



Comune di Pontedera
(Provincia di Pisa)

Piano Operativo

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

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Integrazione al Rapporto Ambientale

ADOZIONE - RIADOZIONE MODIFICHE DI CARATTERE SOSTANZIALE



ELISABETTA NORCI

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

Maggio 2026



INDICE

1	PREMESSA	3
2	DESCRIZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO OPERATIVO OGGETTO DI RIADOZIONE	4
2.1	PREMESSA.....	4
2.2	MODIFICA SOSTANZIALE DI SCHEDE NORMA	5
2.3	NUOVE PREVISIONI DI SCHEDE NORMA	10
2.4	VALORIZZAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO	12
2.5	DIMENSIONAMENTO	13
2.6	STANDARD URBANISTICI.....	18
3	DAL RAPPORTO AMBIENTALE ADOTTATO: I PUNTI DI FORZA E LE FRAGILITÀ DELLE RISORSE AMBIENTALI.....	18
4	IMPATTI PREVISTI SULLE RISORSE AMBIENTALI	22
5	CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	26
	BIBLIOGRAFIA.....	29
	ALLEGATI	29
	ALLEGATO A - SCHEDE NORMA ADOZIONE / RIADOZIONE.	29



1 Premessa

Il Comune di Pontedera, già dotato di **Piano Strutturale** approvato con D.C.C. n. 3 del 20 gennaio 2004, ha oggi un **Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera** recentemente approvato e conformato al PIT/PPR con D.C.C. del Comune di Pontedera n. 1 del 22 aprile 2025.

Il Comune di Pontedera è dotato inoltre di un **Regolamento Urbanistico** approvato con Del. CC n. 8 del 17/03/2015, a cui sono succedute alcune Varianti.

Con Delibera del Consiglio Comunale N. 28 del 26/06/2025 l'Amministrazione comunale ha adottato il Piano Operativo insieme al Rapporto Ambientale di cui all'Art. 24 L.R. 10/10 e smi corredato dalla Sintesi non Tecnica, contenente le informazioni di cui all'Allegato 2 della LR 10/2010 e smi.

Ai sensi dell'art. 25 della L.R. n.10/2010 e s.m.i. l'Autorità procedente o il Proponente ha comunicato all'Autorità competente la proposta di Piano, il Rapporto Ambientale, la Sintesi non tecnica e l'Avviso al pubblico, che sono stati pubblicati sui rispettivi siti web istituzionali e depositati presso i rispettivi uffici.

Entro il termine di quarantacinque giorni (termini aggiornati a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 5 agosto 2022, n. 29) dalla pubblicazione della documentazione e dalla comunicazione, chiunque ha potuto prendere visione della proposta di Piano, del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica e presentare all'Autorità Competente e all'Autorità Procedente proprie osservazioni, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.

A seguito dell'accoglimento totale o parziale delle osservazioni, del contributo della Regione Toscana e nell'ambito della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, **è stata ritenuta opportuna una revisione e redistribuzione delle funzioni, che ha reso necessaria l'adozione/riadozione di alcune previsioni, in quanto oggetto di modifiche sostanziali.**

Il presente documento rappresenta **integrazione al Rapporto Ambientale di VAS del Piano Operativo** ed è volto a valutare i possibili impatti delle previsioni oggetto di riadozione e modifica sostanziale, in relazione a quanto già valutato nell'ambito del Rapporto Ambientale di VAS di P.O. adottato.

2 Descrizione delle previsioni di Piano Operativo oggetto di riadozione

(I contenuti del presente capitolo sono ripresi dalla relazione fornita dai Progettisti di Piano)

2.1 Premessa

A seguito dell'accoglimento totale o parziale delle osservazioni, del contributo della Regione Toscana e nell'ambito della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, **è stata ritenuta opportuna una revisione e redistribuzione delle funzioni. Ciò ha reso necessaria la riadozione di alcune previsioni, in quanto oggetto di modifiche sostanziali, che vengono elencate di seguito per tipologia:**

- **modifica sostanziale di schede norma;**
 - Scheda A28 - COMPARTO ALL'INTERNO DEL POLO SCOLASTICO - VIA PALERMO - PONTEDERA
 - Scheda A43a - EX FORNACE I PARDOSSI - FRAZIONE PARDOSSI
 - Scheda PUC B2.3 - PONTEDERA EST (A.2)
 - Scheda PA C2.3 - PONTEDERA EST (A.2) - LOCALITÀ PIETROCONTI
 - Scheda PA C2.1a - LA BORRA (A.5)
 - Scheda PA C2.1b - LA BORRA (A.5)
 - Scheda PA C2.3 - LA BORRA (A.5)
 - Scheda PA C2.4 - LA BORRA (A.5)
 - Scheda PA C0.2 - IL CHIESINO (A.11)
 - Scheda PA D3b.1 - GELLO ECOLOGICO (A.12)
- **nuove previsioni di schede norma;**
 - Scheda PA C0.1 - PONTEDERA OVEST (A.1)
 - Scheda PA C0.1 - PONTEDERA EST (A.2)
 - Scheda PA D1c.7 - PONTEDERA GELLO (A.9)
- **valorizzazione patrimonio immobiliare comunale**
 - lotto di completamento LC.11 - PONTEDERA GELLO (A.9)
 - lotto di completamento LC.12 - PONTEDERA GELLO (A.9)
 - lotto di completamento LC.13 - PONTEDERA GELLO (A.9)
 - Scheda F3_1 - PIANA ALLUVIONALE PERIURBANA (B.2)

2.2 Modifica sostanziale di Schede Norma

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

A seguito del contributo della Regione Toscana del 05/09/2025 (prot. n. 38207/2025) con la quale si richiedeva un riesame della previsione, in recepimento di tale contributo, la nuova scheda ha l'obiettivo di riqualificare l'area del villaggio scolastico mediante la realizzazione di nuove attrezzature e impianti per l'istruzione superiore nonché di nuove superfici destinate a parcheggio e viabilità pubblica, attraverso il trasferimento dell'intera capacità edificatoria del comparto in altra zona del territorio urbanizzato dove è stato individuato un apposito comparto funzionale allo scopo (PA C0.1 Pontedera Est).



Figura 1 - Area oggetto di riadozione e di modifica sostanziale – Scheda A28

Scheda A43a – EX FORNACE I PARDOSSI – FRAZIONE PARDOSSI

A seguito di comunicazioni intercorse con il Genio Civile di Pisa con la quale si richiedeva un riesame della previsione, la nuova scheda ha l'obiettivo la messa in sicurezza dell'area anche attraverso la demolizione totale o parziale dei corpi di fabbrica e la successiva bonifica delle aree, qualora si renda necessario, al fine di ripristinare l'originario stato dei luoghi prossimo al Canale Emissario. L'area appartenente al Demanio Idrico dello Stato in gestione al Genio Civile di Pisa potrà essere successivamente presa in concessione o acquisita gratuitamente, previa sdemanializzazione, dall'Amministrazione Comunale al fine di una sua ulteriore qualificazione urbana mediante la realizzazione di nuove dotazioni territoriali principalmente destinate a verde pubblico, complementari al parco fluviale della frazione de I Pardoosi.



Figura 2 - Area oggetto di riadozione e di modifica sostanziale – Scheda A43

Scheda PUC B2.3 – PONTEDERA EST (A.2)

La porzione di territorio del sub ambito di Pontedera Est è stata riclassificata in zona C1 *“Ambito a prevalente carattere residenziale in fase di attuazione”* Comparto n. 4 in quanto l’area è interessata dal Piano per l’Edilizia Economica e Popolare “Oltrema” la cui concessione per concessione di area in diritto di superficie ai sensi dell’art. 35 della Legge n. 865/1971, è stata sottoscritta in data 11/01/2006 Notaio dott. Sergio Napolitano rep. 78969 racc. 10726 registrato in data 23/01/2006 al n. 194 serie 1T e trascritto a Pisa in data 27/01/2006 reg. part. n. 1117 e 1118.



Figura 3 - Area oggetto di riadozione e di modifica sostanziale – Scheda PEEP C1.4

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

A seguito del contributo della Regione Toscana del 05/09/2025 (prot. n. 38207/2025) con il quale si richiedeva lo stralcio della previsione, in recepimento di tale contributo, si è operata un’ulteriore riduzione della previsione posta in area paesaggisticamente vincolata per la presenza dei Laghi Braccini. In riferimento alla Direttiva 4.3 della Disciplina d’Uso della Scheda d’Ambito n. 8 del PIT/PPR si evidenzia che i Laghi Braccini sono di origine estrattiva e pertanto non sono riconducibili al sistema delle aree umide relittuali oggetto di tutela da parte della Disciplina d’Uso del PIT/PPR.



Figura 4 - Area oggetto di riadozione e di modifica sostanziale – Scheda PA C2.3

Scheda PA C2.1a – LA BORRA (A.5), Scheda PA C2.1b – LA BORRA (A.5), Scheda PA C2.3 – LA BORRA (A.5) e Scheda PA C2.4 – LA BORRA (A.5)

A seguito della proposta di accoglimento di osservazioni pervenute da parte di privati (n. 13, 14, 18, 19, 29, 70 e 72) e del contributo della Regione Toscana del 05/09/2025 (prot. n. 38207/2025) con la quale si richiedeva di definire una priorità per l’attuazione delle previsioni nelle frazioni de La Borra, si è operata una riclassificazione delle aree in zona F4 “*Ambito destinato a verde privato*”. Tale zona ricomprende le aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato per le quali il Piano Strutturale Intercomunale prefigura trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi funzionali agli obiettivi indicati al comma 4 dell’art. 4 della L.R. n. 65/2014, ma che nel presente Piano Operativo Comunale non sono interessate da previsioni insediative.



Figura 5 - Area oggetto di riadozione e di modifica sostanziale – Scheda PA C2.1



Figura 6 - Area oggetto di riadozione e di modifica sostanziale – Scheda PA C2.3

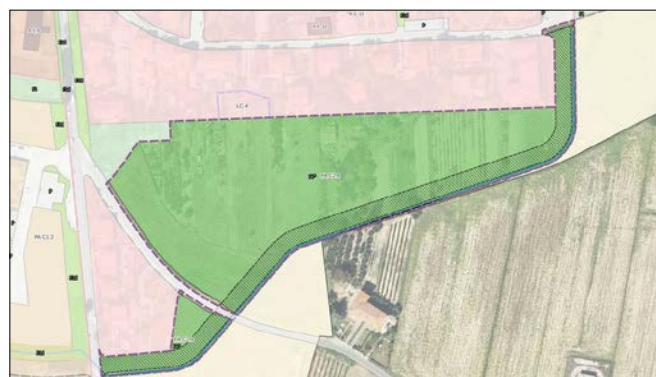


Figura 7 - Area oggetto di riadozione e di modifica sostanziale – Scheda PA C2.4

Scheda PA C0.2 – IL CHIESINO (A.11)

A seguito della proposta di parziale accoglimento di osservazioni pervenute da parte di privati (n. 65 e 97) con la quale si richiedeva di aumentare fino al 35% il parametro della Se/St e una diversa suddivisione del comparto, si è operato un frazionamento dell'area in tre comparti indipendenti e l'aumento del parametro Se/St fino al 25% per consentire un maggiore trasferimento delle capacità edificatorie dagli interventi di rigenerazione in considerazione anche della consistenza delle volumetrie interessate dal POC.

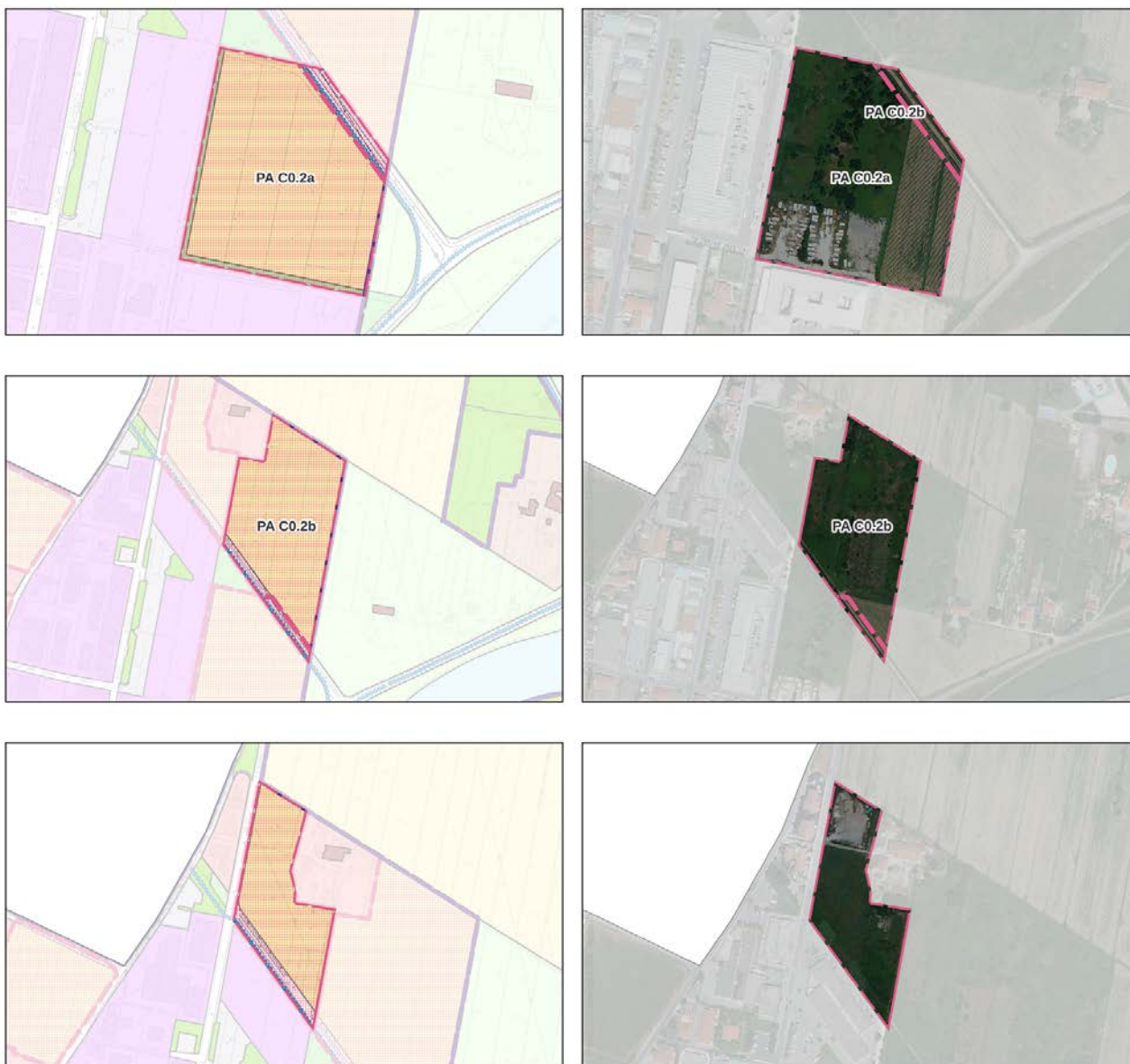


Figura 8 - Area oggetto di riadozione e di modifica sostanziale – Scheda PA C0.2

Scheda PA D3b.1 – GELLO ECOLOGICO (A.12)

A seguito della proposta di accoglimento di osservazioni pervenute da parte di privati (n. 98) con la quale si richiedeva una diversa articolazione delle opere stradali a servizio del comparto ecologico del Gello a favore di aree destinate a verde di mitigazione ambientale, si è operata una diversa configurazione urbanistica del comparto riducendo le opere stradali (strade e parcheggi) di circa 5.410 mq e a verde pubblico di circa 25.410 mq a favore di aree da destinare a verde privato per la mitigazione ambientale del comparto ecologico di Gello. La nuova configurazione urbanistica del comparto garantisce comunque la dotazione di standard urbanistici disposta dall'art. 13 delle NTA del POC e dal DM 1444/1968 (10% della St del comparto). Con la nuova assetto insediativo viene previsto un corridoio infrastrutturale di progetto per il collegamento della viabilità di comparto con via di Lavaiano mediante intersezione a rotatoria. Tale intervento determinerà anche l'adeguamento della sezione stradale interessata di Via di Lavaiano.



Figura 9 - Area oggetto di riadozione e di modifica sostanziale – Scheda PA D3b.1

2.3 Nuove previsioni di Schede Norma

Scheda PA C0.1 – PONTERA OVEST (A.1)

L'obiettivo dell'intervento proposto dall'Amministrazione Comunale è definire l'assetto insediativo dell'area rimasto incompiuto con i precedenti strumenti urbanistici comunali attraverso forme di compensazione e perequazione urbanistica per accogliere la capacità edificatoria derivante dalla scheda A8 "EX ISTITUTO PROFESSIONALE PER L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO – IPSIA". La destinazione d'uso prevalente prevista per il comparto è commerciale al dettaglio fino alla media struttura di vendita limitatamente al settore non alimentare. Tale previsione commerciale è stata inserita nella "Stima degli impatti sulla mobilità indotti dalle trasformazioni urbanistiche".



Figura 10 - Area oggetto di riadozione e di modifica sostanziale – Scheda C0.1

Scheda PA C0.1 – PONTERA EST (A.2)

L'obiettivo dell'intervento proposto dall'Amministrazione Comunale è definire l'assetto insediativo dell'area rimasto incompiuto con i precedenti strumenti urbanistici comunali attraverso forme di compensazione e perequazione urbanistica, per accogliere la capacità edificatoria derivante dalla scheda norma A28 oltre che la messa in sicurezza permanente (MISP) dell'area Ex Mansider (Codice Sisbon PI-PO-008) posta in adiacenza al comparto. La destinazione d'uso prevalente prevista per il comparto è residenziale.



Figura 11 - Area oggetto di riadozione e di modifica sostanziale – Scheda C0.1

Scheda PA D1c.7 – PONTEDERA GELLO (A.9)

A seguito della proposta di accoglimento di osservazioni pervenute da parte di privati (n. 89) con la quale si richiedeva di inserire l'area in oggetto in zona D con gli indici e parametri vigenti per tali zone, si è operata una diversa destinazione d'uso dell'area predisponendo apposita scheda norma per la disciplina degli interventi (Scheda PA D1c.7 Pontedera Gello).



Figura 12 - Area oggetto di riadozione e di modifica sostanziale – Scheda D1c.7

2.4 Valorizzazione Patrimonio immobiliare pubblico

Lotto di completamento LC.11, LC.12 e LC.13 – PONTEREDERA GELLO (A.9)

Con protocollo n. 0011614/2026 è pervenuta da parte della società FB INVESTIMENTI SRL in qualità di proprietario del capannone sito in Pontedera Via Bass 10/12, manifestazione d'interesse per l'acquisto di area adibita a parcheggio e aree a verde pubblico posta in viale Africa di proprietà dell'Unione Valdera. Alla luce della proposta è nata da parte dell'Amministrazione Comunale l'occasione di dare una nuova destinazione urbanistica ad aree destinate a parcheggio pubblico posti in Via Bachir Syr Diagne Bass attualmente poco utilizzate in quanto in esubero rispetto le oggettive necessità anche nell'ottica del Piano Operativo Comunale di concentrare la sosta a medio-lungo termine di mezzi pesanti in aree dedicate (es. truck park). Le aree sono state quindi riclassificate come lotti di completamento di tipo D1a n. 11, 12 e 13, con parametri urbanistici analoghi a quelli degli altri lotti di tipo industriale-artigianale (Se/Sf 70%, Sc/Sf 50%, H max 15 m). I lotti potranno essere utilizzati per l'eventuale ampliamento di aziende insediate nell'area del PIP n. 3. L'eventuale alienazione di queste porzioni di territorio sarà effettuata in conformità alle modalità stabilite dall'Ente.



Figura 13 - Area oggetto di riadozione e di modifica sostanziale – LC.11, LC.12 e LC.13

Scheda F3_1 – PIANA ALLUVIONALE PERIURBANA (B.2)

Con protocollo n. 0011911/2026 è pervenuta da parte della società ECOFOR SERVICE SpA, istanza per l'acquisto di terreno di proprietà comunale rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al foglio 46 particella 77 della superficie catastale complessiva di mq 9.250 classificato nel POC adottato in zona F1 "Ambito destinato a verde e attrezzature pubbliche" sotto-categoria F1b "Ambito destinato ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico", attualmente non utilizzata ovvero sui quali non sono previsti investimenti pubblici, anche in conseguenza della sua conformazione ed ubicazione. E' necessario variare lo strumento urbanistico adottato al fine di una più conveniente immissione sul mercato immobiliare, in considerazione del fatto che l'attuale destinazione riduce le tipologie e le possibilità di intervento di trasformazione da parte dei privati. L'area è stata quindi riclassificata come zona F3 "Ambito destinato ad attrezzature e impianti privati di interesse generale" n. 1, con parametri urbanistici analoghi a quelli del previgente Regolamento Urbanistico (Se/Sf 30% Sc/Sf 20%, H max 10 m). L'eventuale alienazione di questa porzione di territorio sarà effettuata in conformità alle modalità stabilite dall'Ente.



Figura 14 - Area oggetto di riadozione e di modifica sostanziale – F3_1

2.5 Dimensionamento

Le modifiche intervenute dopo l'adozione del Piano Operativo Comunale determinano un aggiornamento del dimensionamento delle UTOE individuate dal PSIV (artt. 63, 64, 65 e 66 della Disciplina di Piano) come riportato di seguito in stato sovrapposto (in rosso le modifiche).

Il dimensionamento delle UTOE è riferito alle categorie funzionali prevalenti, le singole Schede Norma prevedono, infatti, in alternativa anche altre categorie funzionali complementari, nel rispetto del dimensionamento complessivo del PSIV.



UTOE del TERRITORIO URBANIZZATO	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU								RAFFRONTO PSI – POC							
	NE - Nuova edificazione						R - Riuso		Totale POC					PSI		
	PA - PUC		Interventi edilizi diretti		Premialità connesse ad interventi di riuso		PA o Piani di intervento rigenerazione urbana		NE – Nuova edificazione		PA o Piani di intervento rigenerazione urbana		Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE(mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)
Residenziale	430.015 346.100	73.871 68.158	34.795 42.475	12.450 14.690	73.590 98.370	3.175 3.405	271.794 296.574	71.701 82.451	464.810 388.575	86.320 82.847	271.794 296.574	71.701 82.451	158.021 165.299	129.200 129.200	84.400 84.400	213.600 213.600
Industriale - artigianale	175.905 218.875	96.312 119.677	385.142 390.002	178.302 181.704					561.047 608.877	274.613 301.380			274.613 301.380	130.900 130.900		130.900 130.900
Commerciale al dettaglio	59.585 57.890	25.691 32.829	26.730 26.730	14.311 14.311	61.610 61.610	3.730 2.880	61.610 109.410	30.100 33.680	86.315 84.620	40.002 47.140	61.610 109.410	30.100 33.680	70.102 80.820	81.800 81.800	14.600 14.600	96.400 96.400
Turistico- ricettiva							210 300				210 300		300 35.700	35.700 11.800	11.800 11.800	47.500 47.500
Direzionale e di servizio			5.060 5.060	3.372 3.340	20.780 20.780	4.754 4.754	20.780 20.780	10.000 10.000	5.060 5.060	3.372 3.340	20.780 20.780	10.000 10.000	13.372 13.340	85.700 85.700	11.800 11.800	97.500 97.500
Commerciale all'ingrosso e depositi														30.500 30.500		30.500 30.500
TOTALI	665.505 622.865	195.873 220.663	422.245 455.827	194.959 211.090	155.980 180.760	11.659 11.039	354.184 426.974	111.801 126.431	1.087.750 1.078.692	390.831 431.753	354.184 426.974	111.801 126.431	502.632 558.185	493.800 493.800	122.600 122.600	616.400 616.400

Il dimensionamento è riferito alle categorie funzionali prevalenti. Le singole schede norma prevedono in alternativa anche altre categorie funzionali, nel rispetto del dimensionamento del PSI.

UTOE del territorio urbanizzato Pontedera	NE - Nuova edificazione		R – Riuso	Totale
	PA – PUC	ID	PA – IRU	
Abitanti insediabili	1800 1700	300 400	1800 2100	3900 4200
Abitanti in corso di insediamento	2867 3040			2900 3000
Abitanti				30200 30200
Totale				37000 37400
Incremento abitanti				6800 7200



UTOE della PIANA ALLUVIONALE	PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU							RAFFRONTO PSI – POC			
	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE					NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE		SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	NE - Nuova edificazione		R- Riuso		Totale	NE - Nuova edificazione		NE - Nuova edificazione	R- Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione
	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	SE (mq)	St (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)
Residenziale			24.380 24.380	7.950 7.950	7.950 7.950				1.500 1.500	1.500 1.500	
Industriale - artigianale	839.537 826.892	402.955 408.435			402.955 408.435	30.065 30.065	1.200 1.200	428.400 428.400		428.400 428.400	1.200 1.200
Commerciale al dettaglio	162.440 162.440	45.483 45.483	12.900 12.900	3.450 3.450	48.933 48.933			61.800 61.800	2.500 2.500	64.300 64.300	1.000 1.000
Turistico- ricettiva								12.300 12.300	1.500 1.500	13.800 13.800	
Direzionale e di servizio	9.710 19.170	1.300 4.138	63.400 63.400	4.120 1.080	5.420 5.218	7.440 7.440	1.600 1.600	6.600 6.600	1.100 1.100	7.700 7.700	1.000 1.000
Commerciale all'ingrosso e depositi								62.000 62.000		62.000 62.000	
TOTALI	1.011.687 1.008.502	449.738 458.057	100.680 100.680	15.520 12.480	465.258 470.537	37.505 37.505	2.800 2.800	571.100 571.100	6.600 6.600	577.700 577.700	3.200 3.200

Il dimensionamento è riferito alle categorie funzionali prevalenti. Le singole schede norma prevedono in alternativa anche altre categorie funzionali, nel rispetto del dimensionamento del PSI.

UTOE della PIANA ALLUVIONALE	NE - Nuova edificazione		R – Riuso	Totale
	PA – PUC	ID	PA – IRU	
Abitanti insediabili			199 199	199 199
Abitanti in corso di insediamento				
Abitanti				
Totale				199 199
Incremento abitanti				199 199



UTOE della COLLINA	PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU						RAFFRONTI PSI – POC				
	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE					NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE		SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	NE - Nuova edificazione		R- Riuso		Totale	NE - Nuova edificazione		NE - Nuova edificazione	R- Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione
	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	SE (mq)	St (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)
Residenziale						37.010 37.010	2.700 2.700		2.400 2.400	2.400 2.400	
Industriale - artigianale											1.200 1.200
Commerciale al dettaglio											1.000 1.000
Turistico- ricettiva			1.009.930 1.009.930	27.200 27.200	27.200 27.200			12.600 12.600	13.300 13.300	25.900 25.900	
Direzionale e di servizio								1.400 1.400	2.200 2.200	3.600 3.600	1.000 1.000
Commerciale all'ingrosso e depositi											
TOTALI			1.009.930 1.009.930	27.200 27.200	27.200 27.200	37.010 37.010	2.700 2.700	14.000 14.000	17.900 17.900	31.900 31.900	3.200 3.200

Il dimensionamento è riferito alle categorie funzionali prevalenti. Le singole schede norma prevedono in alternativa anche altre categorie funzionali, nel rispetto del dimensionamento del PSI.

UTOE della COLLINA	NE - Nuova edificazione		R – Riuso	Totale
	PA – PUC	ID	PA – IRU	
Abitanti insediabili			68 68	68 68
Abitanti in corso di insediamento			94 94	94 94
Abitanti				
Totale				161 161
Incremento abitanti				161 161



UTOE di FONDOVALLE	PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU						RAFFRONTO PSI – POC				
	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE					NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE		SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	NE - Nuova edificazione		R- Riuso		Totale	NE - Nuova edificazione		NE - Nuova edificazione	R- Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione
	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	SE (mq)	St (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)
Residenziale											
Industriale - artigianale											
Commerciale al dettaglio						23.460	1.800				1.800
						23.460	1.800				1.800
Turistico- ricettiva											
Direzionale e di servizio											
Commerciale all'ingrosso e depositi											
TOTALI						23.460	1.800				1.800
						23.460	1.800				1.800

Il dimensionamento è riferito alle categorie funzionali prevalenti. Le singole schede norma prevedono in alternativa anche altre categorie funzionali, nel rispetto del dimensionamento del PSI.

UTOE di FONDOVALLE	NE - Nuova edificazione		R – Riuso	Totale
	PA – PUC	ID	PA – IRU	
Abitanti insediabili				
Abitanti in corso di insediamento				
Abitanti				
Totale				
Incremento abitanti				



2.6 Standard Urbanistici

Le modifiche intervenute dopo l'adozione del Piano Operativo Comunale determinano anche un aggiornamento delle Tabelle relative alla verifica degli standard urbanistici disposti dal DM 1444/1968 e dal PSIV (art. 68 della Disciplina di Piano) relative all'UTOE del territorio urbanizzato di Pontedera. La verifica degli standard urbanistici e delle dotazioni territoriali oltre che riferita all'intero perimetro del territorio urbanizzato è stata eseguita per ciascun ambito sub locale diversificando tra ambiti a prevalente carattere residenziale e ambiti a prevalente carattere industriale- artigianale come disposto dal DM 1444/1968.

3 Dal Rapporto Ambientale adottato: i punti di forza e le fragilità delle risorse ambientali

Il presente documento rappresenta **integrazione del Rapporto Ambientale** adottato contestualmente al P.O., che costituisce il principale riferimento per la stesura di questo lavoro, di cui si riportano i punti di forza e di fragilità delle risorse ambientali e a cui si rimanda per maggiori dettagli ed approfondimenti.

Aspetti socio - Economici e mobilità

❖ *Punti di forza*

- . Rispetto agli anni precedenti il numero di residenti è in crescita, così come il numero di famiglie.
- . Pontedera rappresenta circa l'8,5% delle imprese totali attive della provincia di Pisa, questo dato pone il Comune al secondo posto per maggiore numero di imprese.
- . Presenza della grande e media impresa che pesa per il 24% del totale.
- . Il Comune di Pontedera risulta essere il centro degli spostamenti principali di tutta la Valdera.
- . Nel territorio comunale non sono presenti Aziende a Rischio di Incidente Rilevante.
- . Le presenze turistiche sono in crescita sia nel settore alberghiero che extralberghiero.

❖ *Punti di fragilità*

- . La popolazione tende all'invecchiamento, l'età media è in crescita, ci sono 187,6 anziani ogni 100 giovani.
- . L'indice di dipendenza strutturale evidenzia che nel 2024 ci sono 59 individui a carico, ogni 100 che lavorano.
- . L'indice di ricambio nel 2024 è 136,9 ad indicare che la popolazione in età lavorativa è molto anziana.
- . Da un confronto tra i dati relativi del 2023 e del 2022, si osserva che nel Comune di Pontedera il numero di strutture ricettive ha subito una riduzione, con un calo da 705 posti letto nel 2022 a 579 posti letto nel 2023.
- . Il Comune di Pontedera risulta essere il centro degli spostamenti principali di tutta la Valdera.
- . Da dati del censimento ISTAT 2011 il mezzo di trasporto utilizzato con più frequenza è l'auto privata che registra valori pari a circa l'81%.

Acqua - Qualità della Risorsa

❖ *Punti di forza*

- . Al 2024 l'area di balneazione "Lago Braccini" presenta uno stato eccellente, la restante superficie del lago presenta un divieto di balneazione per "altri motivi" (non riconducibili a motivi igienico-sanitari)



❖ *Punti di fragilità*

- . Dalla consultazione del “Monitoraggio ambientale corpi idrici superficiali: fiumi, laghi, acque di transizione anno 2023” i corpi idrici superficiali presenti nel Comune di Pontedera sono in stato chimico “Non Buono”.
- . Dalla consultazione dei documenti A.R.P.A.T. “Monitoraggio ambientale corpi idrici superficiali” nel triennio 2019-2021 lo stato ecologico delle acque superficiali interne del comune di Pontedera si presentano per la maggior parte in stato “Scarso” e “Cattivo” con stato chimico “Non Buono”.
- . Dalla consultazione dei documenti A.R.P.A.T. “Monitoraggio Corpi Idrici Sotterranei - Risultati 2019-2021” si osserva che:
 - Il Corpo idrico dell’Era (IT0911AR070) presenta uno stato “Scarso” e risulta tra i corpi idrici “Non a rischio”.
 - Il Corpo idrico del Valdarno Inferiore e Piana Costiera Pisana - Zona Lavaiano, Mortaiolo (IT0911AR023) presenta uno stato “Buono”, con stazioni localmente in “Scarso”, e risulta tra i corpi idrici “Non a rischio”.
 - Il Corpo idrico del Valdarno Inferiore e Piana Costiera Pisana - Zona Lavaiano, Mortaiolo – Falda profonda (IT0911AR023-1) presenta uno stato “Scarso”, e risulta tra i corpi idrici “Non a rischio”.
 - Il Corpo idrico del Valdarno Inferiore e Piana Costiera Pisana - Zona S. Croce (IT0911AR024) presenta uno stato “Buono”, con stazioni localmente in “Scarso”, e risulta tra i corpi idrici “A rischio”.
 - Il Corpo idrico del Valdarno Inferiore e Piana Costiera Pisana - Zona S. Croce – falda profonda (IT0911AR024-1) presenta uno stato “Buono, scarso localmente”, e risulta tra i corpi idrici “A rischio”.

Acqua - Servizio Idrico Integrato

❖ *Punti di forza*

- . Dai dati di Acque S.p.a. nel territorio dell'Unione Valdera la tendenza è verso un leggero calo dei consumi idrici.
- . Le risorse idriche disponibili nel Comune di Pontedera sono sufficienti per il numero di utenze attualmente allacciate.

❖ *Punti di fragilità*

- . Dal contributo di Acque S.p.A. (2024) le principali criticità della rete acquedotto sono per aree specifiche sia per quanto riguarda la capacità di erogazione dell'acqua, sia per l'integrazione e l'interconnessione della rete.
 1. Criticità di pressione nelle frazioni La Borra, Pardossi e Santa Lucia
 2. Limitazioni nella disponibilità idrica per le frazioni Treggiaia, Romito e Montecastello:
 3. Acquedotto isolato nella frazione La Rotta:
 4. Zona industriale di Gello: richieste crescenti delle aziende:
- . Le perdite della risorsa idrica lungo la rete non sono quantificate per i singoli Comuni ma per il comprensorio della Valdera, stimato dall’A.R.P.A.T. intorno al 29%.
- . La rete acquedottistica a servizio del Comune di Pontedera fa parte del più ampio sistema idrico denominato Macrosistema della Cerbaie, caratterizzato da una elevata interdipendenza sia per quanto riguarda la risorsa idrica che il sistema di adduzione, compenso e distribuzione.
- . Dal contributo di Acque S.p.a. (2024) vi sono diverse criticità del sistema fognario secondo tematiche specifiche.
 - Scarichi diretti in alcune frazioni:
 - Incrementi nella zona industriale di Gello:
 - Reti soggette a compromissione da acque meteoriche nelle zone La Borra e Santa Lucia:
- . Dai dati a disposizione emerge che l'impianto di depurazione “Valdera Acque”, classificato come depuratore di reflui industriali, è situato in area sensibile secondo la Tab. D presentando allo stato attuale, una capacità residua di reflui trattabili molto ridotta.

Aria

❖ *Punti di forza*

- . Analizzando l’evoluzione dell’inquinante Ozono tra dicembre 2023 e dicembre 2024, nella stazione di “GR-MAREMMA”, presa come riferimento, si può osservare che i limiti di legge sono stati rispettati.



❖ *Punti di fragilità*

- Il Comune di Pontedera ha un Piano d'Azione Comunale (P.A.C) in quanto è compreso nell'elenco dei Comuni sottoposti all'elaborazione del PAC (Piano di Azione Comunale) di cui all'Allegato 2 alla DGRT 1182/2015, all'interno dell'Area di superamento denominata "Comprensorio del Cuoio di Santa Croce sull'Arno";
- Il Comune di Pontedera è compreso nell'elenco dei Comuni a rischio di superamento dei valori limite indicati nell'Allegato 3 alla DGRT 1182/2015.
- Analizzando l'evoluzione dell'inquinante PM10 tra dicembre 2023 e dicembre 2024, si può osservare come la stazione PI-SANTA-CROCE-COOP, di riferimento per il Comune di Pontedera, abbia registrato superamenti del limite del valore medio giornaliero di 50 µg/m³ a conferma della criticità legate all'area di superamento "Comprensorio del Cuoio di Santa Croce sull'Arno" di cui il Comune di Pontedera fa parte.

Acustica

❖ *Punti di fragilità*

- Il Comune di Pontedera presenta una vasta zona di classe V e VI coincidente alla zona industriale di Gello.
- Il Comune deve adeguare il P.C.C.A. alla vigente normativa.

Energia

❖ *Punti di forza*

- Con deliberazione di Consiglio dell'unione Valdera n. 10 del 27/04/2018 è stato approvato il Piano di Azione Energetico (PAE) dell'Unione Valdera.

❖ *Punti di fragilità*

- I consumi di Pontedera, rappresentano, da soli, circa un terzo dei consumi finali totali dell'area dell'Unione (34% nel 2011; 41% nel 2012; 31% nel 2013).
- Secondo i dati raccolti i settori più energivori sono legati ad uso civile.

Suolo e sottosuolo

❖ *Punti di fragilità*

- Il Comune di Pontedera è quinto tra i Comuni della Provincia di Pisa per superficie di suolo consumato.
- Nel Comune di Pontedera sono presenti 35 siti interessati da procedimento di bonifica, di cui 17 attivi.

Rifiuti

❖ *Punti di forza*

- Il Comune di Pontedera sta vedendo la nascita di un vero e proprio distretto industriale del riciclaggio, in particolare delle plastiche eterogenee provenienti dai rifiuti urbani, unico in Italia. Si segnalano in particolare, per le plastiche Revet e Revet Recycling e per metalli ferrosi e non ferrosi: Ecoacciai S.p.A.
- Nel Comune di Pontedera in loc. Gello è localizzata una discarica di RSU, gestita da Ecofor S.p.a.
- Presenza di un Centro di Raccolta in Via Don Mei accessibile alle utenze comunali.

❖ *Punti di fragilità*

- Il Comune di Pontedera al 2023 non ha raggiunto l'obiettivo di almeno il 70% di RD. La percentuale di RD è stata del 67,19%, al di sopra della media regionale (66,64%), pari a 10.818 t.



Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti

❖ *Punti di forza*

- . Il Comune di Pontedera non è nella lista dei Comuni a maggior rischio Radon di cui alla DGR 1019/2012.

❖ *Punti di fragilità*

- . Il territorio di Pontedera è attraversato da numerosi elettrodotti ad alta e altissima tensione:
- . Dalla consultazione del S.I.R.A-A.R.P.A.T. si evince che al 2024 all'interno del territorio comunale sono presenti 44 impianti SRB e RTV, fonti di inquinamento elettromagnetico.

Natura e biodiversità

❖ *Punti di forza*

- . Presenza di un importante sistema fluviale costituito da Arno, Era, e dal Canale Scolmatore, corridoi di rilevante valore ecologico ed ecosistemico.
- . L'ecosistema del territorio di Pontedera è suddivisibile in due macro aree, quella di collina e quella di pianura, all'interno delle quali è possibile individuare sistemi più o meno articolati.
- . Presenza di un sistema collinare boschivo che rappresenta una significativa area di *stepping zone* della rete ecologica.

❖ *Punti di fragilità*

- . All'interno del Comune di Pontedera non sono presenti Aree naturali protette ai sensi della LR 30/2015 o siti della rete Natura 2000, anche se in prossimità del confine comunale è presente il Sito Natura 2000, ZSC (ex. SIC)-IT5170003 "Cerbaie".

Paesaggio

❖ *Punti di forza*

- . La struttura insediativa storica articolata in centri minori, generalmente centri collinari, riveste valore paesaggistico.
- . Riveste valore paesaggistico l'ambito rurale adiacente ai centri storici e agli aggregati nel quale si stabiliscono relazioni di carattere percettivo, morfologico e strutturale.
- . Il paesaggio agrario è caratterizzato dalla presenza di mosaico colturale a particelle complesse a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari di elevato valore estetico percettivo e da una rilevante componente boscata.

❖ *Punti di fragilità*

- . Abbandono delle forme tradizionali di uso del suolo e conseguente riduzione dell'eterogeneità ambientale. In particolare perdita di agroecosistemi tradizionali.
- . Elevato grado di urbanizzazione ed artificializzazione del territorio e consumo di suolo agricolo.
- . Diffusa espansione della agricoltura specializzata talvolta in sostituzione di colture storiche in assetti tradizionali.

4 Impatti previsti sulle risorse ambientali

- Valutazione del possibile impatto significativo dovuto all'introduzione delle seguenti previsioni:
 - Scheda PA C0.1 – Pontedera est;
 - Scheda PA C0.1 – Pontedera ovest;
 - Scheda PA D1c.7 – Pontedera Gello.

La Scheda "PA C0.1 – PONTEDERA EST" prevede la trasformazione di un'area che attualmente è a Verde Pubblico in un Comparto a destinazione residenziale, per trasferimento di volumetrie dalla previsione "A28" sita nel Villaggio scolastico (previsione residenziale portata avanti da R.U. del 2006). Le motivazioni di questa scelta sono da attribuire principalmente all'incompatibilità di una ulteriore previsione residenziale all'interno del Villaggio scolastico, con conseguente aumento del carico urbanistico dell'area. La nuova destinazione risulta possibile grazie alla consistente presenza di Standard e di verde pubblico presenti nell'area. La possibilità di realizzare volumetrie residenziali nell'area è pensata anche per incentivare la messa in sicurezza dell'area adiacente (ex Mansider) soggetta a procedimento di bonifica (SISBON). In linea generale, nel suo insieme, la previsione comporta un aumento del consumo di suolo a favore di una riorganizzazione più funzionale delle destinazioni urbanistiche (propone la destinazione ad attrezzature scolastiche nell'area del villaggio scolastico, che risulta più consona al contesto) favorendo al tempo stesso la possibilità di messa in sicurezza di un sito da bonificare. Allo stato attuale non si rilevano ulteriori elementi di criticità; il progetto dovrà comunque sviluppare un dialogo con il verde pubblico e di mitigazione presenti nell'area.

La Scheda "PA C0.1 – PONTEDERA OVEST" prevede il trasferimento delle volumetrie IPSIA Pacinotti in un'area in zona Coop e MD per la realizzazione di edifici a destinazione direzionale e commerciale da cedere alla Provincia. Questa operazione consentirà al Comune di entrare in possesso e di prendere in carico l'area IPSIA in centro per realizzare standard a verde o parcheggi, area che rappresenta da anni un elemento di forte degrado all'interno del centro di Pontedera. Questa previsione comporta uno spostamento di volumetrie in area esterna al centro abitato, in un contesto con funzioni simili, con impatti positivi sotto il profilo socio-economico. Un aspetto da non trascurare riguarda il traffico: come emerge dallo studio sul traffico relativo alle previsioni di P.O. predisposto da Aleph transport engineering ad aprile 2026, interventi come quello in oggetto tendono ad attrarre traffico in modo diffuso su un bacino ampio, con ricadute marcate sulle viabilità di penetrazione e sulle connessioni tra rete urbana e rete primaria. In relazione a questi aspetti, risultano pertanto necessarie verifiche puntuali di capacità e sicurezza dei nodi più sollecitati, con definizione e aggiornamento delle opere di mitigazione così come indicate nel citato studio, valide per l'insieme delle previsioni di P.O. Allo stato attuale non si rilevano ulteriori elementi di criticità, il progetto dovrà relazionarsi ed integrarsi con il contesto delle aree a verde agricolo periurbano a sud dell'area.

La Scheda PA D1c.7 – PONTEDERA GELLO prevede l'inserimento di un'area in zona D, in località il Casotto, in continuità con gli insediamenti produttivi posti su via Adriano Olivetti, di cui costituisce potenziale ampliamento. La previsione prevede un incremento del consumo di suolo,

anche se, si ricorda, che sostituisce quella di un parcheggio secondo il PO adottato. La previsione determina un assetto funzionale più organico, delle zone D, di cui mantiene i medesimi parametri urbanistici. Il progetto dovrà tener conto, oltre che del passaggio di un metanodotto, anche della presenza dello Scolmatore, dal punto di vista paesaggistico ed ecologico, come importante elemento di connessione ecologica.

- Valutazione del possibile impatto significativo dovuto alla modifica sostanziale alle seguenti previsioni:
 - A28 - Comparto all'interno del Polo scolastico - Via Palermo - Pontedera;
 - A43a - Ex Fornace I Pardossi - Frazione Pardossi;
 - PUC B2.3 Pontedera Est;
 - PA C2.3 - Pontedera Est - Loc. Pietroconti;
 - PA C2.1a - La Borra;
 - PA C2.1b - La Borra;
 - PA C2.3 - La Borra;
 - PA C2.4 - La Borra;
 - PA C0.2 - Il Chiesino;
 - PA D3b.1 Gello Ecologico;

Con riferimento alla previsione "A28" (rigenerazione urbana) si riconfermano le analisi riportate per la Scheda "PA C0.1 - Pontedera est", essendo queste direttamente collegate: si tratta di una riorganizzazione più funzionale delle destinazioni urbanistiche, in cui è stato deciso di mantenere la destinazione attrezzature scolastiche nell'area del villaggio scolastico, che risulta più consona al contesto rispetto a quella residenziale. L'area risulta in parte interessata da aree vincolate paesaggisticamente ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c) D.lgs. 42/2004, ma non si rilevano criticità in relazione a questo, perché la scheda ne tiene conto anche attraverso specifiche condizioni alla trasformazione.

La Scheda "A43a" prevede la riqualificazione dell'area anche attraverso la demolizione dei corpi di fabbrica della ex fornace, con eventuale successiva bonifica delle aree, qualora necessario. È prevista inoltre la realizzazione di nuove dotazioni territoriali destinate principalmente a verde e a parcheggio pubblico, complementari al parco fluviale della frazione de I Pardossi. La previsione comporta impatti positivi dal punto di vista socio-economico.

Le modifiche relative alle Scheda PUC B2.3 Pontedera Est riguardano la riclassificazione parziale in zona C1 "Ambito a prevalente carattere residenziale in fase di attuazione" Comparto n. 4 in quanto l'area è interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare "Oltre" con convezione in essere. Non sono prevedibili impatti significativi in relazione a questa modifica.

Le modifiche in riduzione apportate alla previsione PA C2.3 (A.2) PONTEDERA EST - LOC. PIETROCONTI, hanno luogo per andare incontro alla richiesta di stralcio da parte della Regione, a causa della presenza del vincolo lago, ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. b) D.lgs. 42/2004.

L'A.C., riduce ulteriormente la SF, che era già stata ridotta di 2/3 rispetto al R.U., La previsione rappresenta una duplice opportunità: la riqualificazione di un'area in forte stato di degrado da diversi anni, per la presenza di strutture dismesse ex-Zeta GAS, e la realizzazione di servizi ai laghi

Braccini, quindi di positivo impatto sotto il profilo socio-economico. La riduzione della SF ed il contestuale incremento delle superfici a Verde pubblico può altresì rappresentare un plus per un progetto del verde che dialoghi con le aree a verde di connessione ecologica e con quelle per la mitigazione qui previste del P.O. Dalla consultazione del SISBON risulta che è presente n Sito di bonifica con iter chiuso, con certificazione di avvenuta bonifica/MISP/MISO.

La modifica delle previsioni insediative: PA C2.1a/b, PA C2.3, PA C2.4 in località “La Borra” in “zona F4 - Ambito destinato a verde privato” comporterà una minore disponibilità di alloggi e spazi per la residenza, ma al tempo stesso vedrà una serie di effetti positivi, come la riduzione del consumo di suolo e dei carichi urbanistici di previsione, nonché delle relative pressioni ambientali: su servizio idrico integrato (acquedotto fognatura e depurazione) fabbisogni energetici, produzione di rifiuti etc... in aree che attualmente soffrono di criticità imputabili ai livelli di pressione dell’acqua e alla compromissione del sistema fognario (da acque meteoriche); inoltre la previsione PA C2.3, interessava aree tutelate ai sensi dell’art. 142 c.1 lett. c) del D. Lgs 42/2004, in quanto ubicata nelle vicinanze del Corpo idrico superficiale significativo Fiume Era Valle, che quindi rimarranno inedificate.

Le SCHEDA PA C0.2 – IL CHIESINO (A.11) viene suddivisa in tre distinti interventi, per consentire l’attuazione per stralci funzionali con Piani Attuativi distinti (C0.2a, C0.2b e C0.2c) in base alle proprietà coinvolte con fasi e tempi distinti; viene inoltre consentita la possibilità di insediamento della funzione “Commerciale all’ingrosso e depositi”. Le modifiche non appaiono significative ai fini delle valutazioni ambientali e quindi non si rilevano ulteriori criticità rispetto alle valutazioni già effettuate in sede di R.A; le condizioni alla trasformazione già presenti risultano adeguate anche a questa nuova configurazione attuativa.

Nell’area della Gello ecologico, nelle vicinanze della discarica, viene prevista una diversa configurazione urbanistica per la Previsione PA D3B.1, già convenzionata ed in corso di attuazione, che deriva da un’osservazione da parte di Ecofor, che chiede una riduzione delle strade del comparto, a favore di aree da destinare a verde privato per la mitigazione ambientale del comparto ecologico di Gello. La proposta di aumento delle fasce di mitigazione della discarica comporterà effetti positivi. La nuova configurazione urbanistica garantisce la dotazione di standard urbanistici.

- Valutazione del possibile impatto significativo dovuto alle seguenti previsioni di Valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale:
 - lotto di completamento LC.11 – PONTEDERA GELLO (A.9)
 - lotto di completamento LC.12 – PONTEDERA GELLO (A.9)
 - lotto di completamento LC.13 – PONTEDERA GELLO (A.9)
 - Scheda F3_1 – PIANA ALLUVIONALE PERIURBANA (B.2)

Le previsioni che riguardano i Parcheggi di Via Bachir Syr Diagne Bass consistono in alienazioni patrimoniali conseguenti alle richieste di alcune aziende che hanno manifestato interesse ad acquisire aree oggi individuate come parcheggi pubblici, per lo sviluppo aziendale. I progettisti di Piano hanno verificato che in quest’area sono presenti sufficienti parcheggi pubblici, quindi accolto tali richieste ed inserito il LC. 11 e 12 e 13. Dal punto di vista ambientale si evidenzia un lieve

incremento del consumo di suolo, in area artigianale produttiva a favore di corrispondenti e limitati effetti positivi sul sistema produttivo.

La Scheda F3_1 prevede il cambio di destinazione da zona F1b “Ambito destinato ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico” a zona F3 “Ambito destinato ad attrezzature e impianti privati di interesse generale”. Si ritiene che la previsione sia più coerente col contesto, infatti l’area attualmente non è utilizzata e non vi sono previsti investimenti pubblici, anche in conseguenza della sua conformazione ed ubicazione.

Conclusioni

Le previsioni oggetto di riadozione / adozione e di modifica sostanziale comportano una variazione del dimensionamento di PO adottato in gran parte concentrata nell’UTOE del Territorio Urbanizzato e in minima parte nell’UTOE della Piana alluvionale. Il dimensionamento delle UTOE della collina e di fondovalle non subisce variazioni. Nell’UTOE del territorio urbanizzato si evidenzia un incremento della SE totale di circa 56.000 mq (da 502.632 a 558.185 mq), in parte destinata al riuso, che comporta consumo suolo; tale aumento rimane in ogni caso ricompreso all’interno del dimensionamento consentito dal PSI. Anche il numero di abitanti insediabili previsti dal Piano è in aumento di 300 unità (da 3900 a 4200) nonostante l’eliminazione di alcune previsioni residenziali: a fronte dell’eliminazione delle previsioni PA-PUC in località la Borra infatti, che vede una diminuzione da 1800 a 1700 abitanti insediabili, le riadozioni/nuove adozioni offrono margine di sviluppo alle previsioni di riuso e agli interventi diretti, che segnano, rispettivamente incrementi di 300 e 100 unità.

Attraverso il confronto con le valutazioni effettuate dal R.A. di P.O adottato e dall’analisi dei principali punti di forza e le fragilità delle risorse ambientali emerge che:

- le previsioni sono coerenti con i trend del Comune di Pontedera (numero di residenti in crescita, secondo posto per maggiore numero di imprese nella Provincia, presenze turistiche in crescita, etc..)
- le riadozioni tengono conto delle criticità del S.I.I. riportate da Acque S.p.A. relative ai livelli di pressione di esercizio e alle limitazioni alla disponibilità idrica di alcune località, nelle quali le previsioni vengono stralciate (vedi ad es. in loc. La Borra);
- le previsioni di P.O. contengono prescrizioni atte a garantire che gli interventi, al momento della loro attuazione, verifichino preventivamente lo stato delle reti e dei servizi di fognatura e acquedotto, nonché lo stato di avanzamento degli interventi di manutenzione e potenziamento previsti dal Gestore del S.I.I., affinché sia garantita la piena disponibilità dei servizi e non si verifichino situazioni di criticità;
- non si prevedono variazioni significative sulla risorsa aria rispetto al Piano adottato;
- non si evidenziano elementi di criticità in relazione alla classificazione acustica del territorio comunale;
- sono previsti impatti positivi per la risorsa “energia” dovuti ad una serie di prescrizioni e condizionamenti per gli interventi in coerenza con la pianificazione sovraordinata e la programmazione europea, anche in tema di cambiamenti climatici;
- le previsioni promuovono la bonifica dei Siti contaminati presenti nel territorio comunale;

- non si rilevano elementi di criticità in relazione ad elettrodotti ad alta e altissima tensione, alle Stazione radio Base e RTV, presenti nel territorio comunale;
- gli aspetti paesaggistici, natura e biodiversità, sono tutelati da specifiche prescrizioni per Scheda Norma e per gli interventi, oltre che dalle NTA generali di PO, derivanti dagli obiettivi e dagli indirizzi di Piano, con l'obiettivo, non solo di mitigare, ma di inserire gli interventi nel contesto paesaggistico ed ecosistemico, attraverso una progettazione delle aree a verde consapevole del ruolo che queste svolgono, quali elementi della rete ecologica.

In linea generale le modifiche oggetto di riadozione comportano una riorganizzazione più funzionale di alcune previsioni, che comporta senza dubbio benefici sotto il profilo socio economico: recupero aree degradate, messa in sicurezza siti di bonifica e/o edifici dismessi da tempo, riorganizzazione coerente delle funzioni, valorizzazioni del patrimonio comunale, creazione di spazi pubblici a verde e parcheggi.

5 Condizioni alla trasformazione

Scheda "PA C0.1 – PONTEDERA OVEST":

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



- J. L'intervento dovrà tener conto delle risultanze dello Studio del traffico redatto da Aleph transport engineering ad aprile 2026 a supporto del P.O. secondo cui la realizzazione degli interventi deve essere accompagnata da:
- analisi e progettazione di dettaglio delle mitigazioni nei nodi/ direttrici più sensibili,
 - attuazione di politiche di gestione dedicata del traffico pesante
 - un programma di monitoraggio che consenta di aggiornare progressivamente le verifiche in funzione dell'effettiva messa in esercizio delle trasformazioni.

Scheda "PA C0.1 – PONTERA EST":

- A. Per poter supportare un incremento del carico urbanistico, dovrà essere valutata di concerto con il Gestore del S.I.I. la necessità di potenziamento della rete idrica, al fine di garantire a tutte le utenze il livello minimo di servizio in termini di pressione di esercizio dell'acqua. La definizione precisa di tali interventi di potenziamento richiederà uno studio specifico da condurre secondo richiesta del Gestore del S.I.I.
- B. L'incremento delle utenze afferenti al sistema fognario è condizionato alla realizzazione dei necessari interventi di potenziamento delle infrastrutture esistenti (impianti di sollevamento, impianti di depurazione e reti) dimensionate per le attuali necessità. Sarà possibile allacciarsi alla rete fognaria se la capacità residua in termini di AE del depuratore sarà sufficiente.
- C. Le trasformazioni dovranno prevedere che le acque bianche non vengano scaricate in fognatura, ma recapitate in adeguati corpi ricettori, previa autorizzazione degli Enti Competenti.
- D. Poiché l'area si colloca in un'isola di calore, al fine di contrastare le ondate di calore e il conseguente impatto per la salute delle persone, gli interventi devono essere accompagnati da uno studio microclimatico delle aree di trasformazione, con l'intenzione di favorire la ventilazione naturale, valutare le migliori forme e dimensioni degli edifici, le ombre e le altezze dei volumi e l'inserimento di aree verdi.
- E. Altre misure Nature Based Solution: 1) realizzazione di tetti e pareti verdi, parcheggi alberati e pavimentazione permeabile, azioni di desealing urbano e periurbano; 2) miglioramento del drenaggio attraverso tecniche di : Sustainable urban drainage system (SUDS): rain garden, bacini di bioritenzione e aree verdi allagabili, trincee filtranti, desealing, ecc; 3) incremento della copertura arborea, viali alberati e connessioni verdi.
- F. Le trasformazioni dovranno tener conto che sono collocate in un'area di protezione dall'inquinamento luminoso art. 35 c.1 e c.4 LR 39/2005 - DGR 903/2020.
- G. Il progetto dovrà dialogare in termini ecologici e funzionali con il verde di mitigazione previsto in prossimità/contiguità.

Scheda "PA D1c.7 – PONTERA GELLO":

- A. Gli interventi in previsione dovranno tendere al raggiungimento dei criteri minimi delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) stabiliti con D.G.R. n. 1245/2009.
- B. Per poter supportare un incremento del carico urbanistico, dovrà essere valutata di concerto con il Gestore del S.I.I. la necessità di potenziamento della rete idrica, al fine di garantire a tutte le utenze il livello minimo di servizio in termini di pressione di esercizio dell'acqua. La

definizione precisa di tali interventi di potenziamento richiederà uno studio specifico da condurre secondo richiesta del Gestore del S.I.I.

- C. L'incremento delle utenze afferenti al sistema fognario è condizionato alla realizzazione dei necessari interventi di potenziamento delle infrastrutture esistenti (impianti di sollevamento, impianti di depurazione e reti) dimensionate per le attuali necessità. Sarà possibile allacciarsi alla rete fognaria se la capacità residua in termini di AE del depuratore sarà sufficiente.
- D. Le trasformazioni dovranno prevedere che le acque bianche non vengano scaricate in fognatura, ma recapitate in adeguati corpi ricettori, previa autorizzazione degli Enti Competenti.
- E. Le trasformazioni dovranno tener conto della presenza, nelle vicinanze, del Corpo idrico superficiale significativo Scolmatore dell'Arno.
- F. Poiché l'area si colloca in un'isola di calore, al fine di contrastare le ondate di calore e il conseguente impatto per la salute delle persone, gli interventi devono essere accompagnati da uno studio microclimatico delle aree di trasformazione, con l'intenzione di favorire la ventilazione naturale, valutare le migliori forme e dimensioni degli edifici, le ombre e le altezze dei volumi e l'inserimento di aree verdi.
- G. Altre misure Nature Based Solution: 1) realizzazione di tetti e pareti verdi, parcheggi alberati e pavimentazione permeabile, azioni di desealing urbano e periurbano; 2) miglioramento del drenaggio attraverso tecniche di: Sustainable urban drainage system (SUDS): rain garden, bacini di bioritenzione e aree verdi allagabili, trincee filtranti, desealing, ecc; 3) incremento della copertura arborea, viali alberati e connessioni verdi.
- H. Data la consistenza delle superfici interessate dalla previsione è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili, ovvero modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.
- I. Le trasformazioni dovranno tener conto della presenza di un metanodotto.

Prescrizione integrativa per la Scheda "PA C2.3 (A.2) PONTEDERA EST – LOC. PIETROCONTI":

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



Bibliografia

- L.R. n.65/2014 “Norme per il governo del territorio” e s.m.i.;
- L.R. n.10/2010 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA).” e s.m.i.;
- D.lgs. 152/2006 “Norme in materia ambientale” e s.m.i.;
- D.lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e s.m.i.;
- P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana;
- P.T.C.P. della Provincia di Pisa;
- Piano Strutturale Intercomunale dell’Unione Valdera;
- Piano Strutturale del Comune di Pontedera;
- Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera;
- Direttiva 2000/60 CE “Direttiva acque”;
- Piano di Tutela delle Acque (PTA) della Regione Toscana;
- Piano di Gestione delle Acque dell’Autorità di bacino distrettuale dell'appennino settentrionale;
- Piano di Ambito Toscano dell’Autorità Idrica Toscana;
- Piano d'Ambito per la società Acque S.p.A. - Conferenza Territoriale n. 2 "Basso Valdarno";
- Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER) della Regione Toscana;
- Piano Regionale Cave (PRC) della Regione Toscana;
- Piano regionale di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati - Piano regionale dell’economia circolare” (PREC) della Regione Toscana;
- Piano Regionale per la Qualità dell’Aria ambiente (P.R.Q.A.) della Regione Toscana;
- Piano Comunale di Classificazione Acustica (P.C.C.A.) del Comune di Pontedera;
- Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione del Comune di Pontedera;
- Caratteri socioeconomici e demografici essenziali del Comune di Pontedera, nel quadro del suo Sistema Locale del Lavoro - Dott. Alfiero Falorni, Dirigente di Ricerca, oggi collocato a riposo, presso l’IRPET, esperto di Analisi dei Sistemi Locali. – Febbraio 2023.

Allegati

Allegato A - Schede Norma adozione / riadozione.