state destinate ad aree di accumulo al fine di alleggerire il carico idraulico in fognatura in presenza di eventi meteorici significativi. La fognatura recapiterà le acque di drenaggio in un fosso in terra di nuova realizzazione con funzione di raccordo tra la suddetta rete di fognatura ed il fosso di recapito finale, non incluso nel reticolo idrografico di cui alla L.R. 79/2012, e che scorre parallelamente alla strada di Via Chierichello (dal lato opposto rispetto all'area di lottizzazione),

#### **SISTEMA ARIA:**

Non sono segnalati siti di immissione in atmosfera di elementi inquinanti.

Le principali sorgenti di inquinamento dell'aria deriveranno da un piccolo incremento del traffico veicolare e dai sistemi riscaldanti del nuovo insediamento residenziale, niente che non sia stato già previsto nell'ambito degli studi di piano strutturale e Regolamento Urbanistico comunale.

#### **SISTEMA SUOLO E SOTTOSUOLO:**

La zona oggetto di Variante si trova in un'area completamente pianeggiante non lontana dal Fosso della Rotina. L'andamento del suddetto fosso determina in questo punto e per tutta la zona sud-ovest di Santa Lucia un rischio idraulico rilevante dovuto principalmente all'inadeguatezza del suo tracciato in questo punto.

Le aree di lottizzazione, nei dettami di quanto previsto dalla L.R. 41/2018, saranno realizzate ad una quota di sicurezza idraulica nei confronti delle esondazioni duecentennali, al fine di garantire la sicurezza di persone e mezzi. Il volume di esondazione sottratto dalle opere di rialzamento morfologico è interamente compensato dalla realizzazione di uno scavo localizzato nell'area agricola interna al Comparti, fino al al completo recupero del volume.

#### **SISTEMA ENERGIA:**

Per servire gli spazi pubblici e i lotti residenziali della lottizzazione in oggetto sarà necessario operare una estensione della rete elettrica e della rete gas metano.

E' necessaria la realizzazione di una cabina elettrica di trasformazione e la spostamento con parziale interrimento della linea area elettrica passante all'interno dell'area.

Sulle coperture dei nuovi fabbricati residenziali saranno installati impianti fotovoltaici secondo le quantità minime previste dalla legge.

Tutta l'illuminazione degli ambienti interni e degli spazi esterni sia pubblici che privati sarà a basso consumo di energia (led e/o soluzioni equipollenti).

#### SISTEMA RIFIUTI:

Le aree oggetto di variante risultano coperte dal servizio di raccolta porta a porta per lo smaltimento differenziato dei rifiuti solidi e urbani. In caso di necessità future potrà essere ricavata agilmente una piccola area lungo la strada comunale esistente (o lungo quella di progetto interna alla lottizzazione) dove posizionare il sistema di raccolta differenziata qualora venisse scelto dal Comune di abbandonare il sistema del porta a porta. Al fine di coprire l'incremento della produzione dei rifiuti derivante dal nuovo piccolo insediamento residenziale sarà necessario che l'ente gestore potenzi il servizio di raccolta differenziata esistente.

#### SISTEMA DELLA VIABILITÀ, DEI PARCHEGGI E DELLA MOBILITÀ:

Le aree sono parzialmente già servite da viabilità comunale (Via del Popolo). Il piano attuativo prevede la realizzazione di una nuova strada pubblica interna per la distribuzione dei lotti e delle aree pubbliche e la realizzazione di parcheggi pubblici lungo la suddetta strada.

#### SISTEMA DELLA VEGETAZIONE E DELLA FAUNA:

Non si individuano effetti indotti su queste caratteristiche ambientali.

Le aree in esame sono costituite da superfici non coltivate al momento, prive completamente di vegetazione naturale, anche lungo la strada comunale posta a confine con le stesse.

La Variante si pone quale obiettivo quello di favorire uno sviluppo della flora e della fauna all'interno sia delle aree a verde pubblico che nei giardini privati.

#### Biodiversità

La diversità biologica o biodiversità in ecologia è la varietà di organismi viventi, nelle loro diverse forme, e dei rispettivi ecosistemi. Essa comprende l'intera variabilità biologica: di geni, specie, nicchie ecologiche ed ecosistemi. Le risorse genetiche sono considerate la componente determinante della biodiversità all'interno di una singola specie. Il territorio e l'ambito in cui sorgeranno le nuove costruzioni, già allo stato attuale, non interviene sulla biodiversità essendo un'area agricola non coltivata, assai mono tematizzata in quanto a specie arboree (nell'area agricola è presente solo dell'erba che viene falciata periodicamente). Non ci sono emissioni in atmosfera né inquinamento acustico derivante dallo svolgimento delle future attività residenziali che possa generare un'alterazione della biodiversità legata all'ambito agricolo circostante. I parcheggi, che sono l'unica fonte di alterazione dell'ambiente per la presenza dei vari mezzi in arrivo ed in partenza, non possono considerarsi elemento di influenza negativa per l'esigua presenza di biodiversità, trovandosi in prossimità delle attuali strade. Il progetto non comporterà quindi un peggioramento nei confronti della tutela della biodiversità.

La realizzazione di aree a verde pubblico a contatto con le superfici agricole contribuirà ad incrementare il grado di biodiversità presente, infatti, l'eliminazione

**E**  
COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0024733/2023 del 13/06/2023  
Firmatario: GINO GUERRIERO, Chiara Ceccarelli

della strada di circonvallazione e della rotatoria poste ai margini del comparto attuativo previste nel RU, favorirà l'integrazione del verde agricolo con quello urbano creando un continuum favorevole allo sviluppo di flora e fauna

#### Flora e fauna

La Variante interviene su un'area priva di essenze vegetali degne di nota in quanto sono presenti essenzialmente specie vegetali infestanti. Nonostante il progetto preveda la realizzazione di superfici pavimentate e strutture edilizie, la garanzia di ottenere ampie zone destinate a verde pubblico e privato, comporterà la piantumazione di eccellenti specie di flora ed incrementerà conseguentemente la presenza di microfauna, al momento pressoché assente.

#### SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI:

Il sistema degli spazi a verde pubblico viene riorganizzato rispetto al Piano attuativo Approvato. Si evidenzia che al posto di un'unica grande area centrale, si realizzeranno due zone verdi più piccole: una organizzata in uno spazio centrale più compatto su cui si affacceranno i nuovi edifici e una più periferica posta come "cuscinetto" tra le abitazioni di progetto e la campagna circostante, e tra le abitazioni di progetto e le aree di cessione, in modo da creare una continuità visiva tra aree a verde pubblico e quelle verdi esterne al comparto. Il verde periferico offrirà la possibilità di ampie passeggiate, mentre quello più centrale compatto sarà luogo idoneo per ritrovi e attività di gruppo.

#### SISTEMA RUMORE:

La Variante al Piano Attuativo Approvato non provoca impatti sul Piano di Classificazione Acustica vigente. Gli studi inerenti alla valutazione previsionale del clima acustico allegati al Piano attuativo riguardante il comparto stesso che è oggetto della presente variante approvato in data 10/02/2008 con delibera di C.C. n. 16, non evidenziano particolari criticità. Verrà comunque eseguito un aggiornamento dello studio già eseguito.

Classe II per la zona di nuova espansione residenziale.

La sopra-descritta classificazione acustica è compatibile con la Variante proposta.

#### *4\_ problemi ambientali relativi al piano o programma;*

L'attuazione della Variante non comporta problemi di tipo ambientale. Non emergono effetti correlati al cambio di destinazione urbanistica delle aree in oggetto.

#### SISTEMA PAESAGGISTICO E NATURALE:

La Variante non prevede impatti su tali risorse.

La Variante incrementa e salvaguarda le aree a verde sia esistenti che previste nel disegno del Regolamento Urbanistico, proponendo la realizzazione di un percorso percorribile sia pedonalmente che ciclisticamente, della larghezza di cm. 250 pavimentato con degli autobloccanti posto marginalmente al PdL, in aderenza all'area agricola a continuità con la campagna circostante e le zone di cessione; l'eliminazione della strada di circonvallazione e della rotatoria poste ai margini del comparto attuativo previste nel RU favorirà l'integrazione del verde agricolo con quello urbano creando un continuum con minore impatto ambientale.

#### *5\_ 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);*

Non si evidenziano effetti e condizioni rilevanti sotto questo tipo di profili.

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

*1\_ probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*

gli impatti ambientali sono nulli e comunque non rilevanti.

*2\_ carattere cumulativo degli impatti;*

la variante non provoca caratteri cumulativi di impatti.

*3\_ natura transfrontaliera degli impatti;*

la variante oggetto del presente documento non provoca caratteri di tipo transfrontalieri di impatti.

*4\_ rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*

le modifiche contenute nella variante non provocano rischi per la salute umana o per l'ambiente.

*5\_ entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*

la variante oggetto del presente documento non provoca aspetti rilevanti dal punto di vista ambientale.

*6\_ 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;*

la variante oggetto del presente documento non comporta aspetti rilevanti dal punto di vista ambientale.

*7\_ impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;*

non sono previsti impatti che gravano sulle aree protette e di interesse nazionale, comunitario o internazionale.

**E**

COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N.0024733/2023 del 13/06/2023  
Firmatario: GINO GUERRIERO, Chiara Ceccarelli

## 6. CONCLUSIONI

La Variante in questione si ritiene accoglibile poiché, sulla base della ricognizione delle risorse, descritte al punto precedente, in rapporto all'entità della variante stessa, gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana non sono alterati rispetto allo stato attuale.

Tenendo conto delle diverse argomentazioni contenute nei capitoli precedenti, la variante semplificata al R.U. in oggetto, di cui all'art. 30 della L.R.T. 65/2014, si ritiene possa essere oggetto di esclusione dall'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 22 comma 4 della L.R.T. n. 10/10

Pontedera lì, 29/05/2023

architetto Chiara Ceccarelli

\_\_\_\_\_

geom. Gino Guerriero

\_\_\_\_\_

<b>E</b>
COMUNE DI PONTEDERA Comune di Pontedera
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>
Protocollo N.0024733/2023 del 13/06/2023 Firmatario: GINO GUERRIERO, Chiara Ceccarelli