



Comune di Pontedera

**Provincia di Pisa**

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

### Deliberazione Numero 73 del 18/05/2023

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE A SCOPO RESIDENZIALE DI TERRENI POSTI ALL'INTERNO DELLE VIE DEL FOSSO NUOVO E DEL CEPPPO A I PARDOSSI - U.T.O.E. 1B8 DEL P.S. E CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO - AVVIO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DELLA L.R. N. 10/2010**

L'anno duemilaventitre, il giorno diciotto del mese di Maggio, alle ore 17:50, presso questa sede Comunale a seguito di apposito invito diramato dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano i Signori:

FRANCONI MATTEO	Sindaco	P
PUCCINELLI ALESSANDRO	Vice Sindaco	P in video conferenza
BELLI MATTIA	Assessore	P
COCILOVA CARLA	Assessore	P
LUCA SONIA IOANA	Assessore	P
MORI FRANCESCO	Assessore	P

Partecipa alla riunione e ne cura la verbalizzazione, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera a) del D.Lgs. 267/2000, il Segretario Generale Dott.ssa Rita Ciardelli .

Presiede la seduta Il Sindaco Matteo Franconi.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la Seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Si procede pertanto con l'esame della proposta di deliberazione riportata di seguito.

Ai fini della decisione la Giunta ha preso preliminarmente atto dei pareri, allegati alla presente, resi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs.267/2000 relativamente alla sotto riportata proposta di deliberazione:

- parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 17/05/2023 dal il Dirigente Massimo Parrini / ArubaPEC S.p.A.;
- parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso in data 18/05/2023 dal Dirigente CAPONI FEDERICA / InfoCamere S.C.p.A.;

## LA GIUNTA COMUNALE

**Premesso che** il Comune di Pontedera è dotato:

- di Piano Strutturale (PS), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004 e successiva variante semplificata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 16 del 22 aprile 2015;
- di Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, pubblicato sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015 e successiva Variante di Rigenerazione Urbana approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 23 marzo 2018;

**Considerato che:**

- con deliberazioni consiliari n. 115 del 27/11/2007 e n. 13 del 26/02/2008 è stato rispettivamente adottato ed approvato, ai sensi degli articoli 65, 67, 68, 69 e 70 della L.R. n. 1/2005 il piano di lottizzazione a scopo residenziale dei terreni posti a Pontedera in frazione Pardossi, accessibili dalle vie del Fosso Nuovo e del Ceppo, individuati dal comparto n. 1 di tipo C/2 nell'U.T.O.E. 1B8, costituente un insieme sistematico di opere finalizzate alla edificazione di una Superficie Utile Lorda massima di 8.704,20 m<sup>2</sup>;
- successivamente alla sottoscrizione della relativa convenzione contenente tutte le prescrizioni e obblighi di cui quinto comma dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni, stipulata con atto a rogito Segretario Generale del Comune di Pontedera del 26 giugno 2008, rep. n. 7165, registrata a Pontedera in data 8 luglio 2008 al n. 89 serie 1V e trascritta a Pisa in data 14 luglio 2008 al n. 15490/15491 d'ordine e al n. 9718/9719 di formalità, è stato rilasciato permesso di costruire n. 80/2011 (P.E. n. 276/2010) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i cui lavori sono iniziati in data 21 marzo 2012;
- con proprie deliberazioni n. 94 del 27/06/2011, n. 29 del 10/03/2014 e 67 del 19/06/2014, esecutive, è stato preso atto e sono state autorizzate modifiche di lieve entità alla conformazione dei lotti ed alle opere di urbanizzazione previste nel comparto;
- con propria deliberazione n. 134 del 13/12/2018 è stato preso atto e sono state autorizzate modifiche alle opere di urbanizzazione primaria previste per il comparto n. 1 di tipo C1 U.T.O.E. 1B8 I Pardossi (già comparto n. 1 di tipo C2 con il 1<sup>^</sup> RU) consistenti nel potenziamento/estensione della rete idrica esistente, al fine di provvedere alla indispensabile fornitura idrico-potabile agli utenti della zona de I Pardossi;
- in data 26/07/2022, prot. n. 300631/2022, è stata richiesta la modifica della perimetrazione del verde pubblico e del progetto complessivo delle opere ricadenti all'interno delle aree a verde pubblico;
- la suddetta proposta di variante al Piano di Lottizzazione avanzata da tutti gli aventi causa e perfezionata in data 07/10/2022 consiste nella diversa configurazione planimetrica delle aree destinate a verde pubblico necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici e di urbanizzazione e nella modifica della sistemazione ambientale delle aree destinate a verde pubblico;
- la modifica proposta comporta la necessità di una variante contestuale al Regolamento Urbanistico (RU) ai sensi dell'art. 107 della Legge Regionale n. 65/2014 al fine di riallineare le previsioni urbanistiche con quelle attuative;
- l'intervento proposto consentirà di giungere ad un nuovo assetto di parte del territorio urbanizzato dell'UTOE 1B8 "I Pardossi" tramite una razionalizzazione e miglioramento della viabilità, del sistema stradale e dei parcheggi pubblici;

**Considerato altresì che** l'intervento non interessa aree paesaggisticamente vincolate ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs n. 42/2004 e pertanto sarà oggetto di valutazione di adeguamento al PIT-PPR nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario da parte della Regione a seguito della sua adozione;

### **Valutato che:**

- la variante al RU non comporta modifiche al Piano Strutturale ed è coerente con la proposta di Piano Strutturale Intercomunale della Valdera (PSIV) approvata con deliberazione della Giunta dell'Unione n. 73 del 08/06/2020;
- la variante al RU costituisce un mero riassetto urbanistico puntuale di aree circostanziate senza determinare alcun significativo aggravio del carico urbanistico vigente;
- 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;
- l'ambito di intervento ricade al di fuori delle aree a pericolosità da alluvione elevata individuate dal vigente PGRA Arno;
- le modifiche proposte non producono taluni nuovi impatti sull'ambiente rispetto alle precedenti previsioni urbanistiche e non si rilevano particolari rischi naturali che possano essere in qualche misura compromessi o danneggiati dall'attuazione della variante medesima;

**Preso atto che** le modifiche al Regolamento Urbanistico hanno ad oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e risulta quindi applicabile la fattispecie di variante semplificata di cui all'articolo 30 della L.R. n. 65/2010;

**Dato atto altresì che** la presente variante è soggetta al procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) di cui al capo III della L.R. n. 10/2010 e s.m.i., per effetto del ricorrere delle condizioni di cui all'art. 5 comma 3 della legge regionale suddetta e, come tale, soggetta alla significabilità degli effetti ambientali di cui all'art. 22 della stessa legge;

**Preso atto che** il documento tecnico di avvio del procedimento di VAS è costituito dal Documento Preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS predisposto dai soggetti proponenti (prot. n. 19239 del 09/05/2023) ed allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto sotto la lettera "A";

**Rilevato altresì che** il quadro conoscitivo di riferimento è dettagliatamente illustrato nel medesimo Documento Preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS (**allegato "A"**) che si intende in questa sede integralmente richiamato;

**Ritenuto di dover coinvolgere** nel percorso di verifica di assoggettabilità a VAS i soggetti di seguito elencati, al fine di acquisire gli apporti tecnici e conoscitivi volti a definire il quadro di riferimento preliminare e l'ambito delle verifiche da condurre, nonché i soggetti da consultare ai sensi dell'art. 18 della L.R. n.10/2010, stabilendo un termine di giorni n. 30 (trenta) per l'invio dei contributi, pareri, nulla osta o assensi comunque denominati:

- **REGIONE TOSCANA:**
  - Direzione Urbanistica
  - Direzione Ambiente e Energia – Settore VIA VAS
  - Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto pubblico locale
  - Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Inferiore
- **PROVINCIA DI PISA:**
  - Settore Pianificazione del territorio
  - Viabilità, Trasporti e Protezione civile
- **UNIONE VALDERA:**
  - Servizio Pianificazione Strutturale
  - Funzioni urbanistiche associate
  - Servizio Protezione Civile
  - Polizia Locale- Corpo Unico

- Distretto Appennino Settentrionale – Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Consorzio di Bonifica 4 Basso Valdarno
- USL Toscana Nord Ovest – Zona Valdera
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno
- ARPAT – Dipartimento di Pisa
- AIT 2 Basso Valdarno
- ATO Rifiuti Toscana Costa
- Acque SpA
- E – Distribuzione SpA
- Geofor SpA- Reti Ambiente
- Tim SpA, Wind3, Vodafone, Iliad, Linkem (Opnet)
- Snam Rete Gas, 2i Rete Gas, Toscana Energia, ENI Rewind SpA
- Toscana Energia
- Terna Spa
- Comune di Calcinaia
- Comune di Cascina

#### **Dato atto che:**

- Autorità competente in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale Toscana n. 10/2010 e s.m.i., è il “Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell’Unione Valdera per l’esercizio della funzione di autorità competente in materia di VAS”;
- il Garante dell'informazione e della partecipazione per il procedimento di variante e di piano di lottizzazione, ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 65/2014 è il dott. Alessandro Turini, nominato con decreto sindacale n. 16 del 26/04/2023;
- il Responsabile del procedimento per la formazione della variante al Regolamento Urbanistico è l'arch. Marco Salvini del 2<sup>a</sup> Servizio "Territorio e Ambiente" del 1<sup>o</sup> Settore "Politiche Territoriali”;

**Ritenuto di** sottoporre a valutazione la nuova soluzione planimetrica proposta al fine di verificare l’eventuale maggior valore su aree o immobili in variante urbanistica ai sensi e per gli effetti dell’art. 16 comma 4 lett. Ter) del DPR n. 380/2001;

#### **Visti:**

- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge Urbanistica”;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- il Piano di indirizzo Territoriale a valenza Paesaggistica approvato dalla Regione Toscana con deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Pisa, approvato con Deliberazione C.P. n. 100 del 27 luglio 2006 e la sua variante approvata con deliberazione C.P. n. 7 del 13/01/2014;
- il Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale”;
- la Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 “Norme per il governo del territorio”;
- la Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio”;
- la Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica “VAS”, di valutazione di impatto ambientale “VIA” e di valutazione di incidenza”;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 51/2019, ad oggetto “Esercizio associato tramite Unione Valdera della funzione di Valutazione Ambientale Strategica – Adesione”;
- le deliberazioni consiliari n. 115/2007, n. 13/2008;
- le proprie deliberazioni n. 94/2011, n. 29/2014, n. 67/2014 e n. 134/2018;

**Visti** i pareri favorevoli espressi in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

Con votazione favorevole unanime espressa in forma palese;

Deliberazione n°73 del 18/05/2023

Pag. 4/6

## DELIBERA

1 -Di avviare, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.10/2010, il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS inerente la variante al Piano di Lottizzazione del comparto 1 di tipo C1 UTOE 1B8 "I Pardossi" e contestuale variante semplificata al Regolamento Urbanistico;

2 -Di approvare il seguente elaborato che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A": Documento Preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS (prot. n. 19239 del 09/05/2023);

3 -Di individuare, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 10/2010, quale proponenti i soggetti di seguito indicati: Edileffe s.r.l. L.F.L. s.r.l. Gemignani Roberto, Zurigo Immobiliare s.a.s. GL s.a.s. di Gallucci Giovanni & C., Edilg s.r.l, Arrighi Flavio, Pierini Mascia, Arrighi Elena, Martino Matteo, Barsotti Ferdinando, Barsotti Luigi e quale autorità procedente il Consiglio Comunale;

4 -Di individuare i seguenti soggetti competenti in materia ambientale al fine delle consultazioni in materia di VAS:

- REGIONE TOSCANA:
  - Direzione Urbanistica
  - Direzione Ambiente e Energia – Settore VIA VAS
  - Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto pubblico locale
  - Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Inferiore
- PROVINCIA DI PISA:
  - Settore Pianificazione del territorio
  - Viabilità, Trasporti e Protezione civile
- UNIONE VALDERA:
  - Servizio Pianificazione Strutturale
  - Funzioni urbanistiche associate
  - Servizio Protezione Civile
  - Polizia Locale- Corpo Unico
- Distretto Appennino Settentrionale – Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Consorzio di Bonifica 4 Basso Valdarno
- USL Toscana Nord Ovest – Zona Valdera
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno
- ARPAT – Dipartimento di Pisa
- AIT 2 Basso Valdarno
- ATO Rifiuti Toscana Costa
- Acque SpA
- E – Distribuzione SpA
- Geofor SpA- Reti Ambiente
- Tim SpA, Wind3, Vodafone, Iliad, Linkem (Opnet)
- Snam Rete Gas, 2i Rete Gas, Toscana Energia, ENI Rewind Spa
- Toscana Energia
- Terna Spa
- Comune di Calcinaia
- Comune di Cascina

5 -Di stabilire che contributi, pareri, nulla osta o assensi comunque denominati dovranno pervenire al Comune di Pontedera ed al Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale per l'esercizio della funzione di autorità competente in materia di VAS presso l'Unione Valdera – Funzioni Urbanistiche Associate entro n. 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

6 -Di dare mandato al Garante dell'informazione e partecipazione di esplicitare l'attività di pubblicità sulla redazione della presente variante e sul procedimento di VAS promuovendo l'informazione e la partecipazione.

7 -Di dare infine mandato al Dirigente del 1° Settore "Politiche Territoriali" di porre in essere tutti gli atti gestionali necessari per dare esecuzione e pubblicità al presente provvedimento, ivi compresa la trasmissione del presente atto all'Autorità Competente in materia ambientale per lo svolgimento delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica ai sensi della L.R. n. 10/2010 e s.m.i.

Quindi

### **LA GIUNTA COMUNALE**

In ragione della necessità di addivenire con celerità alla definizione del procedimento di approvazione della variante semplificata al RU e contestuale variante al piano attuativo del comparto 1 di tipo C1 UTOE 1B8 “I Pardossi” al fine di consentirne l’attuazione,

Con successiva specifica e con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese;

### **DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco  
Matteo Franconi / ArubaPEC S.p.A.

Il Segretario verbalizzante  
Dott.ssa Rita Ciardelli/ ArubaPEC S.p.A.



Comune di Pontedera  
Provincia di Pisa

Proposta di Giunta Comunale

Proposta n°71 del 17/04/2023

Settore: 1° SETTORE POLITICHE TERRITORIALI  
Servizio: 2° SERVIZIO TERRITORIO E AMBIENTE

OGGETTO : VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE A SCOPO RESIDENZIALE DI TERRENI POSTI ALL'INTERNO DELLE VIE DEL FOSSO NUOVO E DEL CEPPO A I PARDOSI - U.T.O.E. 1B8 DEL P.S. E CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO - AVVIO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DELLA L.R. N. 10/2010

Si esprime **parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica** della proposta di deliberazione in oggetto specificata, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Decreto Legislativo n°267 del 18/08/2000.

Pontedera, 17/05/2023

il Dirigente  
Massimo Parrini / ArubaPEC S.p.A.



Comune di Pontedera  
Provincia di Pisa

Proposta di Giunta Comunale

Proposta n°71 del 17/04/2023

Settore: 1° SETTORE POLITICHE TERRITORIALI  
Servizio: 2° SERVIZIO TERRITORIO E AMBIENTE

OGGETTO : VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE A SCOPO RESIDENZIALE DI TERRENI POSTI ALL'INTERNO DELLE VIE DEL FOSSO NUOVO E DEL CEPPPO A I PARDOSI - U.T.O.E. 1B8 DEL P.S. E CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO - AVVIO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DELLA L.R. N. 10/2010

Si esprime parere **favorevole in ordine alla regolarità contabile** della proposta di deliberazione in oggetto specificata, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Decreto Legislativo n°267 del 18/08/2000.

Pontedera, 18/05/2023

Dirigente  
CAPONI FEDERICA / InfoCamere S.C.p.A.



## COMUNE DI PONTEDERA

Provincia di Pisa

1° Settore "Politiche Territoriali"

2° Servizio "Territorio e Ambiente"

### PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA "I PARDOSSI" - COMPARTO N° 1 ZONA C2 - UTOE 1B8 "I PARDOSSI"

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO APPROVATO CON D.C.C. N. 13/2008  
CON CONTESTUALE VARIANTE AL R.U.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS AI SENSI ART. 22 L.R. 65/14

Arch. Marcello Mazzetti

Arch. Giovanni Giusti

Marzo 2023 - Integrazione Maggio 2023

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Pontedera, 23/05/2023  
Firmato digitalmente il 23/05/2023 da Matteo Francioni / Anibali PEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30-  
COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera  
Copia conforme all'originale  
A. MARZOTTI  
Protocollo N. 0019239/2023 del 09/05/2023  
Firmatario: MARCELLO MAZZETTI

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Pontedera, 23/05/2023  
Firmato digitalmente il 23/05/2023 da Matteo Francioni / AnibaPEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30-  
COMUNE DI PONTEDERA  
Consiglio Comunale  
Comune di Pontedera  
Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Pontedera, 23/05/2023  
Firmato digitalmente il 23/05/2023 da Matteo Francioni / AnibaPEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30-  
COMUNE DI PONTEDERA  
Consiglio Comunale  
Comune di Pontedera

Protocollo N. 0019239/2023 del 09/05/2023  
Firmatario: MARCELLO MAZZETTI

**Sommario**

Premessa

Disposizioni procedurali per la verifica di assoggettabilità alla VAS

Finalità e contenuti della proposta di Variante al RU

Descrizione delle previsioni di Variante al RU

Profili di coerenza interna ed esterna - Inquadramento rispetto a piani e programmi

Caratteristiche dei possibili impatti

Soggetti da consultare ai sensi art. 18 della L.R. 10/10 e s.m.i.

Considerazioni conclusive

3  
4  
6  
7  
10  
22  
24  
25

# DOCUMENTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS ai sensi art. 22 L.R. 10/10 e s.m.i.

## Premessa

Il Comune di Pontedera è dotato di *Piano Strutturale (PS)* approvato con Del. C.C. n. 3 del 20.01.2004 e di *Regolamento Urbanistico (RU)* approvato con Del. C.C. n. 8 del 17.03.2015.

L'efficacia delle previsioni del RU, il cui termine di scadenza originario era il 22.04.2020, è stata prorogata al 31.12.2023 per effetto della L.R. n. 31/2020 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel 2015 il Comune di Pontedera ha aderito, come membro dell'Unione Valdera, all'Accordo con la Regione Toscana per la formazione del *Piano Strutturale Intercomunale della Valdera*, insieme ai Comuni di Buti, Bientina, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Palaia. Il Piano Strutturale Intercomunale è stato adottato dall'Amministrazione comunale ed è stato pubblicato sul BURT il 26.08.2020. Attualmente è in attesa di approvazione definitiva.

Con Del. G.C. n.93 del 28/06/2022, il Comune dato avvio al procedimento di formazione del Piano Operativo, con contestuale avvio del Procedimento di VAS.

**Il presente elaborato rappresenta il Documento preliminare di V.A.S. relativo ad una variante al Piano Attuativo di iniziativa privata del Comparto 1 UTOE "i Pardossi" con contestuale variante al RU ai sensi art. 107 comma 3 della L.R. 65/14.**

Il Piano Attuativo è stato approvato con Del. C.C. n. 13 del 26.02.2008 e convenzionato in data 26.06.2008 Rep. 7.165. I termini di validità del Piano Attuativo e della relativa convenzione sono ancora efficaci in virtù delle proroghe straordinarie disposte dal legislatore statale con D.L. 69/2013, D.L. 76/2020 e Legge 51/2022 e relative modifiche operate dal D.L. 29/12/2022, in virtù delle quali l'originaria scadenza del Piano Attuativo è prorogata di complessivi otto anni, e quindi fino al 2026.

La Variante al Piano Attuativo si rende necessaria per consentire una diversa configurazione planimetrica delle aree destinate a verde pubblico interne al comparto, nonché per apportare alcune modifiche alla sistemazione delle aree a verde pubblico in fase di realizzazione. Tali variazioni, pur garantendo complessivamente il rispetto della quantità minima di aree pubbliche e per standard urbanistici prevista dal RU e dal Piano Attuativo convenzionato, determinano una riduzione delle aree

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Pontedera, 23/05/2023  
Firmato digitalmente il 23/05/2023 da Matteo Franciosi / Anibali PEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30.  
COMUNE DI PONTEDERA  
Consiglio Comunale  
Comune di Pontedera  
Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Pontedera, 23/05/2023  
Firmato digitalmente il 23/05/2023 da Matteo Franciosi / Anibali PEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30.  
E

Protocollo N. 0019239/2023 del 09/05/2023  
Firmatario: MARCELLO MAZZETTI

destinate a verde pubblico attrezzato rispetto a quelle originariamente previste dal RU e dal Piano Attuativo convenzionato e pertanto comportano la necessità che la variante al Piano Attuativo sia accompagnata da contestuale variante al Regolamento Urbanistico.

In presenza delle seguenti condizioni:

- a. le previsioni di cui sopra interessano aree interne al territorio urbanizzato come definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14 e come individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14 dal Piano Strutturale Intercomunale adottato;
- b. le variazioni proposte non comportano variante al Piano Strutturale;

si riscontrano i presupposti per ricondurre la procedura di variante alla fattispecie di cui all'art. 30 comma 2 della L.R. 65/14 "Norme per il governo del territorio" (varianti semplificate), secondo il procedimento di cui all'art. 32 della legge medesima.

Nel rispetto delle disposizioni dell'art. 16 comma 1 lettera e) della L.R. 65/14, non è richiesto l'Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 17 della stessa legge regionale, pertanto l'Amministrazione Comunale, a seguito del provvedimento di verifica di assoggettabilità emanato dall'Autorità Competente ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/10 e s.m.i., procederà all'adozione degli atti di variante ed alla loro pubblicazione sul BURT. Nei trenta giorni successivi alla pubblicazione è possibile presentare osservazioni (art. 32 comma 2 L.R. 65/14).

La Variante al R.U. contestuale al P.A. del comparto 1 UTOE 1B8 non ricade all'interno o in prossimità di siti Natura 2000 o altre aree di interesse naturalistico ed ambientale, pertanto non è necessario che sia sottoposta a Studio di Incidenza ai sensi della L.R. 56/2000 e s.m.i..

Sulla base delle valutazioni effettuate, è stato predisposto il seguente Documento Preliminare di Verifica di Assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/10 e s.m.i. per l'acquisizione degli eventuali pareri e dei contributi da parte degli enti e dei soggetti competenti e per la successiva determinazione, da parte dell'Autorità Competente designata nell'ambito del procedimento, del provvedimento di verifica di cui all'art. 22 comma 4 della legge regionale citata.

### Disposizioni procedurali per la verifica di assoggettabilità alla VAS

Con la L.R. 10/10 la Regione Toscana si è adeguata alla normativa nazionale ed è diventata operativa la procedura per l'approvazione di piani e programmi che prevede l'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica introdotta a livello nazionale dal D.Lgs 4/08 e dal D. Lgs 152/06 in osservanza di direttive comunitarie.

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Ponteredera, 23/05/2023  
Firmato digitalmente: il 23/05/2023 da Matteo Francioni / AnbipPEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30.  
COMUNE DI PONTEREDERA  
Comune di Pontedera  
Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Ponteredera, 23/05/2023  
Firmato digitalmente: il 23/05/2023 da Matteo Francioni / AnbipPEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30.  
E

Protocollo N. 0019239/2023 del 09/05/2023  
Firmatario: MARCELLO MAZZETTI

Per quanto riguarda la VAS il campo di applicazione è stato ridefinito con le ultime modifiche introdotte dalla L.R. 6/2012.

La VAS costituisce un processo volto ad assicurare che durante la formazione di un piano o programma (o loro varianti) siano presi in considerazione in modo sufficientemente esaustivo ed adeguato i possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione degli stessi.

Nel caso specifico, trattandosi di una Variante al Regolamento Urbanistico relativa a problematiche che interessano solo piccole aree a livello locale ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 10/10 è necessario effettuare una preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, secondo le disposizioni di cui all'art. 22 della legge citata.

Tale preventiva valutazione è effettuata secondo le modalità di cui al comma 3 dell'art. 6 del D. lgs 152/06:

*"Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12."*

Il documento preliminare redatto per la verifica di assoggettabilità alla VAS illustra i contenuti della variante al RU e fornisce le informazioni e i dati necessari alla verifica dei possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dalle modifiche che si intendono apportare all'atto di governo del territorio interessato dalla variante.

L'Autorità Competente, sentito il proponente e tenuto conto di eventuali contributi pervenuti, verifica gli eventuali effetti significativi sull'ambiente derivanti dagli interventi previsti dalla variante ed emette il provvedimento di verifica assoggettando la Variante proposta all'effettuazione della VAS o escludendone la necessità.

Il Comune di Pontedera con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51/2019 ha aderito all'esercizio associato della Valutazione Ambientale Strategica affidando al Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera il ruolo di Autorità Competente ai sensi della L.R. 10/10 e s.m.i.

L'iter procedurale della suddetta valutazione deve essere predisposto in conformità all'art. 12 del D. Lgs 152/06 ed all'art. 22 della L.R. 10/10 e s.m.i., secondo i criteri di cui all'Allegato I del decreto legislativo:

### **ALLEGATO I - Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12.**

**1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:**

COMUNE DI PONTEDERA  
Consiglio Comunale  
Comune di Pontedera  
Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Pontedera, 23/05/2023  
Firmato digitalmente: il 23/05/2023 da Matteo Francini / AnbipECS S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30.  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0019239/2023 del 09/05/2023  
Firmatario: MARCELLO MAZZETTI

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

2. *Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*
- *carattere cumulativo degli impatti;*
- *natura transfrontaliera degli impatti;*
- *rischi per la salute umane o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- *entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*
- *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*
  - *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,*
  - *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;*
  - *impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

Di seguito viene analizzato quanto richiesto nell'allegato I effettuando una dettagliata ricognizione delle caratteristiche degli interventi previsti dalla variante e delle caratteristiche degli impatti sulle aree interessate.

### **Finalità e contenuti della proposta di Variante al RU**

La variante oggetto del presente procedimento è finalizzata a definire una diversa configurazione planimetrica delle aree destinate a verde pubblico interne al comparto, con una riduzione della loro superficie complessiva in favore di aree a verde privato, ma garantendo comunque il rispetto della

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
 Comune di Pontedera  
 Firmato digitalmente il 23/05/2023 da Matteo Francosi / Anbi@PEC.S...  
 Firmatario: MARCELLO MAZZETTI

COMUNE DI PONTEDERA  
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
 Protocollo N. 0019239/2023 del 09/05/2023  
 Firmatario: MARCELLO MAZZETTI

DBELLI/ Anbi@PEC.S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30

quantità minima complessiva di aree pubbliche e per standard urbanistici prevista dal RU e dal Piano Attuativo convenzionato.

La Variante è accompagnata dalla contestuale variante al Piano Attuativo approvato con D.C.C. n. 13/2008, che definisce nel dettaglio le modifiche apportate alle aree di standard e la loro localizzazione puntuale, unitamente ad alcune modifiche relative alle opere di urbanizzazione, attualmente in corso di completamento.

E' opportuno sottolineare che il comparto oggetto di variante ricade all'interno del **perimetro del territorio urbanizzato** definito, in via transitoria, ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, ovvero dalle aree che il PS vigente non destina a prevalente o esclusiva funzione agricola. L'area ricade inoltre all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14 dal Piano Strutturale Intercomunale adottato dal Comune di Pontedera con Del. N. 40 del 29.07.2020.



Individuazione del comparto oggetto di Variante (in rosso). In rosa i limiti amministrativi comunali.  
 Regione Toscana Ortofotocarta 2019

### Descrizione delle previsioni di Variante al RU

Il RU vigente prevede, per il comparto in oggetto, i seguenti parametri urbanistici:

**Zone C1:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	Note
1	43.521	21.649	9.920	7.158	4.794	0	1
Note							
1. Già comparto n. 1 di tipo C2 col primo RU							

COMUNE DI PONTEDERA  
 Pontedera, 23/05/2023  
 Firmato digitalmente: il 23/05/2023 da Matteo Francini / Anbi&PEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30.  
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
 Protocollo N. 0019239/2023 del 09/05/2023  
 Firmatario: MARCELLO MAZZETTI

(Estratto tabella art. 61 delle NTA del RU)

La convenzione del Piano Attuativo conferma la realizzazione e cessione delle superfici minime stabilite dal RU:

- Viabilità pubblica e di PRG: 4.794 mq
- Parcheggi pubblici: 7.158 mq
- Verde pubblico: 9.920 mq

Per un totale di almeno **21.872 mq** ripartite all'interno del comparto edificatorio a soddisfacimento della relativa quota di urbanizzazione.

La **Variante al RU** di cui al presente procedimento prevede:

- a) Variazione della dotazione complessiva di aree destinate a verde pubblico attrezzato da mq 9.920 a mq 9.189, con una variazione in diminuzione di 731 mq;
- b) Variazione della dotazione complessiva di aree destinate a viabilità e parcheggio pubblico da mq 11.952 a mq 12.950, con una variazione in aumento di 998 mq.

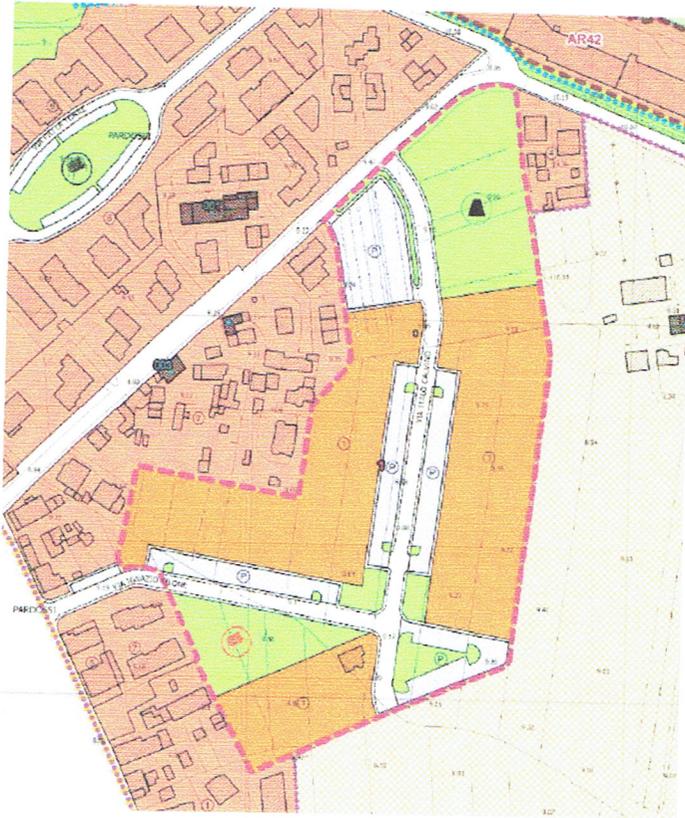
La dotazione complessiva di aree pubbliche per urbanizzazioni e standard urbanistici prevista dalla Variante passa pertanto da 21.872 mq a **22.139 mq**, con incremento assoluto di **267 mq**.

La diminuzione relativa della superficie destinata a verde pubblico, di modesta entità e compensata da un superiore aumento della superficie destinata a viabilità e parcheggi pubblici, è motivata dall'individuazione di due aree con destinazione a verde privato collocate in adiacenza a lotti già edificati. L'individuazione di dette aree non comporta alcun aumento della superficie edificabile né modifica dei parametri urbanistici ed edilizi di comparto.

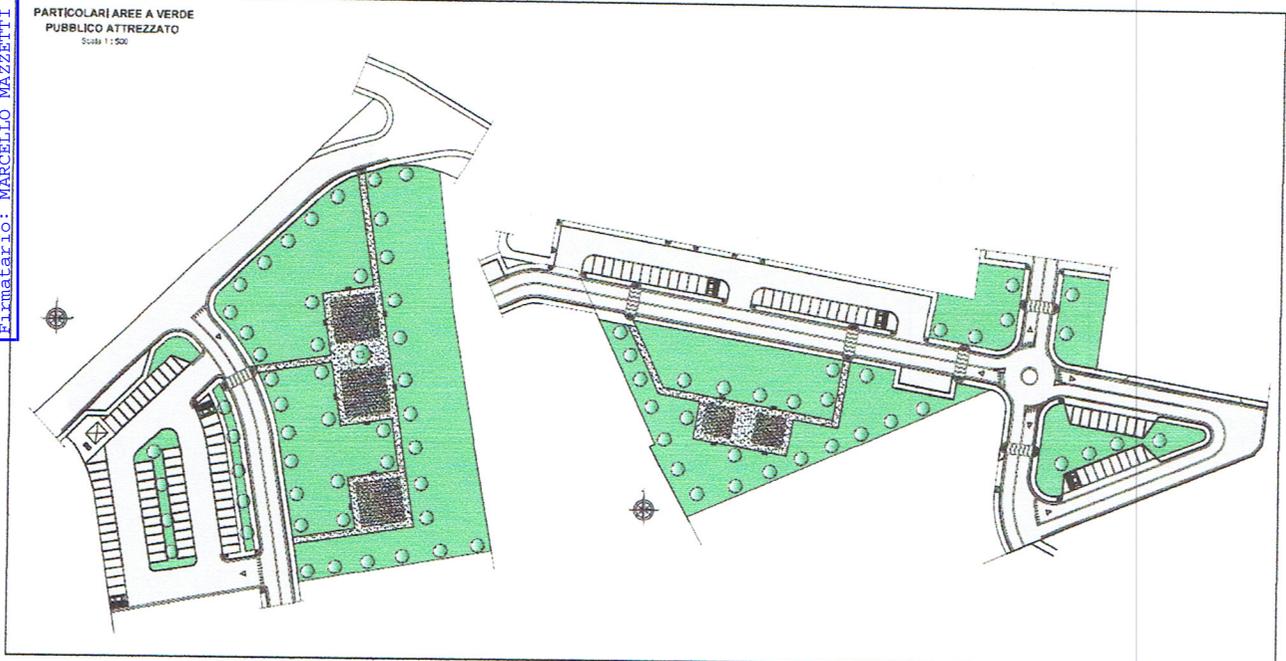
Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Ponterera, 23/05/2023  
Firmato digitalmente: il 23/05/2023 da Matteo Francioni / Anibali PEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30.  
COMUNE DI PONTERERA  
Comune di Pontedera  
Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Ponterera, 23/05/2023  
Firmato digitalmente: il 23/05/2023 da Matteo Francioni / Anibali PEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30.

Protocollo N. 0019239/2023 del 09/05/2023  
Firmatario: MARCELLO MAZZETTI

**E**  
Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Comune di Pontedera  
A.A. 23/05/2023 da Matteo Francini / AmbipEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30.  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N. 0019239/2023 del 09/05/2023  
Firmatario: MARCELLO MAZZETTI



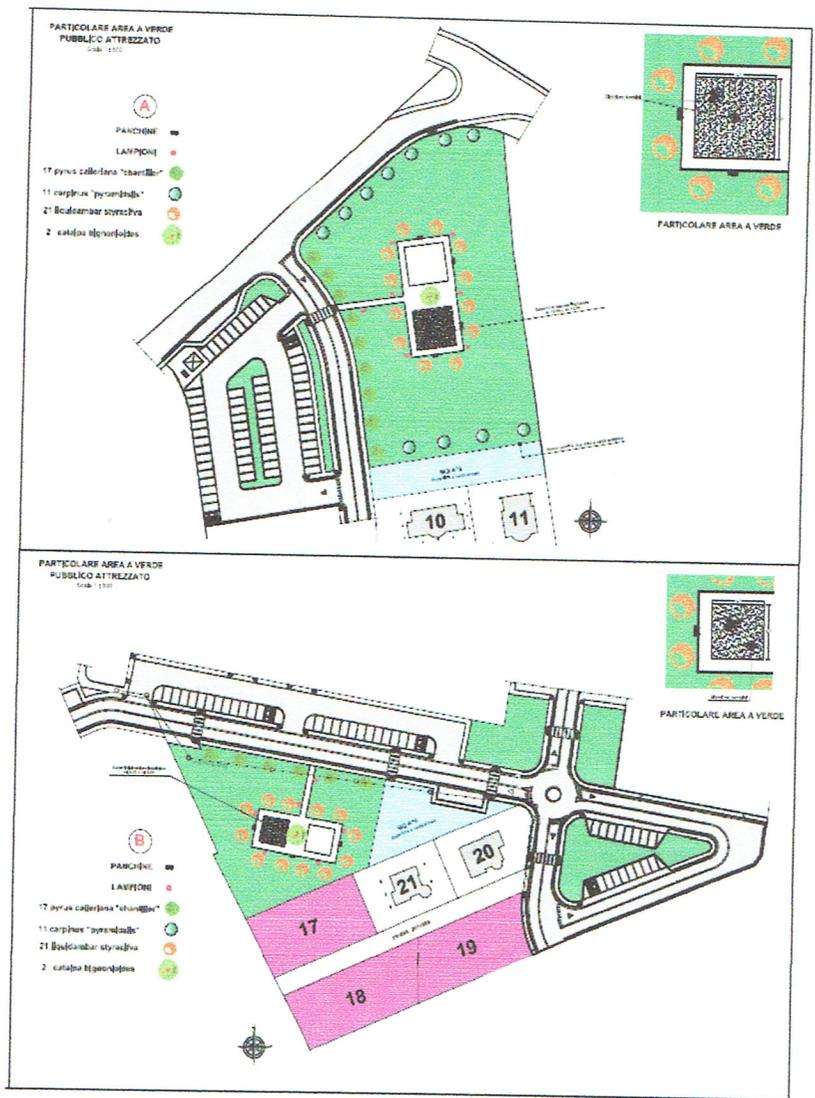
Estratto RU - Tav. 4j, con individuazione del comparto oggetto di Variante



Estratto Piano Attuativo convenzionato - Aree a standard e parcheggi

COMUNE DI PONTERERA  
Pontevedra, 23/05/2023  
Firmato digitalmente: il 23/05/2023 da Matteo Francini / Anibale PEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30.  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0019239/2023 del 09/05/2023  
Firmatario: MARCELLO MAZZETTI



Proposta di Variante: in celeste le aree oggetto di variazione da verde pubblico a verde privato

### Profili di coerenza interna ed esterna - Inquadramento rispetto a piani e programmi

L'individuazione dei profili di coerenza interna ed esterna rispetto agli atti di governo del territorio ed ai piani e programmi sovraordinati aventi aspetti di interesse per l'area in oggetto è effettuata al fine di consentire la valutazione degli effetti della variante al RU, del suo rapporto con il quadro degli strumenti di pianificazione sovraordinati, della effettiva opportunità di esclusione o meno della procedura di VAS.

A tal fine sono stati presi in considerazione i seguenti piani e programmi:

- P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico approvato con Del. C.R. n. 37 del 27.03.2015
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con Del. C.P. n. 100 del 27.07.06<sup>1</sup>

<sup>1</sup> La successiva variante del 2014 è relativa al territorio rurale, e quindi non riguarda gli aspetti affrontati dalla presente variante

- *Piano Strutturale Comune* approvato con Del. C.C. n. 3 del 20.01.2004
- *Piano Strutturale Intercomunale della Valdera* adottato con Del. C.C. n. 40 del 29.07.2020
- *Regolamento Urbanistico* approvato con Del. C.C. n. 8 del 17.03.2015

E' opportuno precisare che la presente variante è relativa all'uso di piccole aree a livello locale, la cui modifica non incide sull'impianto complessivo del Regolamento Urbanistico, già oggetto di specifica Valutazione Ambientale Strategica in occasione dell'approvazione della Variante di Monitoraggio di cui alla Del. C.C. n. 8 Del 17.03.2015 (alla quale si rinvia per gli aspetti generali).

Le seguenti considerazioni mirano quindi ad evidenziare, in via sintetica, l'eventuale presenza di elementi di incoerenza/contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati.

### **PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO**

Con deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015 il Consiglio Regionale ha approvato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico.

Ai sensi dell'art.18 della Disciplina di Piano del PIT, a far data dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del Piano:

- le prescrizioni, e le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del territorio prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale;
- le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3 dell'articolo 145 del Codice, integrano la disciplina dello statuto del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.

Di conseguenza lo strumento di pianificazione comunale è tenuto a recepire, per quanto di competenza, il complesso delle direttive, delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso contenute nello Statuto del territorio del PIT, ed in particolare:

- la disciplina relativa alle invarianti strutturali, di cui al capo II, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 3, all'art. 10 ed all'art. 11 comma 3 relativi all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";
- la disciplina d'uso contenuta nella "Scheda d'Ambito 8 - Piana Livorno - Pisa - Pontedera ", comprendente obiettivi di qualità e direttive;

COMUNE DI PONTEDERA  
 Pontedera, 23/05/2023  
 Firmato digitalmente: il 23/05/2023 da Matteo Francini / AmbisPEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30.  
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
 FIRMATARIO: MARCELLO MAZZETTI  
 Protocollo N. 0019239/2023 del 09/05/2023

3. la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati, recante, oltre gli obiettivi e le direttive:

- le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
- le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice;

Le **disposizioni di cui al punto 1** sono relative alle quattro invarianti strutturali riconosciute dal PIT-PPR, come declinate nell'elaborato di livello regionale "Abachi delle invarianti strutturali" e nella scheda d'ambito di paesaggio n. 8 "Piana Livorno - Pisa - Pontedera ". In relazione all'ubicazione ed ai contenuti della variante, sono state esaminate le criticità riguardanti la terza invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali", in quanto attinente al sistema insediativo ed al territorio urbanizzato. Nello specifico le criticità dell'ambito riguardano:

*La presenza di grandi conurbazioni lineari continue lungo la Statale Tosco Romagnola, nel tratto Pontedera-Pisa, e lungo la Statale della Val d'Era (439), nei tratti Pontedera-Ponsacco a sud e Pontedera-Buti a Nord, con conseguente:*

- *occlusione dei residui varchi ineditati;*
- *frammistione di funzioni residenziali e produttive;*
- *degrado dei margini stradali (assenza di corredo viabilistico adeguato, presenza di spazi aperti abbandonati, ecc...);*
- *frammistione dei flussi e congestione viabilistica;*
- *perdita di identità dei centri storici che si sviluppano lungo l'asse viario;*
- *perdita delle relazioni trasversali con la maglia agraria circostante e con il fiume;*
- *saturazione delle aree golenali con occlusione dei fronti fluviali e perdita delle relazioni storiche tra città e fiume;*

2 (non pertinente)

3 (non pertinente)

4 (non pertinente)

5 (non pertinente)

6 (non pertinente)

7 (non pertinente)

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Pontedera, 23/05/2023  
Firmato digitalmente: il 23/05/2023 da Matteo Francioni / Anibali PEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30.  
COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0019239/2023 del 09/05/2023  
Firmatario: MARCELLO MAZZETTI

- 8 (non pertinente)
- 9 (non pertinente)
- 10 (non pertinente)
- 11 (non pertinente)

Si ritiene che l'azione prevista della Variante, relativa alla definizione di un diverso assetto di dettaglio delle aree a standard urbanistico e degli spazi pubblici all'interno di un comparto di trasformazione urbanistica in avanzata fase di attuazione, sia non significativa per entità e caratteristiche rispetto tali disposizioni.

**La disciplina d'uso di cui al punto 2** definisce obiettivi di qualità e direttive da perseguire nella definizione degli strumenti di pianificazione, negli atti di governo del territorio e nella pianificazione di settore.

In particolare, si riconosce come pertinente ai contenuti della variante il complesso delle disposizioni relative all'Obiettivo 1, come di seguito riportate:

**Obiettivo 1 - Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo**

**Direttive correlate**

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

- 11.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete" (individuate nella Carta della rete ecologica);
- 11.2 - riqualificare le grandi conurbazioni della piana, con particolare riferimento a quelle lineari tra Pisa e Pontedera, Ponsacco-Pontedera, al triangolo Bientina-Pontedera- Cascina, all'area a sud dello Scolmatore dell'Arno, alla zona dell'Interporto di Guasticce e all'area a nord del Serchio tra Nodica, Vecchiano e Pontasserchio, evitare ulteriori saldature lineari, mantenere e recuperare i varchi esistenti;
- 11.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- 11.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale (con particolare riferimento all'area compresa tra Pisa e Vecchiano), definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi;

E  
COMUNE DI PONTEDERA  
Consiglio Comunale  
Comune di Pontedera  
Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Firmato digitalmente: il 23/05/2023 da Matteo Francini / Anibali PEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30-  
PROTOCOLLO N. 0019239/2023 del 09/05/2023  
Firmatario: MARCELLO MAZZETTI  
Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Firmato digitalmente: il 23/05/2023 da Matteo Francini / Anibali PEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30-

Si ritiene che l'azione prevista della Variante, relativa alla definizione di un diverso assetto di dettaglio delle aree a standard urbanistico e degli spazi pubblici all'interno di un comparto di trasformazione urbanistica in avanzata fase di attuazione, sia non significativa per entità e caratteristiche rispetto tali disposizioni.

Per quanto riguarda la **disciplina di cui al punto 3**, si evidenzia che l'area in oggetto non è interessata da beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/04.

## PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Il PTC vigente, formatosi ai sensi della L.R. 1/05, definisce obiettivi, indirizzi e prescrizioni prevalentemente di carattere generale per la formazione degli strumenti di pianificazione comunale. Data la natura puntuale e di dettaglio delle previsioni contenute nella presente variante, la verifica di coerenza si limita essenzialmente all'accertamento dell'assenza di specifici elementi di contrasto e/o incoerenza con le disposizioni del Piano, fermo restando che le coerenze generali del RU sono state già oggetto di verifica in occasione dell'approvazione della Variante di Monitoraggio di cui alla Del. C.C. n. 8 del 17.03.2015 (alla quale si rinvia per gli aspetti generali).

Si richiamano comunque gli artt. 5 e 48 delle Norme di Piano, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al punto 5.1 c), 5.2 terzo alinea, 48.3, quali principali elementi di attenzione:

### **Art.5 - Obiettivi di Piano**

**5.1 In relazione a quanto disposto dall'art.20 comma 2 del D.lgs 267/2000, dall'art.1 della L.R.1/2005 e succ. mod. e integrazioni e dalla disciplina del P.I.T., il Piano Territoriale di Coordinamento, persegue i**

**seguenti obiettivi generali:**

- a) *la tutela dell'integrità fisica ed il superamento delle situazioni di rischio ambientale;*
  - b) *la tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;*
  - c) *lo sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse, che fa parte integrante del P.T.C.;*
  - d) *il miglioramento della qualità della vita ed il perseguimento di pari opportunità di vita per tutti i cittadini;*
  - e) *la valutazione preventiva degli effetti territoriali ed ambientali di ogni atto di governo del territorio e la massima sinergia tra i diversi livelli di pianificazione;*
  - f) *l'integrazione delle politiche di settore, territoriali, ambientali, culturali, economiche e sociali.*
- Tali obiettivi sono assunti come condizioni di ogni scelta di trasformazione fisica e funzionale.*

COMUNE DI PONTEDERA  
Consiglio Comunale  
Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Pontedera, 23/05/2023  
Firmato digitalmente il 23/05/2023 da Matteo Francini / AnibaPECS / A. V. COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0019239/2023 del 09/05/2023  
Firma digitale: MARCELLO MAZZETTI

DOBELLI / AnibaPECS S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Ponteredera, 23/05/2023  
Firmato digitalmente: il 23/05/2023 da Matteo Francioni / Anibali PEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30.

E

COMUNE DI PONTEREDERA  
Comune di Pontedera

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0019239/2023 del 09/05/2023  
Firma: MARCELO MZZEPI

- 5.2 A tale fine promuove, anche attraverso il coordinamento dei piani di settore provinciali e dei piani strutturali e in assenza del piano strutturale, degli altri strumenti di pianificazione comunale,
- l'uso sostenibile delle risorse essenziali
  - la conoscenza, conservazione, la valorizzazione ed il recupero delle risorse naturali, del paesaggio, delle città e degli insediamenti di antica formazione, degli elementi della cultura materiale;
  - la riqualificazione formale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, in particolare, delle aree produttive di beni e di servizi, e l'integrazione, razionalizzazione e potenziamento delle reti infrastrutturali tecnologiche, comprese quelle telematiche;
  - il riequilibrio della distribuzione territoriale e l'integrazione delle funzioni nel territorio, nel rispetto dei caratteri storico-insediativi, morfologici, paesaggistici, ambientali e socioeconomici delle diverse aree;
  - la valorizzazione delle specificità del territorio rurale e delle sue attività, anche a presidio del paesaggio
  - il miglioramento dell'accessibilità al sistema insediativo e degli standard di sicurezza delle infrastrutture viarie di trasporto, il completamento dei principali itinerari di trasporto e l'integrazione funzionale tra le diverse modalità di trasporto e reti di servizi.

**Art.48 - Espansioni consolidate**

48.1 In relazione alle caratteristiche dei centri urbani i piani strutturali dettano le necessarie ed opportune direttive per la formazione dei regolamenti urbanistici e degli strumenti di pianificazione d'ambito e di dettaglio, volti a disciplinare la ricostituzione della morfologia insediativa delle espansioni consolidate a norma del successivo art.49 ed a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità di spazio, ove pertinente e a determinare le destinazioni d'uso.

48.2 I Regolamenti Urbanistici prescrivono il mantenimento e l'eventuale ripristino nelle parti alterate rispetto all'assetto originario, o strutturatosi antecedentemente al riferimento temporale assunto ai sensi del precedente articolo, dell'impianto urbano delle espansioni urbane consolidate, con la conservazione della maglia insediativa, della giacitura e della larghezza degli elementi viari, nonché dei relativi arredi, del sistema degli spazi scoperti, dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, delle essenziali caratteristiche dimensionali e formali delle unità di spazio.

48.3 I Regolamenti Urbanistici determinano le destinazioni d'uso delle unità di spazio componenti le espansioni urbane consolidate così da garantire che:

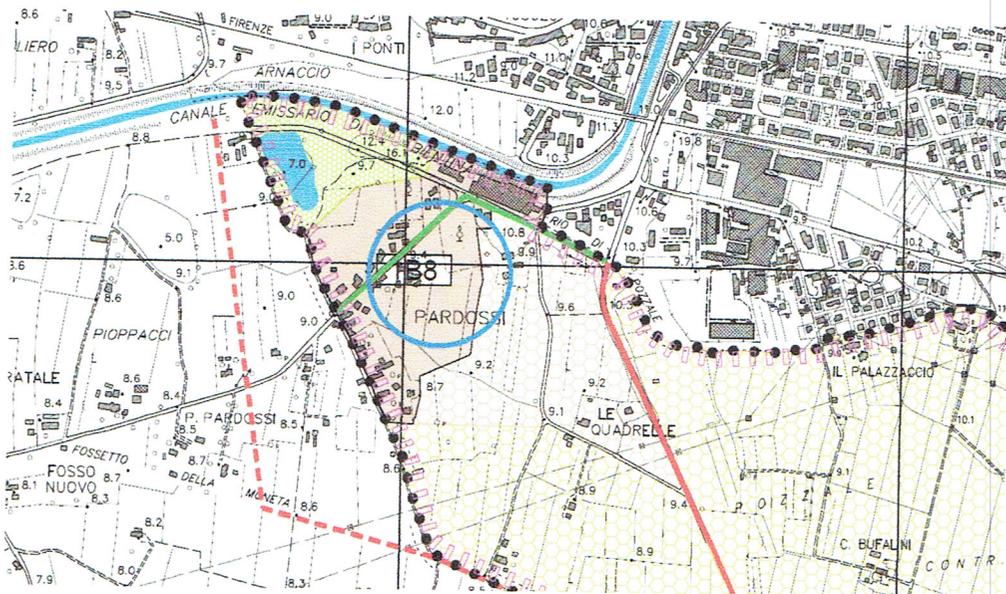
- permanga, ovvero, se necessario, venga ripristinata, una marcata compresenza di pluralità di utilizzazioni;
- resti predominante, sull'insieme, il peso percentuale dell'utilizzazione abitativa;
- sia contenuto entro limiti stabiliti il peso percentuale, sull'insieme, delle altre utilizzazioni, dovendo tale peso restare secondario, pur assicurandosi la presenza di tali altre utilizzazioni, con particolare riferimento a quelle complementari con l'utilizzazione abitativa, quali le utilizzazioni per il commercio al dettaglio, per la somministrazione di cibi e bevande, per la produzione artigianale di beni connessi con le

persone e le abitazioni, per l'artigianato di servizi e per l'erogazione diretta di servizi alle persone, pubblici e privati.

Rispetto a tali obiettivi ed indirizzi generali, la Variante non evidenzia elementi di contrasto o incoerenza.

## PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale vigente, formatosi ai sensi della L.R. 5/95, individua l'area oggetto di Variante all'interno dell'UTOE 1B8 a prevalente carattere residenziale "I Pardossi", nell'ambito del Sistema Territoriale della Pianura - Subsistema insediativo pianura, di cui alla Tav. 14c del PS.



Estratto PS - Tav. 14c - UTOE Sistemi e UTOE con evidenziata l'area in oggetto

In relazione all'ubicazione ed alla tipologia delle azioni prevista dalla Variante in oggetto, si ritiene opportuno fare riferimento agli obiettivi specifici del SUB-SISTEMA INSEDIATIVO, definiti all'art. 14 della Norme di PS:

- Riorganizzazione infrastrutturale con distinzione fra le diverse categorie di strade urbane e di strade locali, in modo da consentire l'attraversamento della città senza ingresso e/o l'ingresso in punti strategici dotati dei necessari parcheggi.*
- Consolidamento dello schema insediativo di pianura articolato fra un centro urbano, Pontedera, più importante e piccoli nuclei dislocati sul territorio nettamente separati dal centro principale, con una propria autonomia e identità urbana, a quello collegati con viabilità di tipo urbano e piste ciclabili e pedonali.*
- Definizione certa del limite urbano del centro principale e dei centri minori rispetto alle aree agricole circostanti.*

COMUNE DI PONTEDERA  
Consorzio  
Comune di Pontedera  
Copia conforme all'originale  
Protocollo N. 0019239/2023 del 09/05/2023  
Firmatario: MARCELLO MAZZETTI

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
CUI/DELLI/Anbi/PEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Pontedera, 23/05/2023  
Firmato digitalmente: il 23/05/2023 da Matteo Francini / Anbi/PEC S.p.A.

- d. *Riorganizzazione urbanistica dei quartieri della città e dei nuclei minori al fine di definire per ognuno di essi una propria identità urbana con luoghi centrali a carattere pubblico o di uso pubblico, possibilmente sviluppando le linee già presenti nelle matrici urbanistiche originarie, come valorizzazione delle testimonianze urbanistiche storicizzate.*
- e. *Alla luce di quanto sopra detto, in sede di Regolamento Urbanistico, dovranno essere individuate per ciascuna UTOE tipologie edilizie e parametri urbanistici idonei affinché i nuovi episodi di espansione insediativa perseguano un disegno unitario di riconoscibilità urbana.*
- f. *Dotazione per ogni quartiere o frazione dei servizi primari necessari, degli standards a verde e parcheggio. Creazione di aree verdi all'interno della città, da destinare a parchi pubblici o privati, aree filtro fra insediamenti di tipo diverso, aree di rispetto o di difesa idraulica. La creazione di un demanio pubblico di aree per l'istituzione di parchi o altri servizi di carattere pubblico, ricomprendendo in esse anche le aree facenti parti del Subsistema di progetto delle Aree verdi a parco di cui all'art. 21 delle presenti N.T.A., potrà essere ottenuta attraverso l'introduzione di criteri perequativi nei processi di pianificazione urbanistica attuativa.*
- g. *Ampliamento delle aree produttive e commerciali esterne esistenti al fine di una razionalizzazione del tessuto produttivo esistente dotandolo di nuovi servizi all'impresa al fine di una riconversione urbana di aree produttive dimesse o suscettibili di trasferimento attualmente inserite all'interno degli insediamenti a prevalente carattere residenziale.*
- h. *Individuazione delle aree più idonee per ospitare i servizi di valenza sovracomunale a servizio di tutto il territorio.*
- i. *Utilizzo delle aree di nuovo impianto per una riqualificazione complessiva della città, anche attraverso l'introduzione nella pianificazione operativa di indici perequativi; in ogni caso nelle UTOE scarsamente urbanizzate, per la localizzazione dei nuovi interventi, si dovrà privilegiare la ricucitura degli insediamenti intorno ai nuclei esistenti tendendo comunque ad una riqualificazione del sistema insediativo complessivo.*
- j. *Predisposizione delle misure atte alla difesa degli insediamenti dal rischio idraulico.*
- k. *Potenziamento e riorganizzazione funzionale delle reti tecnologiche nella prospettiva delle nuove previsioni del P. S.*
- l. *Potenziamento e riorganizzazione delle reti di smaltimento dei liquami e delle acque superficiali provenienti dagli insediamenti, compresi i sistemi di smaltimento delle acque.*

Le azioni proposte dalla Variante evidenziano una generale coerenza con gli obiettivi suddetti, con particolare riferimento al punto f).

#### VERIFICA DOTAZIONE DI STANDARD PREVISTI DAL P.S.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Paragrafo oggetto di integrazione – Maggio 2023

Con riferimento alla dotazione di standard prevista dal P.S. per ciascuna UTOE, la seguente tabella evidenzia che la variante proposta non comporta diminuzione della dotazione complessiva di standard urbanistici previsti dal P.S. per l'UTOE "I Pardossi".

UTOE	PS vigente	RU vigente			Variante RU			Verifica Standard	
	Standard urbanistici totali (mq)	Parcheggi pubblici P (mq)	Verde pubblico ed attrezzature pubbliche, di pubblica utilità o pubblico interesse F1a (mq)	Standard urbanistici totali (mq)	(*) Parcheggi pubblici P (mq)	(**) Verde pubblico ed attrezzature pubbliche, di pubblica utilità o pubblico interesse F1a (mq)	Standard urbanistici totali (mq)	Standard urbanistici totali RU variante	Standard urbanistici totali PS vigente
I Pardossi	20770	10033	60889	70922	10033	60158	70191		

#### Note

(\*) Nel corso della redazione della variante urbanistica sarà determinato puntualmente l'aumento della dotazione di parcheggi pubblici dell'UTOE I Pardossi in quanto la variante determina un aumento della dotazione complessiva delle aree destinate a viabilità e parcheggi pubblici di circa 998 mq.

(\*\*) La variante determina una diminuzione di circa 731 mq destinati a verde pubblico attrezzato.

#### PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

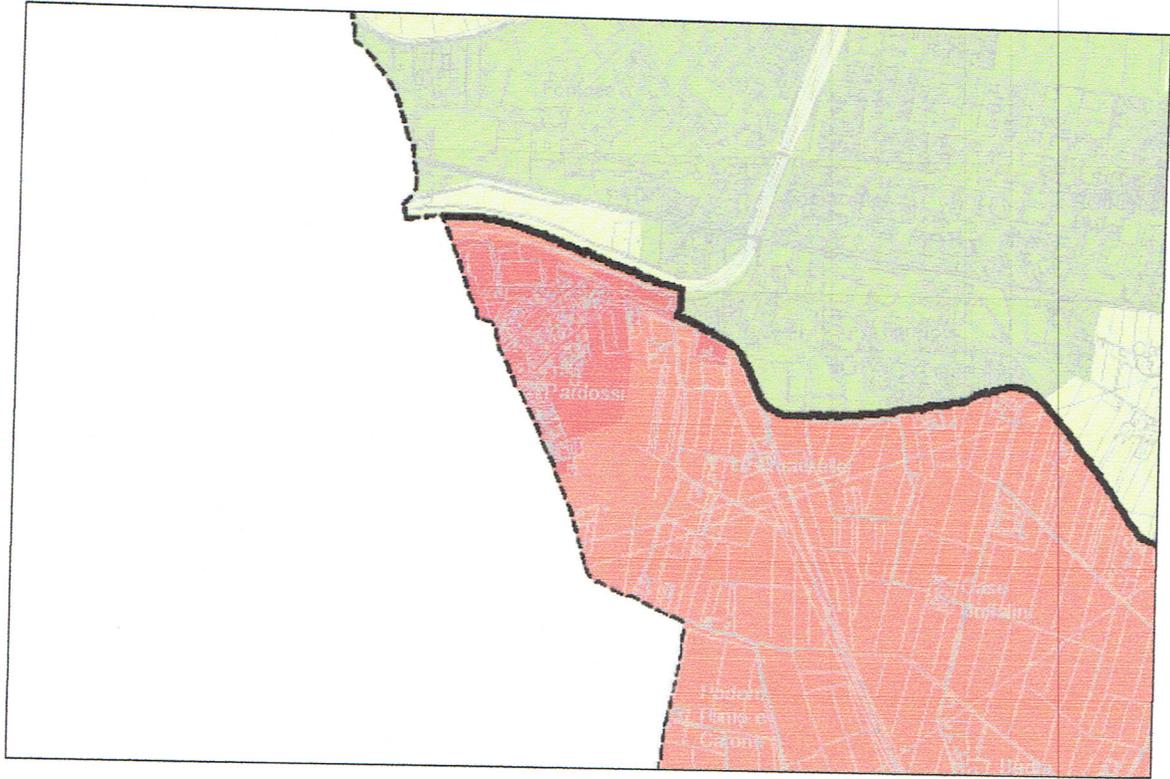
Il Piano Strutturale Intercomunale della Valdera (PSIV) adottato con Del. C.C. n. 40 del 29.07.2020 localizza l'area oggetto di variante all'interno dell'UTOE "Territorio Urbanizzato di Pontedera" (cfr. Tav. STR06 - UTOE).



Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo. Pontedera, 23/05/2023. Firmato digitalmente il 23/05/2023 da Matteo Francioni / Anibali PEC S.p.A. validato dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30.

COMUNE DI PONTEDERA  
 Consorzio Intercomunale  
 Comune di Pontedera  
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0019239/2023 del 09/05/2023  
 Firmatario: MARCELLO MAZZETTI



Estratto PSIV - Tav. STR06 - UTOE con evidenziata l'area in oggetto

-  UTOE TU di Pontedera
-  UTOE della piana alluvionabile di Pontedera
-  UTOE di collina di Pontedera

Nell'ambito della disciplina statutaria relativa all'invariante del sistema insediativo, di cui al Capo III della Disciplina di Piano, il PSIV detta indirizzi per la salvaguardia e la valorizzazione delle specifiche identità di ciascun morfotipo insediativo individuato. A tal fine nella formazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali sono in generale da perseguire:

- a) *la valorizzazione degli insediamenti e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti materiali e immateriali, il recupero della centralità delle morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane;*
- b) *la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;*
- c) *la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale;*
- d) *il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di fondovalle, collina e montagna;*
- e) *lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi con la fruizione turistica dei territori;*
- f) *l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.*

E  
COMUNE DI PONTEDERA  
Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Pontedera, 23/05/2023  
Firmato digitalmente il 23/05/2023 da Matteo Francioni / Anbi&PEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30-  
Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Pontedera, 23/05/2023  
Firmato digitalmente il 23/05/2023 da Matteo Francioni / Anbi&PEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30-  
Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Pontedera, 23/05/2023  
Firmato digitalmente il 23/05/2023 da Matteo Francioni / Anbi&PEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30-

Protocollo N. 0019239/2023 del 09/05/2023  
Firmatario: MARCELLO MAZZETTI

In particolare, il PSIV riconosce il tessuto urbanizzato della frazione di Pardossi (in cui ricade l'area di variante) come "TR 3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali" (cfr Tav. ST04 - Morfotipi insediativi), per il quale sono stabiliti i seguenti obiettivi generali e specifici:

- a) Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici e definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale.
- b) Rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la ferrovia e la rete degli spazi aperti.
- c) Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città.
- d) Dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere.
- e) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità.
- f) Riquilibrare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano- rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.

Le azioni proposte dalla Variante evidenziano una generale coerenza con gli obiettivi suddetti, con particolare riferimento ai punti c), d) e).

## REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico vigente è stato approvato con Del. C.C. n. 8 del 17.03.2015. L'efficacia delle previsioni del RU, il cui termine di scadenza originario era il 22.04.2020, è stata prorogata al 31.12.2023 per effetto della L.R. n. 31/2020 e successive modifiche ed integrazioni.

Il RU individua l'area oggetto di Variante come comparto n. 1 Zona C2 dell'Utoe 1B8 a prevalente destinazione residenziale "I Pardossi", con i seguenti parametri urbanistici:

**Zone C1:** disponibili quelle elencate nella seguente tabella:

N.	S.T.	S.F.	Verde	Parch.	Strade	Cessione	Note
1	43.521	21.649	9.920	7.158	4.794	0	1
Note							
1. Già comparto n. 1 di tipo C2 col primo RU							

(Estratto tabella art. 61 delle NTA del RU)

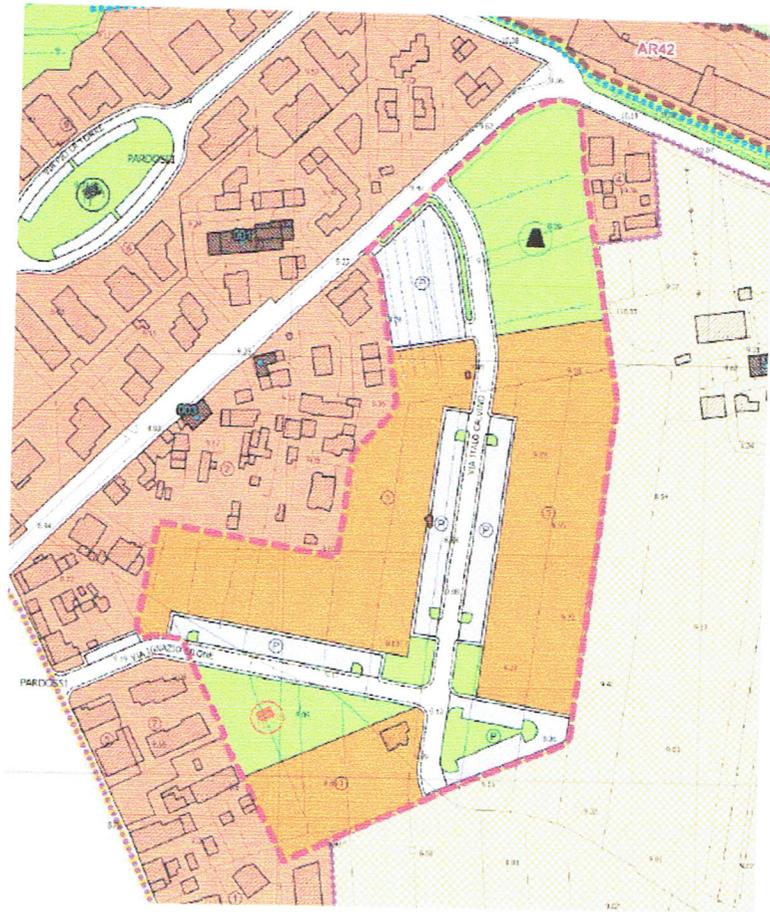
La cartografia di RU individua uno schema complessivo di assetto della viabilità e delle aree pubbliche e private interne al comparto.

COMUNE DI PONTERERA  
 Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
 Pontedera, 23/05/2023  
 Firmato digitalmente: il 23/05/2023 da Matteo Francini / AnibaPEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30.

E  
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
 Protocollo N. 0019239/2023 del 09/05/2023  
 Firmatario: MARCELLO MAZZETTI

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Pontevedra, 23/05/2023  
Firmato digitalmente il 23/05/2023 da Matteo Francioni / AmbisPES S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30-  
COMUNE DI PONTEVEDERA  
Comune di Pontevedra  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0019239/2023 del 09/05/2023  
Firmatario: MARCELLO MAZZETTI



Estratto RU - Tav. 4j, con individuazione del comparto oggetto di Variante

In attuazione degli obiettivi del P.S. e per quanto riassunto al primo comma, il R.U. prefigura per la frazione la ricompattazione del nucleo urbano con la finalità di una maggiore identità urbana, mediante l'individuazione di luoghi di aggregazione sociale costituiti da piazze, spazi di verde pubblico attrezzato. (Art. 61 delle NTA).

Le NTA del R.U. specificano inoltre le modalità di attuazione dei Piani Attuativi di iniziativa privata (Art. 22 delle NTA), ed in particolare ai commi 3, 4 e 5 dispongono quanto segue:

3. *I piani attuativi di iniziativa privata devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del R.U., i parametri urbanistici e devono contenere una progettazione di dettaglio che sviluppi le linee già individuate nelle Tavole grafiche del R.U.*

4. *Qualora i proprietari e/o proponenti delle aree che compongono un comparto intendano apportare modifiche al disegno urbano proposto dal R.U., possono presentare una diversa soluzione progettuale di organizzazione urbana purché:*

a) *la proposta riguardi tutte le aree comprese nel comparto;*

b) *non vi sia incremento di capacità di superficie utile lorda (SUL) indicate nelle tabelle allegate alle N.T.A. relative alle singole U.T.O.E.;*

c) *non siano ridotte le quantità della superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) comunque denominata;*

d) *il nuovo assetto urbano risulti egualmente funzionale, anche in un corretto rapporto con le zone limitrofe.*

5. *Ove ricorrano le condizioni del comma 4 e subordinatamente all'istruttoria positiva da parte dei competenti uffici del settore urbanistica, il progetto proposto costituirà variante al R.U. da adottare ed approvare contestualmente al piano attuativo.*

La Variante proposta ricade nelle fattispecie previste ai commi 4 e 5 dell'Art. 22, prevedendo modifiche alle indicazioni di dettaglio contenute nel R.U. senza determinare incrementi di capacità edificatoria o riduzione della *superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap<sup>3</sup>)*, di cui al contrario si prevede un incremento in termini assoluti pari a 267 mq.

Si evidenzia quindi la coerenza della proposta di Variante con quanto previsto dalle norme del vigente R.U.

<sup>3</sup> Si precisa che ai sensi di quanto disposto agli artt. 13.1 e 13.2 delle NTA del RU la *Sap – superficie per attrezzature e spazi pubblici* comprende sia i parcheggi pubblici che la viabilità pubblica o di uso pubblico.

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Pontedera, 23/05/2023  
Firmato digitalmente: il 23/05/2023 da Matteo Francioni / Anibali PEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30.  
COMUNE DI PONTEDERA  
Comune di Pontedera  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0019239/2023 del 09/05/2023  
Firmatario: MARCELLO MAZZETTI

## Caratteristiche dei possibili impatti

Per l'individuazione dei possibili impatti sulle risorse territoriali degli interventi previsti dalla presente Variante è stato utilizzato come riferimento conoscitivo il Rapporto Ambientale che accompagna il Piano Strutturale Intercomunale della Valdera adottato con D.C.C. n. 40 del 29.07.20 (pubblicato sul sito dell'Unione dei Comuni della Valdera, ed al quale si rinvia per eventuali approfondimenti).

Sulla base dello stato delle risorse e dei relativi punti di criticità/fragilità evidenziato in detto rapporto, è stata effettuata la seguente sintetica ricognizione:

### RISORSE IDRICHE

La previsione di Variante, consistente nel mutamento di destinazione d'uso di alcune aree da verde pubblico a verde privato, non apporta modifiche rispetto alla tipologia ed all'entità dei consumi idrici, né determina aumento delle immissioni e/o degli scarichi nei corpi idrici superficiali e sotterranei. Non sono previste modifiche alla rete acquedottistica e fognaria realizzata nell'ambito del Piano Attuativo.

Pertanto non si registrano possibili impatti rispetto alla risorsa.

### SUOLO

La previsione di Variante, consistente nel mutamento di destinazione d'uso di alcune aree da verde pubblico a verde privato, non apporta modifiche in termini di impegno e copertura del suolo, non determina aumento dei livelli di impermeabilizzazione dello stesso, non apporta modifiche al reticolo idraulico superficiale. Non vi è alcuna variazione dei livelli di pericolosità geomorfologica ed idraulica.

Pertanto non si registrano possibili impatti rispetto alla risorsa.

### ARIA E CAMBIAMENTI CLIMATICI

La previsione di Variante, consistente nel mutamento di destinazione d'uso di alcune aree da verde pubblico a verde privato, non apporta modifiche in termini di emissioni in atmosfera.

Pertanto non si registrano possibili impatti rispetto alla risorsa.

### AGENTI FISICI

La previsione di Variante, consistente nel mutamento di destinazione d'uso di alcune aree da verde pubblico a verde privato, non comporta l'installazione o la modifica di fonti di emissione di campi

elettromagnetici (elettrodotti, stazioni radio base, ecc.), né variazioni significative delle emissioni acustiche e dei livelli di rumore rispetto alla situazione esistente ed autorizzata.  
Pertanto non si registrano possibili impatti rispetto alla risorsa.

## **ENERGIA**

La previsione di Variante, consistente nel mutamento di destinazione d'uso di alcune aree da verde pubblico a verde privato, non comporta variazione dei consumi energetici o delle prestazioni energetiche degli edifici.

Pertanto non si registrano possibili impatti rispetto alla risorsa.

## **RIFIUTI**

La previsione di Variante, consistente nel mutamento di destinazione d'uso di alcune aree da verde pubblico a verde privato, non comporta variazione significativa della produzione di rifiuti solidi urbani.

Pertanto non si registrano possibili impatti rispetto alla risorsa.

## **PAESAGGIO E BIODIVERSITA'**

La previsione di Variante, consistente nel mutamento di destinazione d'uso di alcune aree da verde pubblico a verde privato, non comporta variazione della quantità complessiva complessive di aree a verde all'interno del comparto.

Le aree oggetto di variante non sono interessate da beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/04, ivi comprese aree boscate, né da aree di interesse naturalistico. La Variante non determina aumento del consumo di suolo agricolo o riduzione di SAU (superficie agricola utile) rispetto alla situazione autorizzata.

Pertanto non si registrano impatti significativi rispetto alla risorsa.

## **AMBIENTE URBANO**

La previsione di Variante, consistente nel mutamento di destinazione d'uso di alcune aree da verde pubblico a verde privato, non comporta variazione del carico urbanistico in termini di popolazione residente o posti letto per attività turistico ricettive o attività di tipo commerciale/produttivo.

Pertanto non si riscontrano variazioni dei volumi di traffico rispetto alla situazione esistente ed autorizzata.

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Ponterera, 23/05/2023  
Firmato digitalmente il 23/05/2023 da Matteo Francioni / AmbipEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30.  
COMUNE DI PONTERERA  
Comune di Pontedera  
Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Ponterera, 23/05/2023  
Firmato digitalmente il 23/05/2023 da Matteo Francioni / AmbipEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30.  
E

Protocollo N. 0019239/2023 del 09/05/2023  
Firmatario: MARCELLO MAZZETTI

Riguardo alle attrezzature pubbliche, la Variante comporta una riduzione delle aree a verde pubblico attrezzato pari a circa il 7% rispetto alla situazione prevista dal RU e dal Piano Attuativo convenzionato, compensata da un superiore aumento della superficie destinata a viabilità e parcheggi pubblici che determina complessivamente un incremento in termini assoluti della *superficie per attrezzature e spazi pubblici* (Sap). Pertanto non si registrano impatti significativi rispetto alla risorsa.

### Soggetti da consultare ai sensi art. 18 della L.R. 10/10 e s.m.i.

Si allega di seguito l'elenco degli Enti territoriali interessati e dei soggetti competenti in materia ambientale a cui sarà inviato il documento preliminare al fine di ricevere eventuali contributi. Tale elenco potrà essere ulteriormente specificato ed integrato dall'Autorità Competente, nell'ambito delle sue funzioni.

- Regione Toscana;
- Provincia di Pisa
- Unione Valdera;
- Comune di Calcinaia;
- Comune di Cascina;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno;
- Autorità Idrica Toscana n. 2 Basso Valdarno;
- ATO Toscana Costa - Autorità per il servizio di gestione rifiuti urbani;
- Consorzio di Bonifica n. 4 Basso Valdarno;
- Autorità distrettuale dell'appennino Settentrionale - UOM Arno
- Genio Civile Valdarno Inferiore;
- Gestore servizio idrico integrato - Acque Spa;
- Gestore servizio rifiuti - Reti Ambiente Spa - Geofor Spa;
- Gestore servizio distribuzione energia elettrica - Terna Spa e E-Distribuzione Spa;
- Gestore distribuzione servizio gas naturale e petrolio - Snam Rete Gas, 2i Rete Gas, Toscana Energia ed ENI Rewind Spa;
- Gestori impianti radio-telecomunicazione TIM fisso, TIM mobile, Wind3, Vodafone, Iliad e Linkem;
- ARPAT - Dipartimento di Pisa;
- Azienda USL Toscana Nord Ovest;

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo. Comune di Pontedera. Firmato digitalmente il 23/05/2023 da Matteo Francini / AmbientePEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30.

**E**  
COMUNE DI PONTEDERA  
Consiglio Comunale  
Comune di Pontedera  
Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo. Comune di Pontedera. Firmato digitalmente il 23/05/2023 da Matteo Francini / AmbientePEC S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30.  
Protocollo N. 0019239/2023 del 09/05/2023  
Firmatario: MARCELLO MAZZETTI

## Considerazioni conclusive

La Variante in oggetto è relativa ad interventi puntuali interni al territorio urbanizzato dell'UTOE 1B8 "I Pardossi" e più precisamente all'interno del Comparto n. 1 oggetto di Piano Attuativo convenzionato. Gli interventi previsti dalla variante non comportano significative modifiche all'impianto complessivo delle previsioni del vigente RU, sono finalizzati alla risoluzione di problematiche locali senza determinare incrementi di capacità edificatoria o riduzione della *superficie per attrezzature e spazi pubblici* (Sap), di cui al contrario si prevede un incremento in termini assoluti pari a 267 mq.

Le considerazioni di cui ai precedenti capitoli (*Profili di coerenza interna ed esterna, Caratteristiche dei possibili impatti*) evidenziano la sostanziale coerenza delle previsioni con il quadro degli strumenti di pianificazione sovraordinata e l'assenza di possibili impatti significativi derivanti dall'attuazione delle previsioni di variante.

Per questi motivi si ritiene che la presente Variante, relativa a piccole aree di interesse locale e riconducibile alle procedure semplificate di cui all'art. 30 della L.R. 65/14, possa essere motivatamente oggetto di esclusione dall'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 22 comma 4 della L.R. 10/10 e s.m.i.

Arch. Marcello Mazzetti

Arch. Giovanni Giusti



Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Comune di Pontedera  
A. A. 23/05/2023 da Matteo Francini / Anbi@PEC.S...  
Firmato digitalmente il 23/05/2023 da Matteo Francini / Anbi@PEC.S...  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
CUI: DBELLI/Anbi@PEC.S.p.A. valida dal 22/06/2020 14:25:30 al 22/06/2023 14:25:30.  
E

Protocollo N. 0019239/2023 del 09/05/2023  
Firmatario: MARCELLO MAZZETTI