



## **COMUNE DI PONTEREDERA**

**Provincia di Pisa**

**1° SETTORE “POLITICHE TERRITORIALI”**

**3° SERVIZIO “TERRITORIO E AMBIENTE”**

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA REITERAZIONE  
DI INTERVENTI ATTUATIVI ALL’INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO  
INDIVIDUATO AI SENSI DELL’ART. 224 DELLA L.R. N. 65/2014**

### **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

---

#### **DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ**

---

redatto ai sensi dell'art. 22 della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10.

*Proponente: Giunta Comunale di Pontedera*

*Autorità Competente: Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell’Unione Valdera*

*Autorità Procedente: Consiglio Comunale di Pontedera*

Gennaio 2020

## Premessa

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

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015 è stata approvata la **Variante semplificata al Piano Strutturale contestualmente al 2° Regolamento Urbanistico (RU)** del Comune di Pontedera, divenuti efficaci con la pubblicazione sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015. La Variante al PS e il 2° RU del Comune di Pontedera sono stati redatti ai sensi della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1. Con la medesima deliberazione consiliare si è provveduto anche alla parziale riadozione del 2° RU per le aree oggetto di modifiche sostanziali. Le aree oggetto di riadozione sono state approvate definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 23 febbraio 2016, divenuta efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 10 del 9 marzo 2016.

Il 2° Regolamento Urbanistico e la Variante semplificata al PS sono stati sottoposti alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) conformemente a quanto disposto dalla Parte II Titolo II del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10.

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

Alla luce del termine quinquennale di efficacia del 2° RU e delle scadenze differite per effetto delle Varianti che si sono susseguite nel quinquennio 2015-2020, il Consiglio Comunale di Pontedera con deliberazione n. ... del 30 dicembre 2019 ha manifestato l'intenzione di reiterare alcune delle previsioni soggette a Piano Attuativo, anticipando la nuova fase di pianificazione urbanistica dettata dalle nuove politiche territoriali di area vasta.

Infatti l'entrata in vigore della LR n. 65/2014 e del PIT/PPR con deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015, ha messo in luce la necessità di revisionare integralmente gli strumenti urbanistici comunali, partendo dal livello strategico del Piano Strutturale, per il quale il Comune di Pontedera, assieme ai Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Casciana Terme Lari, Capannoli e Palaia, hanno già avviato il procedimento per redigere il nuovo **Piano Strutturale Intercomunale della Valdera** (Deliberazione della Giunta dell'Unione Valdera n. 86 del 29 settembre 2017). Con deliberazione della Giunta dell'Unione Valdera n. 63 del 20 maggio 2019 si è provveduto all'approvazione della proposta di Piano Strutturale Intercomunale della Valdera ai sensi dell'art. 23 della LR n. 65/2014 da trasmettere ai singoli consigli comunali per l'adozione formale.

La presente relazione costituisce Documento preliminare di VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010, secondo i criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi dell'Allegato 1 della L.R. n. 10/2010.

Nell'ambito della valutazione preliminare si opereranno le necessarie verifiche di coerenza interna ed esterna con i diversi atti di governo del territorio. Le analisi di sostenibilità ambientale che saranno svolte nell'ambito della VAS della **VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA REITERAZIONE DI INTERVENTI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO INDIVIDUATO AI**

**SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. N. 65/2014** riguarderanno le parti del territorio urbanizzato interessate dagli interventi puntuali e saranno svolte con un livello di dettaglio il cui obiettivo sarà valutare la sostenibilità della Variante nel suo complesso.

In particolare si affronterà la valutazione degli obiettivi della Variante con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e la formulazione di stime quali-quantitative di impatto sulla base dei criteri generali che anche in passato hanno fondato le procedure di Valutazione degli Effetti Ambientali (VEA).

Gli interventi puntuali interessati dalla Variante sono dettagliatamente descritti nei paragrafi successivi della presente relazione ed essi interessano esclusivamente il territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della L.R. n. 65/2014 e non comportano modifiche al Piano Strutturale e non necessitano dell'attivazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014. Infatti la Variante come accennato ha l'obiettivo esclusivo di reiterare alcune previsioni soggette a Piano Attuativo già presenti nel 2° RU e circoscritte nel perimetro del territorio urbanizzato.

La variante è sottoposta alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010 in quanto modifica minore al 2° Regolamento Urbanistico [rif. art. 5 comma 3 lett. b) L.R. n. 10/2010]. Tale valutazione preventiva si limiterà ai soli effetti significativi sull'ambiente che non sono stati precedentemente considerati dalla valutazione ambientale strategica conclusa con deliberazione consiliare n. 8 del 17 marzo 2015 nell'ambito del 2° Regolamento Urbanistico Comunale.

Si evidenzia che a seguito del nuovo accordo sottoscritto in data 17 maggio 2018 tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana, alle varianti puntuali agli strumenti della pianificazione non ancora conformati al PIT/PPR che interessino beni paesaggistici non si applica il procedimento della Conferenza Paesaggistica.

### **Disposizioni procedurali per la verifica di assoggettabilità a VAS**

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

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

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

- **Proponente:** Giunta Comunale di Pontedera
- **Autorità competente:** Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera;
- **Autorità procedente:** Consiglio Comunale di Pontedera;
- **Responsabile del Procedimento:** arch. Marco Salvini del 3° Servizio "Territorio e Ambiente" del 1° Settore "Politiche Territoriali" del Comune di Pontedera;
- **Garante dell'Informazione e della Partecipazione:** dott.ssa Cinzia Ciampalini.

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

## **REGIONE TOSCANA**

DIREZIONE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

DIREZIONE AMBIENTE E ENERGIA

DIREZIONE POLITICHE MOBILITÀ, INFRASTRUTTURE E TRASPORTO PUBBLICO

DIREZIONE DIFESA DEL SUOLO E PROTEZIONE CIVILE

[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)

## **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)

## **USL TOSCANA NORD OVEST**

ZONA VALDERA

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

**ARPAT**

DIPARTIMENTO PROVINCIALE DI PISA

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

**AUTORITÀ IDRICA TOSCANA N. 2**

BASSO VALDARNO

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

**ATO RIFIUTI TOSCANA COSTA**

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

**ACQUE SPA**

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

**TERNA SPA**

**E-DISTRIBUZIONE SPA**

INFRASTRUTTURE E RETI ITALIA

MACRO AREA TERRITORIALE CENTRO

ZONA DI LIVORNO-PISA

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

**TELECOM ITALIA SPA**

AOL TOS OVEST CREATION

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

**GEOFOR SPA**

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

**SNAM RETE GAS**

**2I RETE GAS**

DIPARTIMENTO TERRITORIALE GAS CENTRO

AREA GAS MASSA

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

**TOSCANA ENERGIA**

## COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO

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

### Quadro conoscitivo di riferimento per la Variante

#### Piano Strutturale vigente

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

#### SISTEMI E SUBSISTEMI DEL PIANO STRUTTURALE

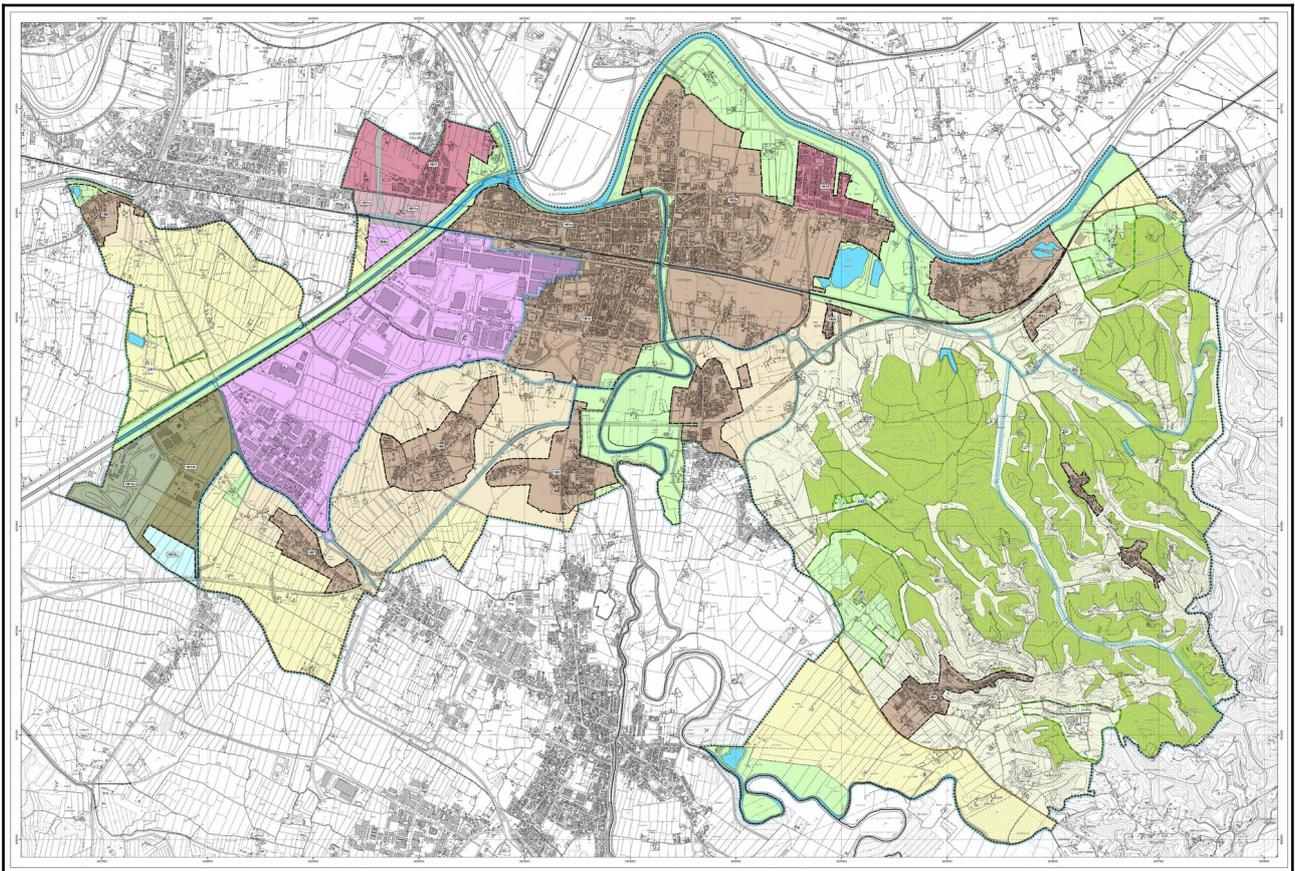
<u>1. Sistema Territoriale della Pianura</u> <i>a. Subsistema agricolo della pianura</i> <i>b. Subsistema insediativo della pianura</i> <i>c. Subsistema delle aree agricole periurbane</i>	<u>2. Sistema Territoriale della Collina</u> <i>a. Subsistema agricolo della collina</i> <i>b. Subsistema insediativo della collina</i>
<u>3. Sistema ambientale delle aree verdi</u> <i>a. Subsistema delle aree naturali boscate</i> <i>b. Subsistema delle aree a parco</i>	<u>4. Sistema ambientale dei corsi d'acqua</u> <i>a. Subsistema idraulico dell'Arno</i> <i>b. Subsistema idraulico dell'Era</i> <i>c. Subsistema idraulico dei corsi minori</i>
<u>5. Sistema funzionale delle instrutturale per la mobilità</u> <i>a. Subsistema della viabilità di interesse sovracomunale</i> <i>b. Subsistema della viabilità di interesse comunale</i> <i>c. Subsistema dei percorsi pedonali e ciclabili</i> <i>d. Subsistema ferroviario</i> <i>e. Subsistema dell'interscambio</i>	<u>6. Sistema funzionale dei servizi di valenza sovracomunale</u> <i>a. Esistenti</i> <i>b. Di progetto</i>

Nel PS sono indicate le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), per le quali sono determinate dimensioni massime degli insediamenti, le funzioni ospitate, le infrastrutture e i servizi necessari. Nel territorio comunale sono riconoscibili quattordici UTOE:

- 01. UTOE Pontedera Ovest
- 02. UTOE Pontedera Est
- 03. UTOE La Rotta
- 04. UTOE Il Romito
- 05. UTOE La Borra
- 06. UTOE Santa Lucia
- 07. UTOE Gello
- 08. UTOE I Pardossi
- 09. UTOE Pontedera – Gello

- 10. UTOE La Bianca
- 11. UTOE Il Chiesino
- 12. UTOE Gello Ecologico
- 13. UTOE Treggiaia – I Fabbri
- 14. UTOE Montecastello

L'elaborato di sintesi del PS è la tavola n. 14c denominata *Progetto di Piano Strutturale*, che rappresenta le indicazioni opportunamente approfondite ed interpretate alla scala comunale, dello Statuto del Territorio proposte dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa e le ulteriori prescrizioni derivanti dagli approfondimenti comunali. Con tale cartografia sono delineate le linee prioritarie per lo sviluppo del territorio.



Estratto tavola 14c – Progetto di Piano Strutturale – Sistemi e UTOE - Scala originale 1:10.000

### **Dimensionamento Piano Strutturale**

Riportiamo di seguito una sintesi del dimensionamento e degli standard previsti dal PS del Comune di Pontedera.

#### **QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO QUINQUENNALE 2015-2020**

<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Previsioni PS/</b>
<i>Residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato</i>	370.190 mq di SUL*
<i>Turistico-Ricettiva</i>	430 posti letto

<i>Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi</i>	692.652 mq di SUL*
<i>Direzionale, comprensiva della attività private di servizio</i>	
<i>Commerciale relativa alle medie strutture di vendita</i>	
<i>Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione</i>	
<i>Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo</i>	5.000 mq di SUL
<i>Servizi di interesse pubblico</i>	109.557 mq di SUL

\* Il dimensionamento non comprende la SUL max teorica degli interventi potenzialmente ammissibili nelle zone di completamento di tipo B e D.

**DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEGLI STANDARD DELLE UTOE  
A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE**

<b>UTOE</b>	<b>Parcheggi pubblici (mq)</b>	<b>Verde pubblico ed aree destinate a attrezzature pubbliche comprensivo delle aree destinate all'istruzione inferiore (mq)</b>	<b>Complessivo standard pubblici (mq)</b>
<b>Pontedera Ovest</b>	123.215	518.200	641.415
<b>Pontedera Est</b>	233.209	813.784	1.046.993
<b>La Rotta</b>	27.789	114.511	142.300
<b>Il Romito</b>	18.518	123.056	141.574
<b>La Borra</b>	23.794	98.484	122.278
<b>Santa Lucia</b>	25.342	117.770	143.112
<b>Gello</b>	8.352	62.015	70.367
<b>I Pardossi</b>	10.033	60.889	70.922
<b>Treggiaia – I Fabbri</b>	7.282	81.004	88.286
<b>Montecastello</b>	13.619	17.727	31.346

**DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEGLI STANDARD DELLE UTOE  
A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO, ARTIGIANALE E COMMERCIALE**

<b>UTOE</b>	<b>Parcheggi pubblici (mq)</b>	<b>Verde pubblico (mq)</b>	<b>Complessivo standard pubblici (mq)</b>
<b>Pontedera – Gello</b>	273.476	495.275	768.751
<b>La Bianca</b>	13.533	7.789	21.322
<b>Il Chiesino</b>	76.011	134.778	210.789
<b>Gello Ecologico</b>	35.587	95.449	131.036

**DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEGLI STANDARD A VALENZA TERRITORIALE**

<b>Aree destinate a attrezzature per l'istruzione superiore (mq)</b>	<b>Aree destinate a attrezzature sanitarie e ospedaliere (mq)</b>	<b>Parchi urbani e territoriali (mq)</b>
103.127	52.058	2.417.147

## **Regolamento Urbanistico vigente**

Le norme tecniche di attuazione del RU disciplinano gli interventi rispetto agli ambiti territoriali, classificati rispetto ai tipi di intervento e alla destinazione d'uso prevalente. Gli ambiti sono correlati alle Zone Territoriali Omogenee del DM 1444/1968.

### Zona A

- Sottozona A1
- Sottozona A2

### Zona B

- Sottozona B1
- Sottozona B2

### Zona C

- Sottozona C1
- Sottozona C2

### Zona D

- Sottozona D1a
- Sottozona D1b
- Sottozona D1c
- Sottozona D2a
- Sottozona D2b
- Sottozona D2c
- Sottozona D3a
- Sottozona D3b
- Sottozona D3c

### Zona E

- Sottozona E1
- Sottozona E2a
- Sottozona E2b
- Sottozona E3
- Sottozona E4
- Sottozona E5

### Zona F

- Sottozona F1a
- Sottozona F1b
- Sottozona F2
- Sottozona F3
- Sottozona F4
- Sottozona F5

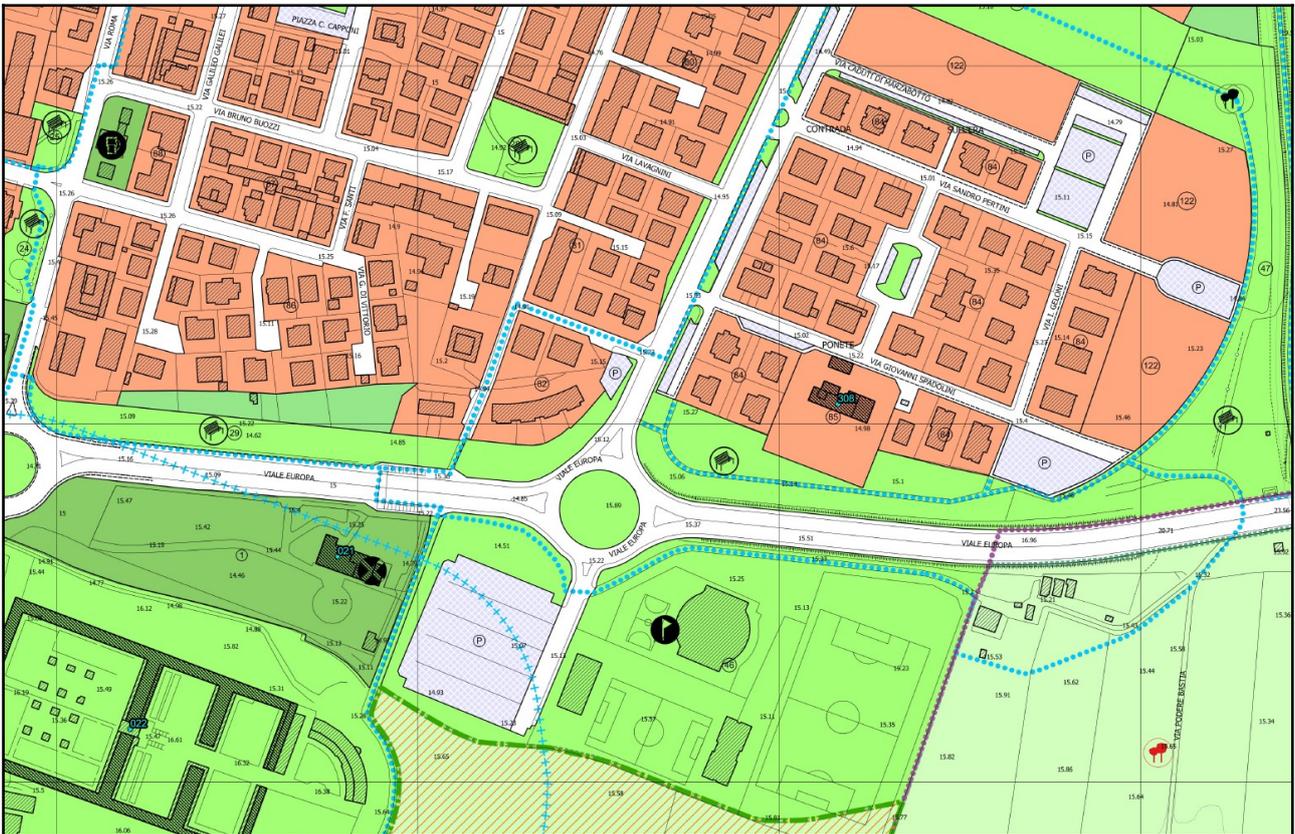
### Zona P

### Zona V

Gli strumenti di attuazione del RU sono i seguenti:

- Piani Attuativi (PA): strumenti di dettaglio di iniziativa pubblica o privata, per coordinare l'intervento sul territorio con le caratteristiche dei piani di lottizzazione o particolareggiati della norma nazionale vigente;
- Interventi di Rigenerazione Urbana (IRU): strumenti di iniziativa pubblica, privata o misto pubblica privata, per coordinare gli interventi di recupero urbanistico e socio-economico con le caratteristiche dei piani di recupero della norma nazionale vigente;
- Interventi Diretti Convenzionati (IDC): strumenti di attuazione privata, di tipo convenzionato, per la realizzazione di un progetto architettonico esteso all'intera area di intervento comprensiva delle opere di urbanizzazione funzionali;
- Interventi Diretti (ID); per realizzare opere in assenza di PA/IDC e previo rilascio dei titoli abitativi previsti per legge.

Per quanto concerne il Patrimonio Edilizio Esistente di pregio storico, architettonico e ambientale, il RU disciplina le categorie d'intervento massime in relazione al valore determinato dal piano agli immobili oggetto di tutela.



Estratto 2° Regolamento Urbanistico – Scala originale 1:2.000 – 1:5.000

### **Interventi di trasformazione e rigenerazione urbana**

Gli interventi per cui il Regolamento Urbanistico prevede l'attuazione attraverso PA, IDC o Interventi di Rigenerazione Urbana sono normate da apposite Schede-Norma ovvero da Comparti di trasformazione urbanistica dove sono riportati i parametri urbanistici di progetto di seguito indicati:

- Descrizione dell'area;
- Categorie d'intervento;
- Obiettivi da conseguire;
- Funzioni ammesse;
- Parametri dimensionali (ST, SF, SUL/ST, SC/SF; Standard urbanistici, H max);
- Prescrizioni e orientamenti per la progettazione.

### **Dimensionamento Regolamento Urbanistico**

Il dimensionamento del RU è riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione e mette a confronto le previsioni del 1° RU con quelle del 2° RU in conformità con il dimensionamento complessivo del PS riportato nel paragrafo precedente. Il dimensionamento degli interventi del RU, è espresso in mq di SUL ovvero in posti letto per le attrezzature turistico-ricettive.

### **Aspetti geologici e idraulici**

In merito alla fattibilità geologica e idraulica già analizzate in sede di formazione del Regolamento Urbanistico originario (deposito Genio Civile di Pisa N. 34 del 11/04/2005 per il RU e N. 178 del 06/11/2002 per il PS) si chiarisce che il presente atto si configura come una variante che riguarda la mera riproposizione di vincoli urbanistici e pertanto rientra nei casi previsti dall'art. 3, comma 4 del DPGR 53/R/2011. Le tavole relative alle Fattibilità geologiche e idrauliche sono quelle del 1° RU approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13/2006 con gli aggiornamenti approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22/2011.

In merito alla definizione dei battenti idraulici, si evidenzia che la perimetrazione della pericolosità idraulica nel PAI e nel successivo PGRA, deriva da una sintesi di informazioni di carattere storico-inventariale e studi di approfondimento, predisposti dal Comune di Pontedera nell'ambito dell'adeguamento dei propri strumenti urbanistici e approvato dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno con **Decreto del Segretario Generale n. 5 del 29 gennaio 2009**.

### **Individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n. 65/2014**

L'individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n. 65/2014 è rinvenibile nella tavola n. 14c (Sistemi e UTOE) del piano strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004 prendendo a riferimento il perimetro delle UTOE concernente il subsistema insediativo di pianura (1B) e di collina (2B), come rettificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015. Tale individuazione del territorio urbanizzato è stata recepita nella "Variante di Rigenerazione Urbana" approvata con deliberazione consiliare n. 7 del 27 marzo 2018.

### **Obiettivi della Variante**

Sono definiti in questo paragrafo gli obiettivi e il conseguente elenco delle aree di intervento oggetto della **VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA REITERAZIONE DI INTERVENTI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO INDIVIDUATO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. N. 65/2014**.

La Variante nasce dall'esigenza di concludere i procedimenti prevalentemente legati a Piani Attuativi, i quali non saranno convenzionati nei termini di efficacia del 2° Regolamento Urbanistico per i tempi necessari per il processo di pianificazione. Attraverso la presente Variante si intende reiterare le previsioni di seguito riportate, con eventuali modifiche di lieve entità all'interno dei comparti, al fine di completare i procedimenti e i successivi atti autorizzativi.

<b>N.</b>	<b>UTOE</b>	<b>Piani Attuativi</b>	<b>Stato</b>	<b>Denominazione</b>
<b>1</b>	UTOE Pontedera Ovest	Intervento di Rigenerazione Urbana AR11	Adozione DCC n. 2/2019	Ex Fabbrica di produzione caffè e surrogati Crastan
<b>2</b>	UTOE Pontedera Ovest	Comparto 1 di tipo C1	Approvazione DCC n. 45/2013	Ponte Viarello
<b>3</b>	UTOE Pontedera Ovest	Comparto 3 di tipo C1	Avvio del procedimento DGC n. 86/2019	Quartiere Bellaria
<b>4</b>	UTOE Pontedera Est	Comparto 3 di tipo C2 e Intervento di Rigenerazione Urbana AR45	In istruttoria prot. n. 41170/2019	Ex Zeta Gas
<b>5</b>	UTOE Pontedera Est	Comparto 5 di tipo C1	Approvazione DCC n. 10/2019	Podere Tavella
<b>6</b>	UTOE Pontedera Est	Intervento di Rigenerazione Urbana AR58	Avvio del procedimento DGC n. 162/2019	Residenze Villa Ariella
<b>7</b>	UTOE La Borra	Comparto 4 di tipo C2	Approvazione DCC n. 26/2016	Via del Molino
<b>8</b>	UTOE Santa Lucia	Comparto 5 di tipo C2	Approvazione DCC n. 16/2016	Podere degli Olmi
<b>9</b>	UTOE Santa Lucia	Comparto 2 di tipo C1	Approvazione DCC n. 19/2009 Avvio del procedimento DGC n. 183/2019	Contrada Strisciola
<b>10</b>	UTOE Pontedera Gello	Comparto 5 di tipo D1b	Area copianificata in data 03/05/2019	Ex PIP 4 Comparto B
<b>11</b>	UTOE Pontedera Gello	Comparto 6 di tipo D1b	Area copianificata in data 03/05/2019	Casella del preposto
<b>12</b>	UTOE Pontedera Gello	Comparto 12 di tipo D1b	Area copianificata in data 03/05/2019	Il Capannone
<b>13</b>	UTOE Pontedera Gello	Comparto 4 di tipo D1b	Area copianificata in data 03/05/2019	Contrada Curigliane
<b>14</b>	UTOE Pontedera Gello	Comparto 3 di tipo D1b	Area copianificata in data 03/05/2019	Ex PIP 4 Comparto C
<b>15</b>	UTOE Pontedera Gello	Comparto 2 di tipo D1b	Area copianificata in data 03/05/2019	Contrada Curigliane
<b>16</b>	UTOE Il Chiesino	Comparto 4 di tipo C2 - D2b	Adozione DCC n. 4/2019	Via del Chiesino
<b>17</b>	UTOE Il Chiesino	Comparto 6 di tipo D2b	Avvio del procedimento DGC n. 83/2019 In istruttoria prot. n. 945/2020	Tosco Romagnola

18	UTOE Il Chiesino	Comparto 5 di tipo D2b	Approvazione DCC n. 114/2009 Avvio del procedimento DGC n. 83/2019	Tosco Romagnola
19	UTOE Gello Ecologico	Comparto 1 di tipo D3b	Adozione DCC n. 17/2019	-
20	UTOE Gello Ecologico	Comparto 1 di tipo D3c	Approvazione DCC n. 97/2005 Adozione DCC n. 18/2019	-
21	UTOE Treggiaia – I Fabbri	Comparto 1 di tip C1	Approvazione DCC n. 61/2011 In istruttoria prot. n. 45532/2019	I Fabbri
22	UTOE Treggiaia – I Fabbri	Comparto 1 di tipo B2	In istruttoria prot. n. 45532/2019	-

È escluso da questo elenco l'intervento puntuale presentato per l'ampliamento della azienda vinicola Castellani SpA in variante al PS e al RU vigente, avviato con deliberazione della Giunta Comunale n. 183 del 30/12/2019 in quanto ricade nelle "Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricole" definite dall'art. 252 ter della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

Sono altresì esclusi dall'elenco i piani attuativi approvati e convenzionati la cui convenzione urbanistica risulta in corso di validità ai sensi dell'art. 28 comma 5 punto 3) della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e per effetto dell'art. 30, comma 3-bis, della legge n. 98 del 2013.

È escluso altresì dalla Variante l'Intervento di Rigenerazione Urbana AT3/B15 "Ex Fonderia Ceccanti" adottato con deliberazione consiliare n. 3 del 19/02/2019 collegato alla Variante di Rigenerazione Urbana il cui termine di efficacia quinquennale decorre dal 20 giugno 2018 in quanto esterno al territorio urbanizzato transitorio.

### **Interventi soggetti a modifiche di minima entità**

Si tratta di alcune previsioni, a carattere privato, per le quali risulta opportuno una modifica della configurazione urbanistica del comparto al fine di razionalizzare gli interventi e per incentivare l'avvio dei progetti urbanistici. Di seguito gli interventi che saranno oggetto di modifiche puntuali circoscritte al perimetro di trasformazione urbana senza variazioni al dimensionamento degli interventi.

- *Intervento di Rigenerazione Urbana AR11 – Ex Fabbrica di produzione caffè e surrogati Crastan;*
- *UTOE Pontedera Ovest comparto 3 di tipo C1 – Quartiere Bellaria;*
- *UTOE Pontedera Est comparto 3 di tipo C2 e AR45 – Ex Zeta Gas;*
- *Intervento di Rigenerazione Urbana AR58 – Residenze Villa Ariella;*
- *UTOE Santa Lucia Comparto 2 di tipo C1;*
- *UTOE Il Chiesino comparto 4 di tipo C2 – D2b;*
- *UTOE Il Chiesino comparto 5 di tipo D2b;*
- *UTOE Il Chiesino comparto 6 di tipo D2b;*

- UTOE Gello Ecologico comparto 1 di tipo D3b;
- UTOE Gello Ecologico comparto 1 di tipo D3c;
- UTOE Treggiaia – I Fabbri Comparto 1 di tipo C1;
- UTOE Treggiaia – I Fabbri Comparto 1 di tipo B2 IDC.

## Coerenza interna ed esterna

### Legenda

Non coerenza: Obiettivi diversi e/o non integrati – non integrabili e/o incompatibili	
Assenza di correlazione significativa: Mancano elementi per porre in relazione gli obiettivi	
Coerenza: Obiettivi analoghi e/o integrati – integrabili e/o compatibili	

### Coerenza con il PIT/PPR

Obiettivi di qualità e direttive PIT/PPR correlati alla Variante (Scheda d'ambito 08 – Piano Livorno Pisa Pontedera)	Coerenza	Obiettivi della Variante al RU
<p>Obiettivo 1</p> <p>Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo .</p>		Non si prevedano incrementi quantitativi di superfici o volumi edificabili rispetto agli strumenti urbanistici di riferimento, in quanto la Variante tratta meramente la reiterazione di interventi attuativi già previsti. Inoltre le aree coinvolte dalla Variante sono situate in adiacenza al territorio edificato dotato delle opere di urbanizzazione.
<p>Obiettivo 2</p> <p>Tutelare i caratteri paesaggistici della fascia costiera da Marina di Torre del Lago a Mazzanta, nell'alternanza tra costa sabbiosa e rocciosa e salvaguardare l'identità storica della città di Livorno.</p>		Non pertinente all'oggetto della Variante , in quanto la previsioni urbanistiche da reiterare non interessano il paesaggio delle fasce costiere.
<p>Obiettivo 3</p> <p>Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.</p>		Non pertinente all'oggetto della Variante , in quanto la previsioni urbanistiche da reiterare non interessano il paesaggio collinare delle Colline Pisane.
<p>Obiettivo 4</p> <p>Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche, comprese le isole di Capraia e Gorgona.</p>		Non pertinente all'oggetto della Variante, in quanto la previsioni urbanistiche da reiterare non interessano eccellenze naturalistiche del territorio.

### Coerenza con il PTC della Provincia di Pisa

Obiettivi del PTC correlati alla Variante (Sistema territoriale della pianura di Pisa)	Coerenza	Obiettivi della Variante al RU
Obiettivo 11.2.01		La variante concorre al consolidamenti del centro ordinatore primario d'interesse sovracomunale di Pontedera.
Obiettivo 11.2.02		Non pertinente all'oggetto della Variante
Obiettivo 11.2.03		Non pertinente all'oggetto della Variante
Obiettivo 11.2.04		Non pertinente all'oggetto della Variante

Obiettivo 11.2.05		Non pertinente all'oggetto della Variante
Obiettivo 11.2.06		La variante concorre al raggiungimento di tale obiettivo.
Obiettivo 11.2.07		La variante concorre al raggiungimento di tale obiettivo.
Obiettivo 11.2.08		La variante concorre al raggiungimento di tale obiettivo.
Obiettivo 11.2.09		Non pertinente all'oggetto della Variante
Obiettivo 11.2.10		Non pertinente all'oggetto della Variante
Obiettivo 11.2.11		La variante per la reiterazione degli interventi attuativi concorre alla definizione dei margini urbani e alla realizzazione di nuove centralità urbane in quanto gli interventi sono adiacenti al territorio edificato dotato delle opere di urbanizzazione e permette la conclusione di procedimenti urbanistici in corso.
Obiettivo 11.2.12		La variante concorre al raggiungimento di tale obiettivo.
Obiettivo 11.2.13		Non pertinente all'oggetto della Variante
Obiettivo 11.2.14		Non pertinente all'oggetto della Variante
Obiettivo 11.2.15		Non pertinente all'oggetto della Variante
Obiettivo 11.2.16		La variante concorre al raggiungimento di tale obiettivo.
Obiettivo 11.2.17		La variante concorre al raggiungimento di tale obiettivo.
Obiettivo 11.2.18		La variante concorre al raggiungimento di tale obiettivo.
Obiettivo 11.2.19		La variante concorre al raggiungimento di tale obiettivo.
Obiettivo 11.2.20		Non pertinente all'oggetto della Variante
Obiettivo 11.2.21		Non pertinente all'oggetto della Variante
Obiettivo 11.2.22		La variante concorre al raggiungimento di tale obiettivo.
Obiettivo 11.2.23		La variante concorre al completamento delle aree produttive di valenza comprensoriale e sovracomunale e delle aree produttive specialistiche già copianificate ai sensi dell'art. 25 LR 65/2014.
Obiettivo 11.2.24		Non pertinente all'oggetto della Variante
Obiettivo 11.2.25		La variante concorre al raggiungimento di tale obiettivo.
Obiettivo 11.2.26		La variante concorre al raggiungimento di tale obiettivo.
Obiettivo 11.2.27		La variante concorre al raggiungimento di tale obiettivo.
Obiettivo 11.2.28		Non pertinente all'oggetto della Variante
Obiettivo 11.2.29		La variante concorre al raggiungimento di tale obiettivo.
Obiettivo 11.2.30		La variante concorre al raggiungimento di tale obiettivo.
Obiettivo 11.2.31		Non pertinente all'oggetto della Variante
Obiettivo 11.2.32		Non pertinente all'oggetto della Variante
Obiettivo 11.2.33		Non pertinente all'oggetto della Variante

### Coerenza con il PS

Le previsioni oggetto della Variante, già presenti nel 2° RU, sono state approvate in conformità al PS vigente.

La Variante si ritiene perfettamente conforme agli obiettivi del PS vigente del Comune di Pontedera.

### Quadro valutativo di riferimento per la proposta di variante

1. Ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS, si precisa che il Comune di Pontedera è dotato:

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

Di seguito è riprodotta la tabella riepilogativa contenuta nella **Dichiarazione di Sintesi** volta ad esplicitare il procedimento svolto, dalle criticità rilevate nel quadro conoscitivo ambientale, alla individuazione degli effetti ambientali e dei relativi criteri di compatibilità ambientale individuati nelle Norme Tecniche di Attuazione del 2° RU.

<b>Componente ambientale</b>	<b>Quadro conoscitivo ambientale e fragilità rilevate</b>	<b>Principali previsioni 2° RU incidenti sulle risorse ambientali</b>	<b>Effetto potenzialmente atteso</b>	<b>Criteri di compatibilità individuati</b>	<b>Art. NTA di riferimento</b>
<b>Aria e fattori climatici</b>	<i>Qualità dell'aria pienamente conforme ai parametri di legge disposti dal D.Lgs n. 155/2010. Principali elementi di pressione antropici riguardano i trasporti stradali e gli impianti di combustibile non industriali.</i>	<i>Nuove trasformazioni urbanistiche a prevalente carattere residenziale, produttivo, artigianale e commerciale. Previsione ampliamento aree destinate allo stoccaggio, recupero materiali e discarica RSU e rifiuti speciali. Aumento traffico veicolare indotto da attività con elevato numero di fruitori.</i>	<i>Aumento emissione di CO, COV, NOx, PM10 e SOx. Possibili superamenti dei valori limite. Odori.</i>	<i>Le nuove trasformazioni urbanistiche a prevalente carattere produttive che comportano emissione di inquinanti dovranno dimostrare l'impiego di tecnologie pulite e sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera. Gli interventi finalizzati alla creazione di attività che comportano un elevato numero di fruitori dovranno valutare l'emissione di inquinanti generati dal traffico veicolare indotto.</i>	<i>Titolo IV Capo I art. 71</i>

<b>Clima acustico</b>		Stato acustico dell'ambiente fortemente infrastrutturato nel sistema di pianura. Principali elementi di pressione antropici sono costituiti dalla linea ferroviaria Pisa – Firenze, dalla S.G.C. Fi-Pi-Li e dalla presenza di attività antropiche con elevato numero di fruitori.	Nuove trasformazioni urbanistiche a prevalente carattere produttivo, artigianale e commerciale. Previsione di nuove infrastrutture stradali e ferroviarie e per la logistica. Aumento traffico veicolare indotto dalla previsione di attività con elevato numero di fruitori.	Aumento del livello di emissioni sonore prevalentemente nel sistema di pianura. Aumento generale di popolazione esposta a livelli superiori di esposizione sonora.	Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi dovranno conformarsi alle classi acustiche definite dal PCCA approvato con deliberazione C.C. n. 5/2013.. Adozione di misure adeguate alla riduzione dei livelli di inquinamento acustico dei manufatti non conformi alla classe acustica.	Titolo IV Capo I art. 72
<b>Acqua</b>	Risorsa idrica	Sistema idrico generale è caratterizzato da porta d'acqua sostenibile per il carico insediativo attuale anche nei mesi di massimo consumo. Perdite della rete negli ultimi 6 anni in diminuzione. Criticità attuali riguardano le dorsali principali delle rete del capoluogo e della zona industriale di Gello. Le frazioni di Montecastello, Il Romito, I Fabbri – Treggiaia e de La Rotta presentano sistemi idrici appena sufficienti all'attuale utenza.	Nuove trasformazioni urbanistiche a prevalente carattere residenziale, produttivo, artigianale e commerciale.	Aumento dei consumi idrici per usi civili e industriali. Aumento del prelievo per uso idro potabile dall'acquifero di Bientina e delle Cerbaie e dai campi pozzi ad uso idro potabile delle Località Il Bercino e La Paduletta.	Progetto definitivo concordato con Acque SpA per l'approvvigionamento idrico di Pontedera e zona industriale di Gello. Collegamento idrico della frazione il Romito al sistema idrico di Pontedera al fine di alleggerire il sistema idrico di Treggiaia. Progetto realizzato per il riassetto idrico delle frazioni Santa Lucia e La Borra. Gli interventi che comportano consumi superiori ai 10.000 mc/anno dovranno adottare misure di riduzione dei prelievi idrici e valutare l'impatto sul bilancio idrico comunale e sulle risorse. Misure generali volte alla riduzione di sprechi idrici. Nulla osta alla trasformazione urbanistica da parte di Acque SpA e/o AIT n. 2 e contestuale realizzazione di opere adeguate al soddisfacimento	Titolo IV Capo I art. 73

					<i>del fabbisogno idrico</i>	
	<i>Acque reflue</i>	<i>91,6 % delle popolazione servita dalla rete di smaltimento delle acque reflue. Criticità riguardano il sistema di smaltimento delle acque reflue del quadrante est di Pontedera e delle frazione de La Borra, Santa Lucia, Il Chiesino e Montecastello.</i>	<i>Nuove trasformazioni urbanistiche a prevalente carattere residenziale, produttivo, artigianale e commerciale.</i>	<i>Aumento del quantitativo di acque reflue derivanti da usi domestici, industriali e urbani. Aumento del carico depurativo ai depuratori esistenti.</i>	<i>Progetto realizzato del riassetto fognario Santa Lucia e La Borra. Progetto esecutivo concordato con Comune di Calcinaia di convogliamento acque reflue de Il Chiesino. Progetto preliminare riassetto fognario Pontedera Est e ampliamento depuratore de La Rotta. Studio di fattibilità convogliamento reflui frazione di Montecastello. Progetto nuovo scaricatore di piena in località Scolmatore. Nulla osta alla trasformazione urbanistica da parte di Acque SpA e/o AIT n. 2 e contestuale realizzazione di opere adeguate al convogliamento e depurazione delle acque reflue.</i>	<i>Titolo IV Capo I art. 73</i>
<b>Suolo e sottosuolo</b>		<i>Consumo di suolo agricolo in linea con la media provinciale e regionale. Proporzionalmente minore rispetto a comuni limitrofi del sistema economico locale delle Valdera. Presenza di aree contaminate dovute prettamente alla dismissione di siti produttivi e distributori carburanti.</i>	<i>Nuove trasformazioni urbanistiche a prevalente carattere residenziale, produttivo, artigianale e commerciale.</i>	<i>Consumo ed impermeabilizzazione di suolo ineditato. Possibile interferenza tra destinazioni d'uso e agenti inquinanti.</i>	<i>Individuazione di apposite schede norma individuate dall'allegato A e B finalizzate al recupero e rigenerazione urbana di ambiti degradati. Ottimizzare l'utilizzo di superfici permeabili e/o semipermeabili al fine di ridurre lo scorrimento superficiale. Bonifica dei siti inquinati contestualmente al recupero urbano di contesti.</i>	<i>Titolo IV Capo I art. 76  Allegato A e B alle NTA</i>
<b>Rifiuti</b>		<i>Sostanziale diminuzione del totale di rifiuti prodotti a partire</i>	<i>Nuove trasformazioni urbanistiche a prevalente</i>	<i>Aumento complessivo del carico di rifiuti da smaltire</i>	<i>Previsione ampliamento aree destinata alla stoccaggio,</i>	<i>Titolo IV Capo I art. 75</i>

	<i>dal 2008. Costante crescita della percentuale di raccolta differenziata. Introduzione di sistemi innovativi per il sistema porta a porta.</i>	<i>carattere residenziale, produttivo, artigianale e commerciale.</i>	<i>nell'ambito locale. Maggiore domanda di raccolta da soddisfare.</i>	<i>recupero materiali e discarica RSU e rifiuti speciali. Individuazione nell'ambito dei piani attuativi di aree destinate alla raccolta dei rifiuti. Introduzione di misure volte alla riduzione dei rifiuti a monte del processo di raccolta. Nulla osta alla trasformazione da parte del gestore del servizio (GEOFOR).</i>	
<b>Energia</b>	<i>Consumo di energia elettrica a livello locale legato principalmente all'attività non domestica. Stabilità dei consumi domestici e per l'illuminazione pubblica negli ultimi anni a fronte di un aumento delle popolazione residente.</i>	<i>Nuove trasformazioni urbanistiche a prevalente carattere residenziale, produttivo, artigianale e commerciale.</i>	<i>Aumento complessivo della domanda di energia elettrica ad uso domestico, non domestico e per la pubblica illuminazione.</i>	<i>Nuove trasformazioni consentite solo se viene garantito l'accesso alla distribuzione di energia. Progettazione degli assetti insediativi secondo criteri volti alla riduzione dei consumi e alla chiusura dei cicli. Incentivo bioedilizia per riqualificazione energetica degli edifici.</i>	<i>Titolo IV Capo I art. 74</i>
<b>Campi elettromagnetici</b>	<i>Presenza sul territorio comunale di stazioni radio base e di linee elettriche di alta tensione (380 kV, 220 kV e 132 kV).</i>	<i>Realizzazione di nuove stazioni radio base e infrastrutture elettriche ad alta tensione.</i>	<i>Possibile interferenza tra linee elettriche ed ambiti destinati ad agglomerati urbani ed ricevitori sensibili.</i>	<i>Monitoraggio periodico con ARPAT delle aree influenzate da campi elettromagnetici. Verifica del livello di induzione elettromagnetica per ambiti adiacenti ad infrastrutture elettriche e SRB.</i>	<i>Titolo IV Capo I art. 77</i>
<b>Paesaggio e natura</b>	<i>Ecosistema locale suddivisibile in due macro sistemi di collina e pianura connessi tra loro da corridoi ecologici fluviali e terrestri.</i>	<i>Nuove trasformazioni urbanistiche a prevalente carattere residenziale, produttivo, artigianale e commerciale. Nuove infrastrutture per la mobilità.</i>	<i>Possibile interferenza tra nuovi agglomerati urbani e corridoi ecologici ed ambiti ambientali sensibili. Consumo ed impermeabilizzazione di suolo ineditato.</i>	<i>Individuazione e salvaguarda del sistema dei corsi d'acqua, delle aree boscate e delle aree a parco con funzione di corridoio ecologico.</i>	<i>Titolo II Capo II artt. 45, 46 e 47</i>

Le analisi di sostenibilità ambientale svolte nell'ambito della VAS del 2° Regolamento Urbanistico vigente hanno riguardato l'intero territorio comunale di Pontedera e sono state svolte con un livello di dettaglio il cui obiettivo era valutare la sostenibilità del piano nel suo complesso. In particolare nella **Dichiarazione di Sintesi** redatta ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 10/2010 e nel **Rapporto Ambientale** (Parte Quinta) sono individuati i piani attuativi che possa avere effetti significativi sull'ambiente e dunque necessitano di approfondimenti delle analisi di sostenibilità ambientale già svolte nell'ambito della VAS del 2° Regolamento Urbanistico.

Coerentemente con il quadro valutativo del 2° RU vigente, in seguito vengo elencati i comparti soggetti a piano attuativo confermati dalla **VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA REITERAZIONE DI INTERVENTI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO INDIVIDUATO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. N. 65/2014** valutando per ciascuno, in base all'entità, la strategicità della trasformazione, l'opportunità o meno di sottoporre il piano attuativo a procedura di Valutazione Ambientale Strategica di dettaglio ai sensi dell'art. 16 comma 12 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Ai sensi dell'art. 70 delle NTA del RU vigente sono definiti piani attuativi di effetto locale rilevante:

1. quelli che prevedono trasferimento della capacità edificatoria dai comparti soggetti a migrazione ai comparti ove è possibile accogliere capacità edificatoria di altre aree senza aumento complessivo di SUL;
2. quelli ricadenti in zona omogenea C2, che consentono la realizzazione di un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione di una superficie utile lorda superiore a 7.500 mq;
3. quelli individuati negli allegati A e B delle NTA, che consentono la realizzazione di un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione di una superficie utile lorda superiore 3.000 mq
4. quelli costituenti il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del D.Lgs. 152/2006.

Per quanto concerne gli insediamenti produttivi, artigianali e commerciali ricadenti nell'UTOE Pontedera Gello è confermati dalla Variante non è stata prevista l'indicazione di soglie precise, in quanto esse potrebbero variare in modo significativo in relazione al tipo di attività da attivare, per cui si è preferito rimandare tali considerazioni in sede di presentazione di piano attuativo. La graduazione delle disposizioni (piani attuativi di effetto locale non rilevante/ piani attuativi di effetto locale rilevante) è stata svolta in funzione della rilevanza degli effetti ambientali potenzialmente generate dalle trasformazioni, oltre alla fragilità delle risorse individuate durante la stesura del rapporto ambientale.

Si fa presente che alcuni interventi attuativi il cui procedimento non si è ancora concluso sono state già sottoposte alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di dettaglio come prescritto dal Rapporto Ambientale del 2° RU nel corso del quinquennio 2015-2020.

<b>UTOE Pontedera Ovest</b>				
<b>N.</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Effetto potenziale atteso</b>	<b>Prescrizione</b>	<b>Note</b>
<b>1</b>	Intervento di Rigenerazione Urbana AR11 (Ex Fabbrica di produzione caffè e surrogati Crastan)	<b>Non rilevante</b>	Nessuna	Esclusione a VAS con prescrizioni - Determinazione n. 14 13/02/2019 dell'Autorità Competente per la VAS.
<b>2</b>	Comparto 1 di tipo C1 (Ponte Viarello)	<b>Non rilevante</b>	Nessuna	

3	Comparto 3 di tipo C1 (Quartiere Bellaria)	<b>Non rilevante</b>	Nessuna	Esclusione a VAS con prescrizioni - Determinazione n. 206 del 18/10/2019 dell'Autorità Competente per la VAS
---	---	----------------------	---------	--

UTOE Pontedera Est				
N.	Denominazione	Effetto potenziale atteso	Prescrizione	Note
4	Comparto 3 di tipo C2 Intervento di Rigenerazione Urbana AR45 (Ex Zeta Gas)	<b>Rilevante</b>	Verifica di assoggettabilità VAS	
5	Comparto 5 di tipo C1 (Podere Tavella)	<b>Non rilevante</b>	Nessuna	
6	Intervento di Rigenerazione Urbana AR58 (Residenze villa ariella)	<b>Incerto</b>	Verifica di assoggettabilità VAS	Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS avviata con DGC n. 162/2019

UTOE La Borra				
N.	Denominazione	Effetto potenziale atteso	Prescrizione	Note
7	Comparto 4 di tipo C2 (Via del Molino)	<b>Non rilevante</b>	Nessuna	

UTOE Santa Lucia				
N.	Denominazione	Effetto potenziale atteso	Prescrizione	Note
8	Comparto 5 di tipo C2 (Podere degli Olmi)	<b>Non rilevante</b>	Nessuna	
9	Comparto 2 di tipo C1 (Contrada Strisciola)	<b>Incerto</b>	Verifica di assoggettabilità VAS	Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS avviata con DGC n. 183/2019

UTOE Il Chiesino				
N.	Denominazione	Effetto potenziale atteso	Prescrizione	Note
16	Comparto 4 di tipo C2/D2b (Via del Chiesino)	<b>Non rilevante</b>	Nessuna	Esclusione a VAS con prescrizioni - Determinazione n. 14 13/02/2019 dell'Autorità Competente per la VAS.
17	Comparto 6 di tipo D2b (Tosco Romagnola)	<b>Non rilevante</b>	Nessuna	Esclusione a VAS con prescrizioni - Determinazione n. 209 22/10/2019 dell'Autorità Competente per la VAS.
18	Comparto 5 di tipo D2b (Tosco Romagnola)	<b>Non rilevante</b>	Nessuna	Esclusione a VAS con prescrizioni - Determinazione n. 209 22/10/2019 dell'Autorità Competente per la VAS.

UTOE Gello Ecologico				
N.	Denominazione	Effetto potenziale atteso	Prescrizione	Note
19	Comparto 1 di tipo D3b (Viale America)	Non rilevante	Nessuna	Esclusione a VAS - Determinazione n. 60 02/04/2019 dell'Autorità Competente per la VAS.
20	Comparto 1 di tipo D3c (Via R. Mattioli)	Non rilevante	Nessuna	Esclusione a VAS - Determinazione n. 60 02/04/2019 dell'Autorità Competente per la VAS.

UTOE Treggiaia – I Fabbri				
N.	Denominazione	Effetto potenziale atteso	Prescrizione	Note
21	Comparto 1 di tipo C1 (I Fabbri)	Incerto	Verifica di assoggettabilità VAS	
22	Comparto 1 di tipo B2 (Colline per Legoli)	Non rilevante	Nessuna	

### Legenda

Effetto potenzialmente <b>rilevante</b> , la previsione può produrre effetti negativi significativi, per cui necessità di valutazioni ambientali di dettaglio.	<b>Rilevante</b>
Effetto potenzialmente <b>non rilevante</b> , la previsione non può produrre effetti negativi significativi, per cui si ritiene compatibile con il contesto ambientale.	<b>Non rilevante</b>
Effetto potenzialmente <b>incerto</b> , la previsione può produrre effetti positivi o negativi a seconda delle modalità con cui viene attuata, per cui necessità di valutazioni ambientali di dettaglio.	<b>Incerto</b>

Gli interventi attuativi di effetto potenzialmente atteso **rilevante o incerto** saranno 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).

## Verifica di assoggettabilità

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

<b>1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</b>	
1.1. in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;	La Variante ha l'obiettivo di confermare delle previsioni, per le quali risulta in atto il processo di attuazione. La Variante costituisce il quadro di riferimento per i titoli abilitativi relativi agli interventi, e fornisce vincoli e limitazioni alle modalità operative, ma non apportano modifiche rilevanti per la realizzazione di questi rispetto alla disciplina di piano vigente e non influenzano l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o la ripartizione delle risorse ambientali.
1.2. in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;	Le modifiche apportate con la Variante, costituiscono riassetto urbanistici puntuali di aree circostanziate specificatamente normate dalla disciplina di piano di rilevanza prettamente comunale. Sono pertanto da escludersi ricadute su piani o programmi di rango sovraordinato.
1.3. la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;	Pur ribadendo la scarsa portata delle modifiche apportate al RU, si può affermare che esse concorrano allo sviluppo economico del territorio di riferimento e al completamento di previsioni urbanistiche ricadenti nel territorio urbanizzato.
1.4. problemi ambientali relativi al piano o programma;	Come evidenziato nei paragrafi precedenti, non emergono problemi ambientali rilevanti che non possono essere eventualmente mitigati mediante l'applicazione di tutta la normativa incidente l'attività urbanistico-edilizia e dei criteri di compatibilità ambientale individuati nelle NTA del RU.
1.5. la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.	La Variante contrasta con indirizzi, direttive e prescrizioni dei piani regionali e provinciali in materia territoriale e ambientale/paesaggistica, i quali derivano i propri elementi di governo dalle normative di settore elaborate a scala europea.
<b>2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</b>	
2.1. probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;	Per quanto riguarda gli effetti ambientali potenzialmente indotti dall'attuazione delle previsioni contenute nella Variante, non sono presumibili ulteriori effetti negativi sulle matrici ambientali rispetto a quelli già valutati in sede di VAS del Regolamento Urbanistico vigente. Le ripercussioni sull'ambiente, sono limitate al periodo di cantierizzazione delle opere, in quanto gli interventi oggetto di Variante non comporta impegno di nuovo suolo.
2.2. carattere cumulativo degli impatti;	Gli effetti ambientali sopra descritti non sono suscettibili di aggravare la situazione pianificata in atto, per i seguenti motivi: il ridotto peso delle modifiche alle previsioni vigenti e la rilevanza circosanziale.
2.3. natura transfrontaliera degli impatti;	Le modifiche introdotte assumono rilevanza locale; non si verifica quindi la possibilità di ricadute ambientali della Variante a livello transnazionale.
2.4. rischi per la salute umana o per l'ambiente;	La Variante non inserisce sul territorio ulteriori funzioni urbane rispetto a quelle già previste e valutate in sede di VAS del Regolamento Urbanistico vigente. Gli ambiti sono destinati dal piano strutturale e dal regolamento urbanistico vigente ad ospitare prevalentemente funzioni residenziali. Non si determinano pertanto ulteriori rischi per la popolazione né per l'ambiente. I rischi sono riconducibili a quelli ordinari dei cantieri edili e limitati alla fase di cantierizzazione.

2.5. entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate).	E' possibile circoscrivere le ricadute della Variante, nello spazio immediatamente limitrofo.
<b>3. Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</b>	
3.1. delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;	La Variante interessa aree interessate da vincoli sovraordinati. Gli interventi saranno attuativi ove previsto acquisendo i relativi nulla-osta.
3.2. del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;	Le Variante non interferisce con valenze ecologiche e ambientali di rilievo.
3.3. dell'utilizzo intensivo del suolo;	La Variante non comporta impegno di suolo non edificato esterno al territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della LR n. 65/2014.
3.4. impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.	Gli ambiti interessati dalla Variante non fanno parte di quelli definiti di particolare rilevanza ambientale quali Zone di Protezione Speciale (ZPS) e/o Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Rete Natura 2000.

### Conclusioni

Il Comune di Pontedera è dotato di **Piano Strutturale (Variante semplificata) e di Regolamento Urbanistico (2° RU)** approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, divenuti efficaci con la pubblicazione sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015. Tali atti di governo del territorio sono stati assoggettati alla procedura di VAS che ha valutato la sostenibilità dei piani nel suo complesso oltre ad individuare le **Disposizioni per la tutela dell'ambiente (Titolo IV delle NTA del RU)**.

La VAS ha quindi valutato ogni singolo intervento attuativo previsto dagli strumenti urbanistici individuando quelli di effetto potenzialmente atteso rilevante prevedendo la verifica di assoggettabilità a VAS nella fase di pianificazione attuativa degli interventi.

La Variante in oggetto, è finalizzata ad reiterare alcune previsioni soggette a piano attuativo che perderanno efficacia assieme alla scadenza temporale del quinquennio di validità del 2° RU ricadenti nel perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n. 65/2014.

Per quanto sopra espresso, non si rilevano effetti significativi sull'ambiente eventualmente derivabili dalla rivalutazione delle scelte strategiche già assunte in sede di 2° RU che necessitino di ulteriori valutazioni.

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

Pontedera, 20 gennaio 2020

Firmato digitalmente (\*)

Il Responsabile incaricato di Posizione Organizzativa  
3° Servizio "Territorio e Ambiente"  
arch. pianificatore Marco SALVINI

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