



## COMUNE DI PONTEDERA

Provincia di Pisa

1° SETTORE "POLITICHE TERRITORIALI"

2° SERVIZIO "TERRITORIO E AMBIENTE"

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMPARTO 5 DI TIPO D2B UTOE 1B11 IL  
CHIESINO**

### VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA

---

#### RELAZIONE MOTIVATA

---

redatto ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10.

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

*Autorità Procedente: Consiglio Comunale di Pontedera*

Giugno 2023

**E**  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
Unione Valdera  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0035638/2023 del 23/06/2023  
Firmatario: Marco Salvini

## Premessa

La Legge regionale 25 febbraio 2016, n. 17 “Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della L.R. 22/2015. Modifiche alla L.R. 10/2010 e alla L.R. 65/2014” ha introdotto una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata per varianti che non comportino effetti sull'ambiente e che riguardino piani già sottoposti a VAS. Tale legge di modifica parallelamente ha abrogato il comma 3 dell'art. 14 della L.R. 65/2014 in considerazione che eventuali varianti di atti di governo del territorio, ove venga omessa la VAS, sarebbero suscettibili di essere annullate per violazione dei principi della direttiva 2001/42/CE e del D.Lgs. 152/2006 in attuazione alla medesima direttiva. In particolare il comma 3 dell'art. 14 della L.R. 65/2014 aveva introdotto la possibilità in presenza di determinate condizioni che le variante urbanistiche non sono sottoposte a VAS né a verifica di assoggettabilità a VAS quando non costituiscono quadro di riferimento per interventi sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA secondo gli allegati II, III e IV del d.lgs. 152/2006.

A tale scopo l'art. 5 della L.R. 10/2010 è stato modificato con l'introduzione del comma 3 ter che testualmente dispone “*Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.*”

La presente relazione viene pertanto redatta conformemente alla normativa sopra richiamata, allo scopo di motivare l'esclusione dalla procedura di assoggettabilità ordinaria, chiedendo l'attivazione del procedimento di verifica semplificata ricorrendo ai presupposti di cui al comma 3 ter sopra riportato.

## Descrizione della Variante semplificata

L'assetto insediativo vigente è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010 [rif. art. 5 comma 3 lett. b) L.R. n. 10/2010]. Tale valutazione preventiva si è limitata ai soli effetti significativi sull'ambiente che non erano stati precedentemente considerati dalla Valutazione Ambientale Strategica conclusa con deliberazione consiliare n. 8 del 17 marzo 2015, svolta durante la formazione del vigente Regolamento Urbanistico di Pontedera.

Con determinazione n. 97 del 25 febbraio 2022 a firma del Responsabile del Servizio Funzioni Urbanistiche Associate dell'Unione Valdera, si è conclusa la verifica di assoggettabilità a VAS escludendo dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) l'assetto insediativo vigente adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 11/03/2022 ed efficace dalla pubblicazione sul BURT n. 38 del 21 settembre 2022.

La nuova Variante si rende necessaria per la difficile attuazione dell'unico comparto della superficie territoriale pari a circa 164.055 mq. Pertanto viene proposto un nuovo assetto insediativo che predispone due distinti comparti, il n. 5 ed il n. 6, lasciando invariata l'area della scheda-norma AR41 “*Complesso Edilizio In Località Madonna Dei Malloggi – Pontedera*”. Tali modifiche concernenti la diversa perimetrazione dei comparti, scaturiscono

direttamente dalla società San Nicola SpA, unica proprietaria delle aree interessate dai comparti 5 e 6 nonché dalla scheda-norma AR41, il cui obiettivo è ampliare l'insediamento commerciale esistente lungo la Strada Statale n. 69 Tosco Romagnola a confine con il Comune di Calcinaia e la rigenerazione urbana del complesso edilizio in località Madonna dei Malloggi in avanzato stato di degrado.

La variante dispone che il soggetto attuatore o suoi aventi causa, dovranno reciprocamente mettere a disposizione le aree eventualmente necessarie per la perfetta attuazione dei singoli comparti ed attivare, qualora necessario, apposite servitù a favore del Comune di Pontedera o altro Ente/Gestore.

La società San Nicola SpA ha quindi presentato in data 08/05/2023 (ns. prot. n. 19027/2023) istanza di variante semplificata al Regolamento Urbanistico per suddividere l'attuale unico comparto 5 in due autonomi comparti 5 e 6, al secondo dei quali si riferisce la proposta di piano attuativo di iniziativa privata presentata contestualmente in data 08/05/2023 (prot. n. 19027/2023).

Pertanto il ricorso alla Variante semplificata è necessaria unicamente per suddividere l'unico comparto in due comparti e non apporterà alcuna variazione del carico urbanistico complessivo rispetto allo stato vigente nonché alle aree destinate a standard urbanistici (verde pubblico attrezzato e/o parcheggi pubblici). Con la variante vengono apportate anche delle rettifiche alle cartografie di Regolamento Urbanistico dovute ad errori e/o refusi materiali. In particolare viene esclusa dal perimetro del comparto 5 la rotatoria già realizzata dall'Amministrazione Comunale sulla Via Tosco Romagnola all'altezza di Via Salvo D'Acquisto e sono trascritti, sulla base di cartografie aggiornate (ortofotocarta regionale 2021), alcune perimetrazioni determinando lievi modifiche alle superfici di urbanizzazione.

Di seguito il raffronto tra i parametri urbanistici e le cartografie di regolamento urbanistico **Stato vigente e Proposta di variante (Comparto 5 e 6)**.

	RU STATO VIGENTE	RU PROPOSTA DI VARIANTE Comparto 5	RU PROPOSTA DI VARIANTE Comparto 6
ST (mq)	164055	65892	96554
SF (mq)	70186	30840	39217
VERDE PUBBLICO (mq)	32009	10973	20560
PARCHEGGI PUBBLICI (mq)	19985	9513	10551
VIABILITÀ PUBBLICA (mq)	19312	8326	9933
CESSIONE GRATUITA (mq)	0	0	0
VERDE PRIVATO (mq)	22563	6240	16293
SUL/ST (%)	27,2	27,2	27,2
SC/SF (%)	60	60	60
ALTEZZA MAX (m)	10	10	10

I piani attuativi determineranno a seguito di rilievi celerimetrici, l'esatta consistenza dei comparti di trasformazione urbanistica e delle superfici di urbanizzazione. In particolare si evidenzia che le superfici destinate a standard pubblici dei singoli comparti soddisfano i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti

commerciali e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui all'art. 5 punto 2 del DM 1444/1968.

#### Verifica degli Standard Urbanistici – Comparto 5

$SUL = 65.892 \text{ mq} * 27,2\% = 17.922 \text{ mq}$

Standard urbanistici DM 1444/1968 =  $17.922 \text{ mq} * 80\% = 14.338 \text{ mq}$  di cui la metà a parcheggi (7.169 mq)

Standard urbanistici complessivi 20.486 mq > 17.922 mq – **Verificato**

Standard urbanistici a parcheggi 9.513 mq > 7.169 mq – **Verificato**

#### Verifica degli Standard Urbanistici – Comparto 6

$SUL = 96.554 \text{ mq} * 27,2\% = 26.263 \text{ mq}$

Standard urbanistici DM 1444/1968 =  $26.263 \text{ mq} * 80\% = 21.010 \text{ mq}$  di cui la metà a parcheggi (10.505 mq)

Standard urbanistici complessivi 31.111 mq > 21.010 mq – **Verificato**

Standard urbanistici a parcheggi 10.551 mq > 10.505 mq – **Verificato**

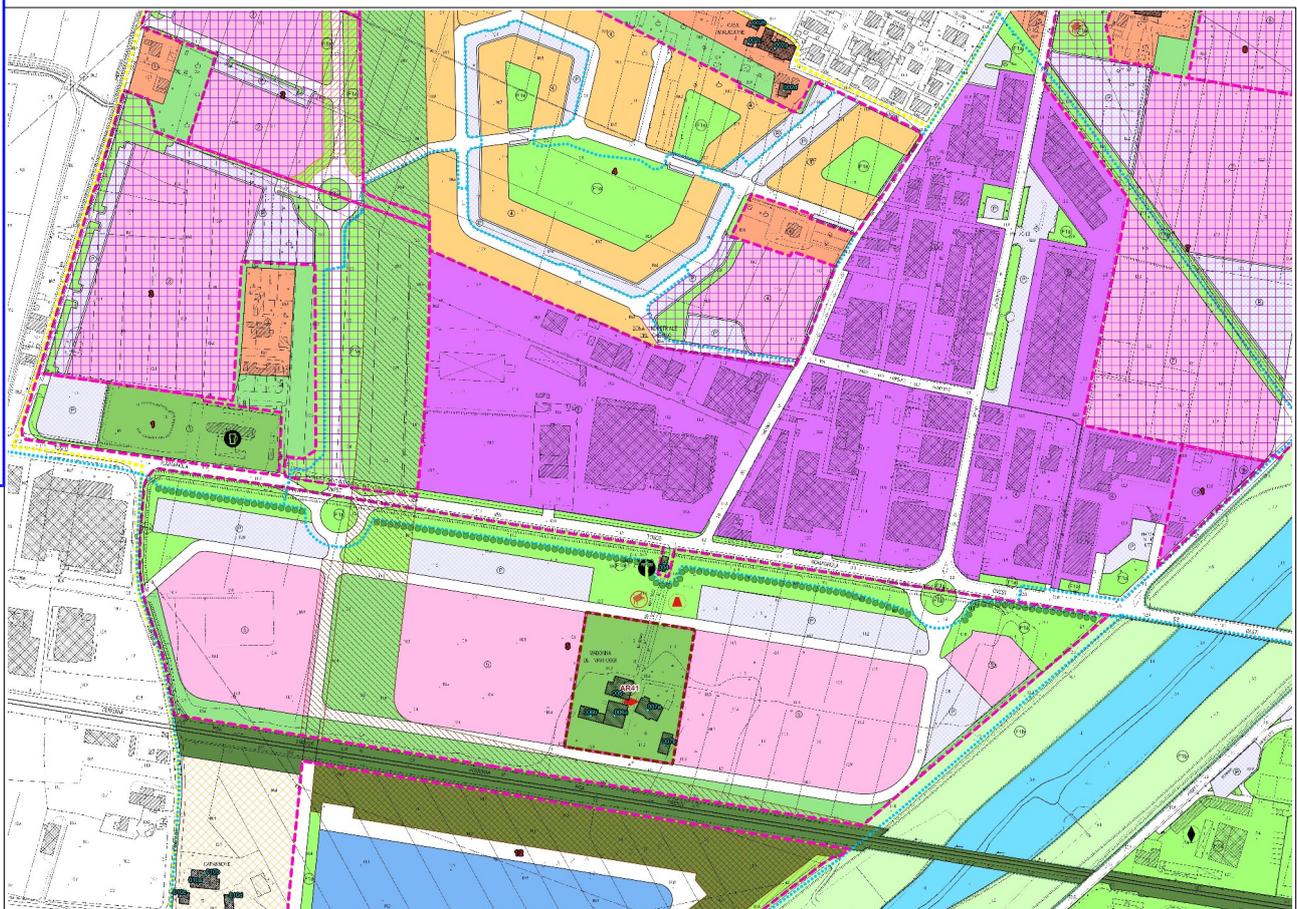


Figura 1 – Regolamento Urbanistico – Stato vigente

**E**  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
Unione Valdera  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0035638/2023 del 23/06/2023  
Firmatario: Marco Salvini

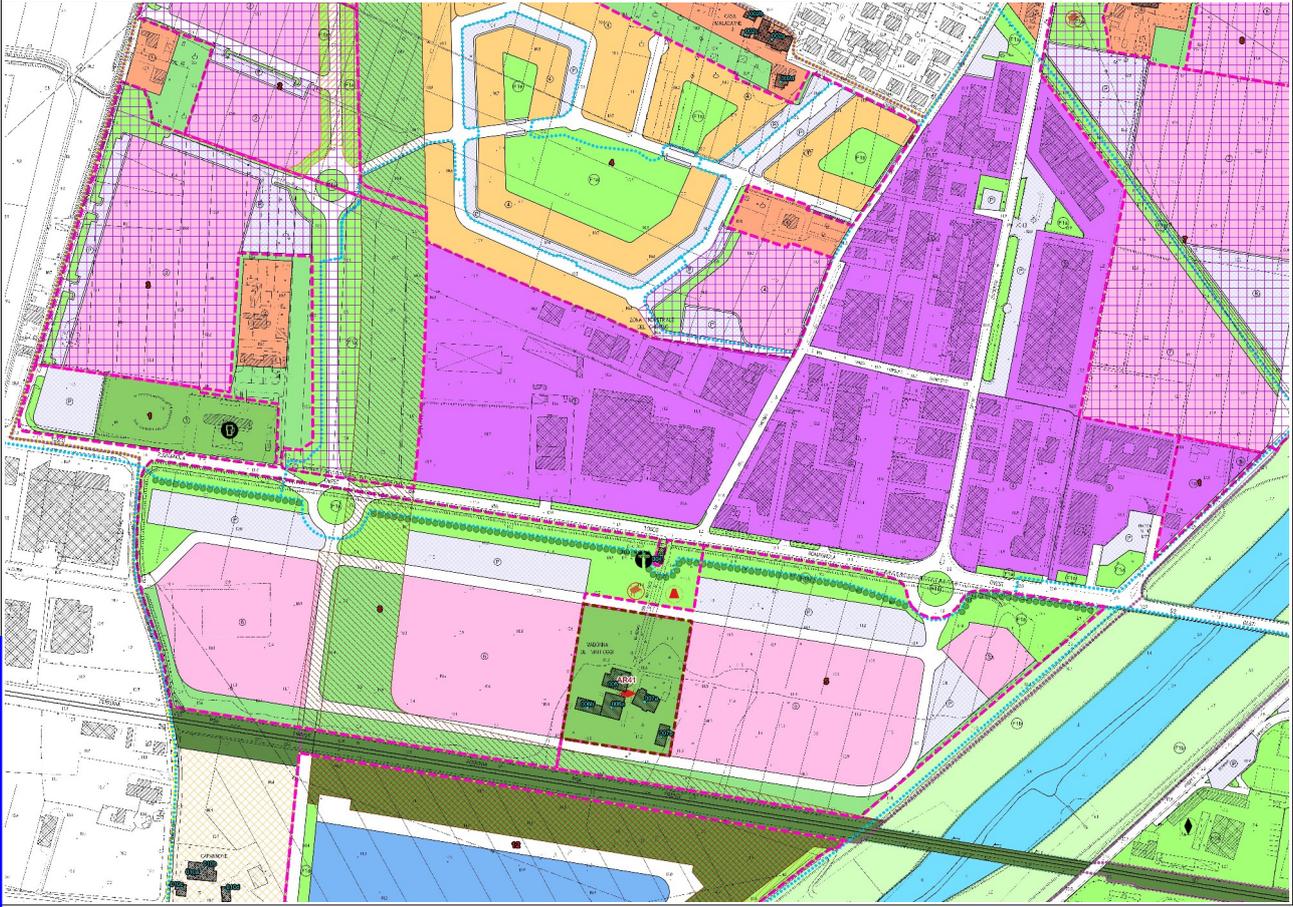


Figura 2 – Regolamento Urbanistico – Proposta di variante

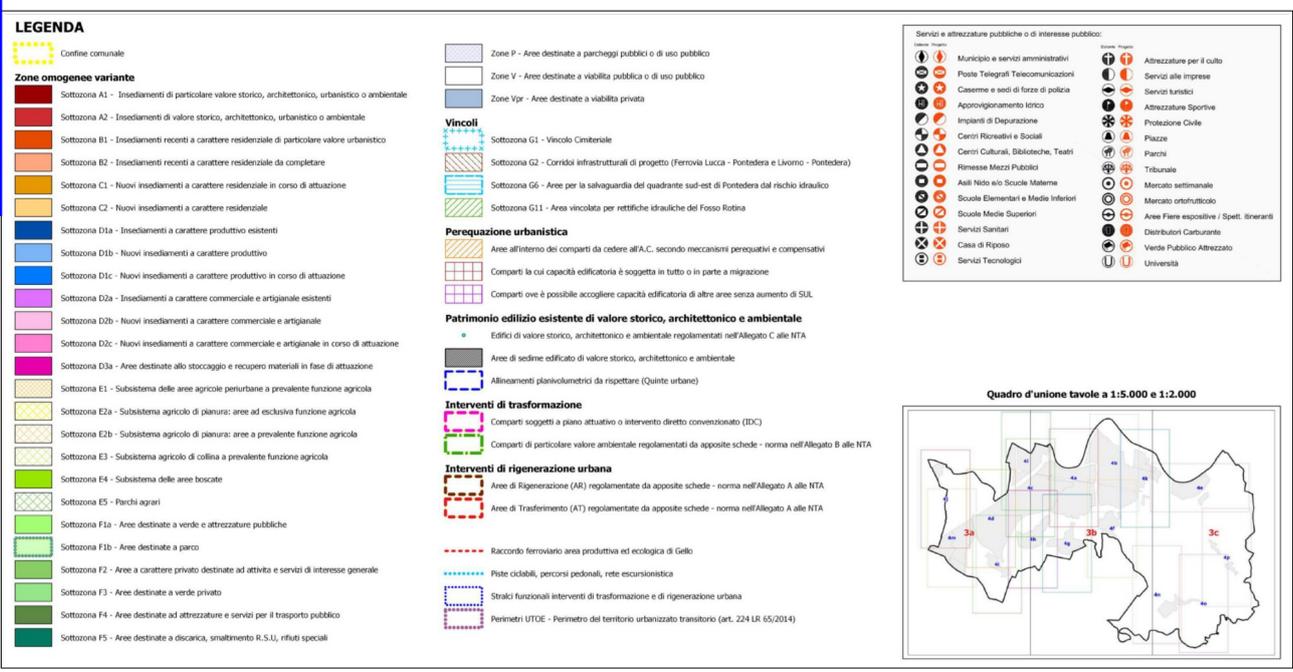


Figura 3 – Legenda Regolamento Urbanistico Pontedera

## Valutazione ambientale della proposta di variante

Durante la formazione della prima Variante, sottoposta alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/201, non sono state sollevate da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCMA), particolari eccezioni e/o osservazioni tali da evidenziare significativi effetti ambientali. Inoltre non sono emersi effetti in grado di generare alterazioni significative rispetto allo stato attuale sulle varie matrici ambientali interessate dall'intervento (rumore, acqua, suolo e sottosuolo, rifiuti e aria, ecc).

La Variante proposta, per quanto riguarda gli aspetti idrologici-idraulici, risulta compatibile con il quadro normativo vigente (rif. PGRA Arno – LR41/2018) e gli interventi sono attuabili mediante accorgimenti tecnico-costruttivi da esplicitare in sede dei successivi piani attuativi. Per garantire l'invarianza idraulica in termini di portate scaricate verso il reticolo superficiale (rif. Fosso Vecchio), la Variante prevede il frazionamento delle uscite, tutte regolate da bocca tarata, che non potranno generare nel complesso una portata superiore al deflusso attuale. La proposta non interessa aree classificate a pericolosità da dissesti geomorfologici e non interessa aree destinate ad interventi strutturali individuati dal Piano Riduzione Rischio Idraulico dell'Arno. L'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue sono fattibili mediante le condizioni disposte da Acque SpA che saranno dettagliate in sede di piano attuativo. Altresì non si rilevano elementi di particolare interesse per quanto riguarda la programmazione viaria regionale e sulle infrastrutture di trasporto stradali di interesse nazionale. Infine per quanto riguarda gli aspetti idrici, gli interventi sono attuabili mediante accorgimenti tecnico-costruttivi che saranno dettagliati in sede di piano attuativo volte alla riduzione dei prelievi idrici e alla salvaguardia dei corpi idrici superficiali e sotterranei mediante idoneo trattamento e il recapito controllato delle acque meteoriche dilavanti.

La Variante non interessa aree paesaggisticamente vincolate ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs n. 42/2004, beni culturali ed aree naturali protette appartenenti ai Siti Natura 2000.

**Alla luce delle considerazioni riportate nei paragrafi precedenti, si ritiene che la Variante proposta sia qualificabile fra quelle *formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposta a VAS. Si ritiene pertanto trascurabili gli effetti indotti dalla Variante e non si rilevano effetti significativi sull'ambiente eventualmente derivabili dalla rivalutazione delle scelte strategiche già assunte con il RU vigente.***

Oltre a ciò si precisa che la Variante non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 224 della Legge Regionale n. 65/2014 e che per effetto della legge regionale n. 31/2020, il termine di efficacia del regolamento urbanistico comunale è differito al 31 dicembre 2023.

L'ambito d'intervento risulta in oltre modo copianificato ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014 con la Conferenza di Copianificazione del 13 maggio 2019 relativa alla formazione del PSI dell'Unione Valdera (Area PO06a – Comune di Pontedera) adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 40 del 29 luglio 2020.

Si ritiene che la modifica al disegno di piano soddisfi i criteri individuati dalle NTA del RU vigente, in quanto la proposta di variante ricomprende tutte le aree interessate dai comparti n. 5 e 6 di tipo D2b, non vi è incremento della Superficie Utile Lorda (SUL) indicate nelle tabelle allegate alle NTA relative all'UTOE e il nuovo assetto insediativo risulta egualmente funzionale anche in rapporto con le zone limitrofe.

Si dettaglia di seguito il grado di incidenza della variante sulle risorse ambientali essenziali individuate nella verifica di assoggettabilità a VAS conclusa con determinazione n. 97 del 25 febbraio 2022 a firma del Responsabile del Servizio Funzioni Urbanistiche Associate dell'Unione Valdera.

**Aria:** Per quanto concerne la qualità dell'aria, lo scenario previsto, non evidenzia significative situazioni di criticità in quanti i valori registrati dall'attività di monitoraggio da ARPAT, riportano livelli ben al di sotto dei limiti normativi e tali dati risultano sostanzialmente confermati anche dalla stazione di rilevamento locale. Per il miglioramento della qualità dell'aria saranno impiegate alberature ad alta capacità di assorbimento di CO<sub>2</sub> e una texture della foglia capace di trattenere polveri sottili ed impurità.

**Rumore:** La realizzazione dei nuovi edifici con annessa viabilità interna ed aree a parcheggio pubblico e privato, oltre ad aree a verde, non indurrà variazioni significative sul clima acustico presente nella zona. La stima della rumorosità immessa nell'ambiente circostante, infatti, è risultata sempre entro il limite di immissione previsto per il periodo diurno per le aree in Classe IV.

**Acqua:** Il parere preventivo favorevole di Acque SpA del 10/05/2022 (acquedotto e fognatura nera) rileva una tubazione idrica sufficiente a sostenere la corretta fornitura idrica e la zona è servita da pubblica fognatura di tipo nero, il cui recapito è la stazione di sollevamento esistente nei pressi di Via del Chiesino, angolo Via Tosco Romagnola. Per garantire l'invarianza idraulica in termini di portate scaricate verso il reticolo superficiale (rif. Fosso Vecchio), la Variante prevede il frazionamento delle uscite della fognatura bianca, tutte regolate da bocca tarata, che non potranno generare nel complesso una portata superiore al deflusso attuale.

**Suolo e sottosuolo:** La variante non comporta impegno di nuovo suolo all'esterno del perimetro urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 224 della Legge Regionale n. 65/2014. La variante non interessa aree con procedimenti di bonifica in corso censiti dalla piattaforma regionale SISBON.

**Rifiuti:** Le aree a destinazione pubblica (parcheggi e verde pubblico attrezzato) risultano coperte dal servizio di raccolta porta a porta gestito dalla SOL Geofor SpA. La variante prevede prevalentemente utenze non domestiche e pertanto i rifiuti prodotti saranno smaltiti in modo autonomo mediante Società specializzate.

**Energia e trasmissione dati:** Il parere preventivo favorevole di e-distribuzione del 04/03/2022 rappresenta la necessità di realizzare una nuova cabina di trasformazione MT/BT per l'allaccio dei nuovi fabbricati, tale indicazione sarà dettagliata nei piani attuativi. In linea con le indicazioni del Piano di Azione Energetico (PAE) dell'Unione Valdera, la progettazione architettonica degli edifici sarà orientata verso l'adozione di buone prassi energetiche quali il contenimento dei consumi energetici e l'incremento dell'efficienza energetica da fonti rinnovabili.

Il parere preventivo di 2i Rete Gas del 15/11/2021 e di TIM del 08/03/2022 non evidenziano problematiche circa la possibilità di distribuzione del gas metano e per trasmissione dati e telefonica.

**Inquinamento elettromagnetico:** La Variante ricade al di fuori delle fasce di rispetto degli elettrodotti e di stazioni radio base per la telefonia mobile onair o di programma.

**Attività produttive e servizi:** La variante amplia l'insediamento commerciale esistente lungo la Strada Statale n. 69 Tosco Romagnola a confine con il Comune di Calcinai in attuazione degli obiettivi del Piano Strutturale Vigente che prevede il prolungamento dell'asse commerciale di Pontedera in direzione est – ovest.

**Paesaggio e Natura:** La Variante non interessa: Aree naturali protette; Zone Speciali di Conservazione e Zone di Protezione Speciale appartenenti ai Siti Natura 2000; Siti di Importanza Regionale (SIR); Aree paesaggisticamente vincolate ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e beni culturali notificati.

Inoltre il corridoio infrastrutturale per la riproposizione del tracciato della linea Lucca – Pontedera di tipo F3, viene riconfigurato come corridoio multifunzionale per accogliere un infrastrutturale leggera ovvero una direttrice di connettività ecologica da ricostruire tra agroecosistemi al fine di evitare la saldatura tra sistemi insediativi come disposto dagli obiettivi e direttive della Scheda d'Ambito n. 8 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" del PIT/PPR. La nuova direttrice di connettività ecologica collegherà la matrice agro ecosistema della pianura a confine con il Comune di Calcinaia e il corridoio fluviale rappresentato dal Canale Scolmatore del Fiume Arno.

**Mobilità, traffico e infrastrutture:** L'ambito è servito da viabilità comunale, parcheggi e dalla Ciclopista dell'Arno che collega l'ambito al centro di Pontedera. Il piano attuativo prevede l'installazione di colonnine per la ricarica elettrica di veicoli.

**Sistema insediativo:** La variante concorre alla definizione del margine urbano dell'UTOE Il Chiesino come delineato dal PSI, dal PSC e dal RU vigente.

### Conclusioni

Viste tutte le considerazioni espresse nei paragrafi precedenti, si ritiene che la Variante possa rientrare tra i procedimenti di cui all'art. 5, comma 3 ter della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10, per cui si chiede all'Autorità Competente di esprimersi con provvedimento motivato di esclusione o di verifica di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.

Pontedera, 23 giugno 2023

Firmato digitalmente (\*)

Il Responsabile incaricato di Posizione Organizzativa  
2° 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.