



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

Sintesi non tecnica



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
3	IMPATTI PREVISTI SULLE RISORSE AMBIENTALI	14
	BIBLIOGRAFIA.....	15



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 la **Sintesi non tecnica dell'integrazione al Rapporto Ambientale di VAS del Piano Operativo** che illustra con linguaggio non specialistico i contenuti delle previsioni oggetto di riadozione e modifica sostanziale e dell'integrazione al Rapporto Ambientale, per facilitare l'informazione e la partecipazione del pubblico.



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 PardoSSI.



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

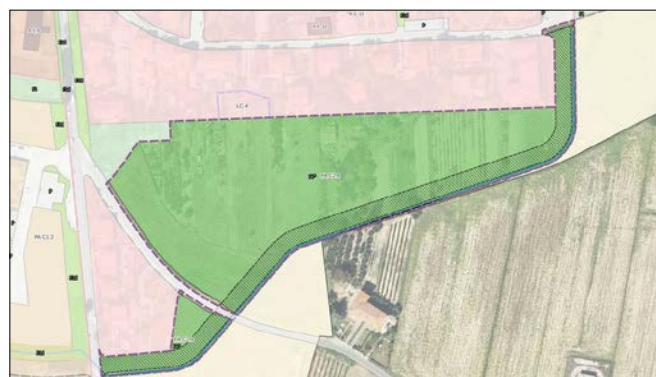


Figura 7 - Area oggetto di riadozione e di modifica sostanziale – Scheda PA C2.4



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.

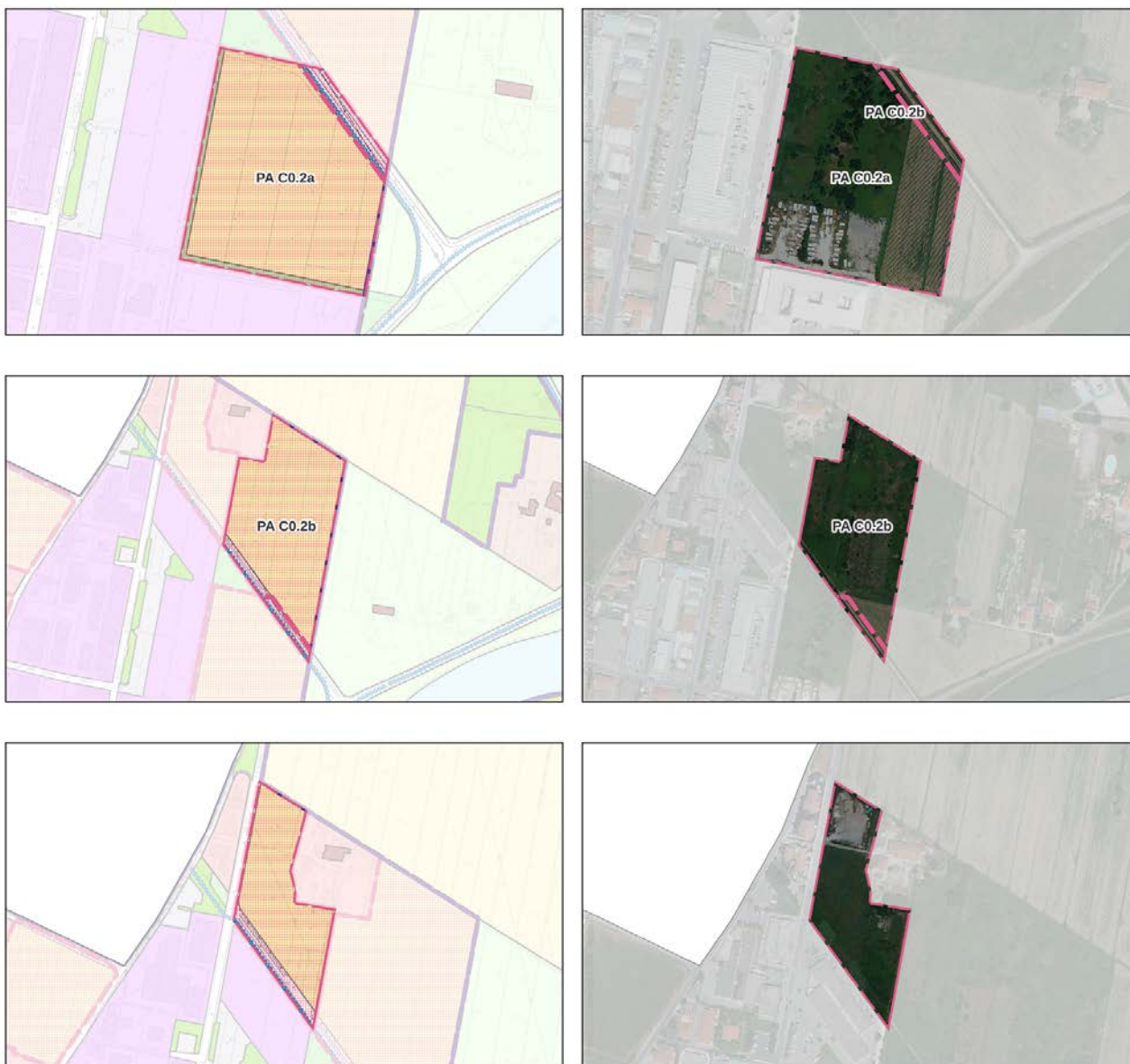


Figura 8 - Area oggetto di riadozione e di modifica sostanziale – Scheda PA C0.2



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 – PONTEDERA 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



3 Impatti previsti sulle risorse ambientali

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 Stazioni 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.

Sono state predisposte specifiche condizioni alla trasformazione per ogni Scheda in adozione/riadozione, integrative rispetto a quelle presenti nel Rapporto Ambientale adottato.

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.