



**COMUNE DI PONTEDERA**

**Provincia di Pisa**

**1° SETTORE "POLITICHE TERRITORIALI"**

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

**PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "EX ZETA GAS" COMPARTO 3 DI TIPO C2 UTOE PONTEDERA EST.  
AVVIO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DELLA L.R. N. 10/2010 E CONTESTUALE  
AVVIO DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI SOGGETTI AD  
ESPROPRIAZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 327/2001**

---

**DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

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

---

## 1. Premessa

Il presente Documento tratta la proposta di variante al Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, pubblicato sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015 necessaria per l'individuazione dei beni soggetti ad espropriazione ai sensi del D.P.R. n. 327/2001. Per effetto della legge regionale n. 31/2020, il termine di efficacia del piano originale è stato differito al 31 dicembre 2021.

L'Amministrazione Comunale ha inoltre inserito la previsione urbanistica del comparto di cui trattasi nella *"Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per la reiterazione di interventi attuativi all'interno di territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n. 65/2014"*, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 30 giugno 2020, al fine di consentire di potare a termine taluni procedimenti relativi a interventi di trasformazione e/o rigenerazione urbana presenti nel RU e circoscritti nel perimetro del territorio urbanizzato transitorio (art. 224 L.R. n. 65/2014). Con l'occasione della suddetta Variante, la previsione è stata reiterata con modifiche rispetto lo stato vigente al fine di razionalizzare gli interventi e per incentivare l'avvio del progetto urbanistico.

La Variante in oggetto è finalizzata all'individuazione dei beni soggetti ad espropriazione ai sensi del D.P.R. n. 327/2001, esterni dal comparto 3 di tipo C2, necessari per la realizzazione di un canale di drenaggio in parte a cielo aperto e in parte scatolato in località Oltrera e del nuovo impianto idrovoro correlato. Il nuovo canale di drenaggio è necessario per il risanamento del reticolo idrografico minore del quartiere che è soggetta a difficoltoso drenaggio delle acque superficiali e per la difesa idraulica del nuovo quartiere di cui trattasi.

Nel corso del procedimento, la Variante potrà interessare anche lievi modifiche alla perimetrazione e alla configurazione dell'assetto insediativo e il diverso rapporto di copertura (RC max).

L'intervento di rigenerazione e trasformazione urbana è stato presentato in data 20/11/2019 (prot. n. 41170/2019) dalla società Zeta Immobiliare Srl e dai sigg. Barbone Emanuele e Beccani Sonia, proprietari della maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel perimetro urbanistico, calcolata in base all'imponibile catastale.

L'intervento urbanistico proposto consiste in un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione di un nuovo quartiere per la Città di Pontedera pari a circa 652 abitanti equivalenti (19.553 mq di Superficie Utile Lorda). L'intervento proposto dai soggetti attuatori risulta del 28% ridotto rispetto ai parametri urbanistici del RU vigente. L'impostazione fondamentale del piano attuativo è infatti quello di ampliare il parco urbano dei Laghi Braccini in direzione ovest e garantire una minore densità dell'edificato nella porzione limitrofa ai laghi ed ottenere superfici significativamente più ampie da destinare a nuovo parco urbano territoriale.

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

In relazione invece all'individuazione dei beni soggetti ad espropriazione ai sensi del D.P.R. n. 327/2001, ricompresi al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, si ritiene che la Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 65/2014, non si renda necessaria, in quanto l'impegno di suolo è necessario per *"interventi attinenti (...), alla difesa idraulica e idrogeologica"* ai sensi dell'art. 25 comma 2 lett. b) della L.R. n. 65/2014.

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

In ultimo il piano attuativo e le opere di difesa idraulica correlate interessano aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. b) e c) del D.Lgs 42/2004 e pertanto sarà richiesta alla Regione Toscana la convocazione della Conferenza di Servizi (Conferenza Paesaggistica) ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina di Piano del PIT/PPR. La conferenza paesaggistica dovrà verificare le possibili alterazioni sulla percezione del paesaggio contermini al Fiume Arno e ai Laghi Braccini.

La previsione è coerente con la proposta di Piano Strutturale Intercomunale della Valdera (PSIV) approvata con deliberazione della Giunta dell'Unione n. 73 del 08/06/2020 e non contrasta con le misure di salvaguardia (art. 64) e le norme transitorie e finali (art. 65) della Disciplina di Piano del PSIV adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 40 del 29 luglio 2020.

## 2. Descrizione della proposta progettuale

Il comparto di trasformazione e rigenerazione urbana ricomprende oltre ai terreni ricompresi tra viale Asia e i Laghi Braccini, l'area di grandi dimensioni caratterizzata dalla presenza di fabbricati dismessi della *Ex Zeta Gas*, attualmente in forte stato di degrado e posti in via Tosco Romagnola Est. L'obiettivo del RU vigente è quello di rigenerare l'area della Ex Zeta Gas e ridisegnare il margine tra città e campagna anche in relazione al parco urbano dei Laghi Braccini.



Figura 1 – Inquadramento urbanistico e aerofotogrammetrico del comparto Ex Zeta Gas

A livello compositivo, il piano attuativo definisce un anello carrabile e ciclo-pedonale a servizio sia delle nuove aree residenziali sia del parco urbano dei Laghi Braccini, raccordato alla rotatoria di Viale Asia e alla Ciclopista dell'Arno posta sulla Via Tosco Romagnola. Le superfici a parcheggio pubblico diversamente dall'assetto previgente, sono ripartite in modo omogeneo all'interno del comparto per garantirne maggiore fruibilità, sia nella zona a nord attestata sulla Via Tosco Romagnola Est sia lungo la viabilità interna ad anello nella porzione sud. L'assetto insediativo si caratterizza nel ampliare l'area a verde pubblico in connessione con i Laghi Braccini e nel individuare nella zona nord del comparto un polo commerciale, direzionale e di servizio con edificato compatto di altezza massima 4 piani fuori terra in grado di creare una nuovo hub urbano per la frazione di Pietroconti. L'edificato prossimo ai laghi Braccini si svilupperà al massimo 2 piani fuori terra in modo rarefatto per realizzare un transetto urbano-rurale.

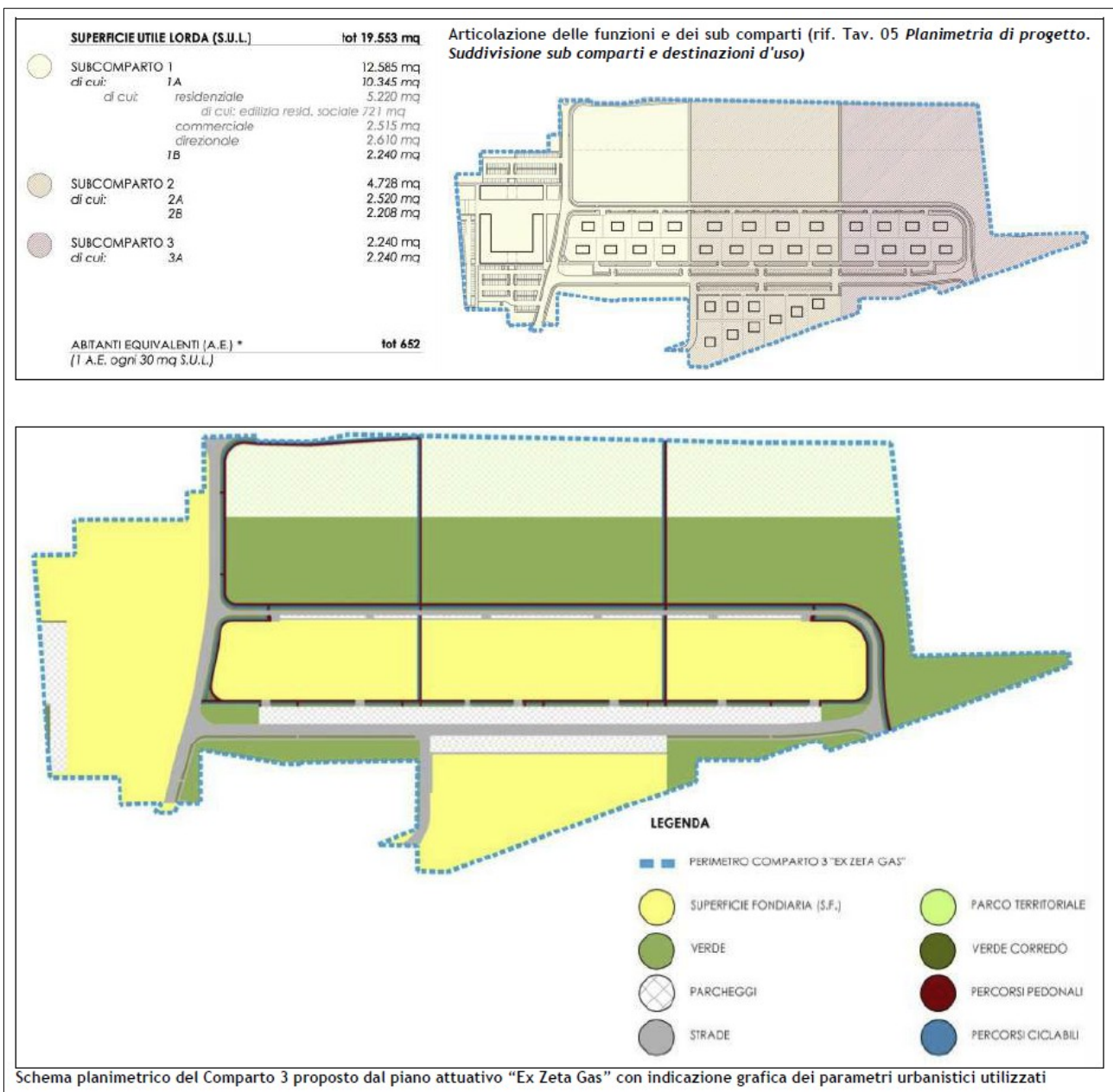


Figura 2 – Planimetria generale Piano Attuativo "Ex Zeta Gas"

L'ambito di intervento ricade al di fuori delle aree a pericolosità da alluvione elevata individuate dal PGRA Arno ed è interessato dalle fasce di rispetto della Strada Statale n. 439 Var. Variante Ponsacco – Pontedera.

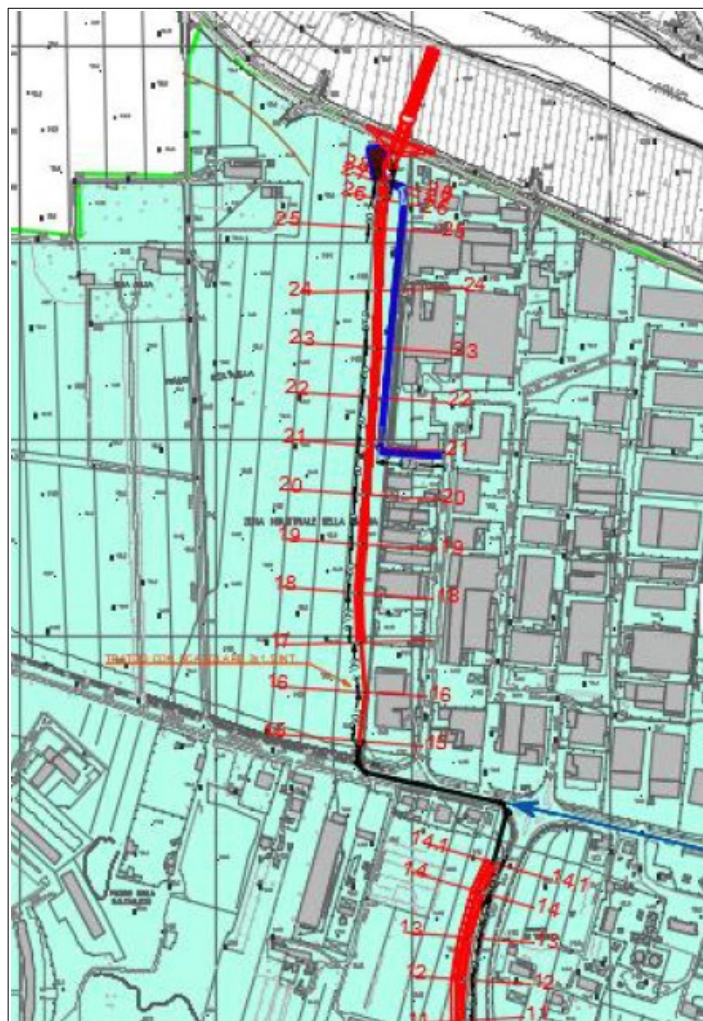
I parametri urbanistici del progetto urbanistico sono riportati in tabella:

Parametri urbanistici	Proposta piano attuativo	RU vigente	Differenza
Superficie Territoriale (ST)	136.102 mq	136.102 mq	
Superficie Fonderia (SF)	49.973 mq	49.973 mq	
Superficie Utile Lorda (SUL)	14% della ST	20% della ST	- 28%
Rapporto di Copertura (RC max)	26% della SF	25% della SF	+ 5%
Altezza massima degli edifici (H max)	5 piani fuori terra	5 piani fuori terra	
Edilizia sociale	Ai sensi dell'art. 63 della L.R. n. 65/2014 e dell'art. 5.13 delle NTA del RU	Ai sensi dell'art. 63 della L.R. n. 65/2014 e dell'art. 5.13 delle NTA del RU	
Verde pubblico attrezzato	36.696 mq	36.696 mq	
Parco urbano di quartiere	23.373 mq	23.373 mq	
Parcheggi pubblici	8.776 mq	8.776 mq	
Percorsi pedonali		2.622 mq	
Percorsi ciclabili		2.535 mq	
Verde di arredo stradale		2.288 mq	
Viabilità pubblica	9.839 mq	9.839 mq	

Il piano attuativo in ordine allo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dal comparto, necessità della realizzazione del tratto finale del canale di drenaggio superficiale del quartiere Oltrera e di una nuova idrovora posta a nord del comparto lungo la SS 439 Var. Variante Ponsacco – Pontedera recapitante nel Fiume Arno. Si allega al presente documento, la **Relazione idrologico-idraulica** a firma dell'ing. Nicola Croce che illustra l'opera di interesse pubblico.

Per la realizzazione di suddetta opera esterna al comparto, con l'approvazione della Variante, i beni immobili individuati con la **Tavola Unica** allegata al presente documento, saranno sottoposti al vincolo preordinato all'esproprio di cui al DPR n. 327/2001 e alla LR n. 30/2005 (Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità). In particolare in nuovo canale di drenaggio e l'impianto idrovoro interesserà *porzione* delle seguenti particelle intestate all'Immobiliare Agricola Pontedera s.r.l. con sede in Fucecchio (Fi).

Catasto	Foglio n.	Particelle n.
Terreni	5	262
Terreni	5	427
Terreni	5	430
Terreni	5	434
Terreni	5	436



*Figura 3 – Planimetria generale canale di drenaggio a cui fa capo l'impianto idrovoro "Ex Zeta Gas".*

Per l'esatta individuazione delle superfici e delle particelle oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, si rimanda ad un successivo piano particellare di esproprio che dovrà essere redatto al momento dell'adozione del piano attuativo.

Si evidenzia che con determinazione n. 2156 del 11/06/2015 del Servizio Ambiente della Provincia di Pisa, si è concluso il procedimento di bonifica del sito necessario a seguito della dismissione degli impianti di stoccaggio dei idrocarburi dell'azienda Zeta Gas. Pertanto non persistono limiti o vincoli di tipo ambientale per la trasformazione urbanistica.

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

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

Ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente, come di recente modificato dalla *“Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per la reiterazione di interventi attuativi all’interno di territorio urbanizzato individuato ai sensi dell’art. 224 della L.R. n. 65/2014”*, è necessario procedere alla verifica di assoggettabilità a VAS del piano attuativo Ex Zeta Gas in quanto la trasformazione urbanistica può determinare effetti rilevanti sul territorio in considerazione delle componenti ambientali interessate.

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

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

- Proponenti: Zeta Immobiliare Srl, sig. Barbone Emanuele, sig.ra Beccani Sonia;
- Autorità competente: Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell’Unione Valdera;
- Autorità procedente: Consiglio Comunale di Pontedera;
- Responsabile del Procedimento: arch. Marco Salvini del 2° Servizio “Territorio e Ambiente” del 1° Settore “Politiche Territoriali” del Comune di Pontedera;
- Garante dell’Informazione e della Partecipazione del Comune di Pontedera dott.ssa Cinzia Ciampalini.

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

## **REGIONE TOSCANA**

*DIREZIONE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE*

*DIREZIONE AMBIENTE E ENERGIA*

*DIREZIONE POLITICHE MOBILITÀ, INFRASTRUTTURE E TRASPORTO PUBBLICO*

*DIREZIONE DIFESA DEL SUOLO E PROTEZIONE CIVILE*

*GENIO CIVILE VALDARNO INFERIORE E COSTA*

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

## **PROVINCIA DI PISA**

*SETTORE PIANIFICAZIONE STRATEGICA, PARTECIPAZIONI E SISTEMI INFORMATIVI*

*VIABILITÀ, TRASPORTI E PROTEZIONE CIVILE*

[protocollo@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)

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

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

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

*U.O.M. ARNO*

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

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

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

**AZIENDA USL TOSCANA NORD OVEST**

*ZONA VALDERA*

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

**ARPAT**

*DIPARTIMENTO PROVINCIALE DI PISA*

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

**AUTORITÀ IDRICA TOSCANA N. 2**

*BASSO VALDARNO*

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

**ATO RIFIUTI TOSCANA COSTA**

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

**ACQUE SPA**

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

**E-DISTRIBUZIONE SPA**

*INFRASTRUTTURE E RETI ITALIA*

*AREA CENTRO NORD*

*ZONA DI LIVORNO PISA – UOR Pontedera Volterra*

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



**TIM SPA**

WOA/CENTRO.C.PM Focal Point Lottizzazioni

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

**GEOFOR SPA**

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

**2I RETE GAS**

DIPARTIMENTO TERRITORIALE GAS CENTRO

AREA GAS MASSA

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

**ANAS**

STRUTTURA TERRITORIALE TOSCANA

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

**COMANDO VIGILI DEL FUOCO – PISA**

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

Per la valutazione degli effetti attesi del piano attuativo si rimanda al **Documento preliminare di VAS** allegato alla presente Documento predisposto dal proponenti.

**4. Informazione e partecipazione della cittadinanza alla formazione della variante**

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

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

**5. Conclusioni**

Per i contenuti esposti, si ritiene che la Giunta Comunale possa avviare il procedimento per l'attuazione del Piano Attuativo "Ex Zeta Gas" che proseguirà ai sensi della L.R. n. 65/2014.

La documentazione predisposta sarà trasmessa oltre che alla Regione Toscana, Provincia di Pisa e all'Unione Valdera anche al Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera che avvierà le consultazioni

ambientali ed emetterà entro 90 giorni dal suo ricevimento un provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano attuativo dalla VAS.

Pontedera (Pi), 14 giugno 2021

F.to digitalmente

*Il Responsabile del Servizio "Territorio e Ambiente"*

arch. pianificatore Marco SALVINI

Allegati:

Documento preliminare di VAS;

Relazione idrologico-idraulica – Opere esterne al comparto;

Tavola Unica – Tracciato idrovora con sovrapposta planimetria catastale.