



COMUNE DI PONTEDERA
Provincia di Pisa
1° SETTORE "POLITICHE TERRITORIALI"
2° SERVIZIO "TERRITORIO E AMBIENTE"

AVVISO AL PUBBLICO

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
COMUNICAZIONE DI AVVIO DELLA CONSULTAZIONE**

L'Amministrazione Comunale di Pontedera con sede in Pontedera (Pi) Corso Matteotti 37 comunica l'avvio, ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 25 della L.R. 10/2010 della fase di consultazione per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica delle **previsioni oggetto di riadozione/adozione che hanno comportato modifiche sostanziali al PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI PONTEDERA (PI)**

Obiettivo del POC è dotare il territorio e la sua comunità di strumenti di programmazione aggiornati ed adeguati alla realtà territoriale, sociale, economica in continuo divenire, individuando strategie e regole per guidare i processi di sviluppo in essere e per incentivarne l'evolversi di nuovi, entro i limiti propri dello strumento urbanistico.

Dopo un Piano Strutturale intercomunale recentemente approvato e conformato al PIT/PPR con D.C.C. del Comune di Pontedera n. 1 del 22 aprile 2025, rivolto ad analizzare il territorio comunale in un'ottica di scala territoriale ampia, il POC rappresenta l'occasione per coniugare nel proprio ambito applicativo, le strategie enunciate e per "dare gambe" ad un progetto di Piano di tipo contemporaneo che, a partire dalla realtà in atto e senza stravolgimenti improvvisi, proponga dinamiche evolutive che usino correttamente le risorse disponibili con il fine di un graduale ma significativo riequilibrio socio-economico-ambientale.

Le azioni del POC sono rivolte alla valorizzazione ambientale, paesaggistica, insediativa, sociale, economica ed infrastrutturale, che tenga conto di un contesto territoriale ben più esteso dei limiti amministrativi.

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

Entro il termine di quarantacinque giorni dalla pubblicazione della documentazione e dalla comunicazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n.10/2010 e s.m.i., 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. Ciò ha reso necessaria la riadozione di alcune previsioni, in quanto oggetto di modifiche sostanziali e di seguito elencate 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 pubblico**
 - lotto di completamento LC.11 – PONTEDERA GELLO (A.9)
 - lotto di completamento LC.12 – PONTEDERA GELLO (A.9)
 - lotto di completamento LC.13 – PONTEDERA GELLO (A.9)
 - Scheda F3_1 – PIANA ALLUVIONALE PERIURBANA (B.2)

Le previsioni oggetto di riadozione/adozione e di modifica sostanziale hanno comportato una variazione del dimensionamento del PO adottato in gran parte concentrata nell'UTOE del Territorio Urbanizzato e in minima parte nell'UTOE della Piana alluvionale mentre il dimensionamento delle UTOE della collina e di fondovalle non ha subito variazioni. Nell'UTOE del territorio urbanizzato è in evidenza un incremento della SE totale di circa 56.000 mq (da 502.632 a 558.185 mq), in parte destinata al riuso e comportante un consumo di suolo all'interno del territorio urbanizzato e comunque ricompreso nel dimensionamento consentito dal PSI. Anche il numero di abitanti insediabili previsti dal Piano risulta 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/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. del PO adottato e dall'analisi dei principali punti di forza e le fragilità delle risorse ambientali è emerso 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 del PO contengono prescrizioni atte a garantire che gli interventi, al momento della loro attuazione, verifichino preventivamente lo stato delle reti e dei servizi di fognatura e acquedotto, nonché lo stato di avanzamento degli interventi di manutenzione e potenziamento previsti dal Gestore del S.I.I., affinché sia garantita la piena disponibilità dei servizi e non si verifichino situazioni di criticità;
- non si prevedono variazioni significative sulla risorsa aria rispetto al Piano adottato;
- non si evidenziano elementi di criticità in relazione alla classificazione acustica del territorio comunale;
- sono previsti impatti positivi per la risorsa “energia” dovuti ad una serie di prescrizioni e condizionamenti per gli interventi in coerenza con la pianificazione sovraordinata e la programmazione europea, anche in tema di cambiamenti climatici;
- le previsioni promuovono la bonifica dei Siti contaminati presenti nel territorio comunale;
- non si rilevano elementi di criticità in relazione ad elettrodotti ad alta e altissima tensione, alle Stazione radio Base e RTV, presenti nel territorio comunale;
- gli aspetti paesaggistici, natura e biodiversità, sono tutelati da specifiche prescrizioni per Scheda Norma e per gli interventi, oltre che dalle NTA generali di PO, derivanti dagli obiettivi e dagli indirizzi di Piano, con l’obiettivo, non solo di mitigare, ma di inserire gli interventi nel contesto paesaggistico ed ecosistemico, attraverso una progettazione delle aree a verde consapevole del ruolo che queste svolgono, quali elementi della rete ecologica.

In linea generale le modifiche oggetto di riadozione comportano una riorganizzazione più funzionale di alcune previsioni, portando 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,
- e creazione di spazi pubblici a verde e parcheggi.

Il piano operativo comunale non interferisce con aree afferenti alla Rete Natura 2000 (SIC, ZSC, ZPS).

Il piano operativo comprensivo delle previsioni oggetto di riadozione/adozione, l’integrazione al rapporto ambientale e la sintesi non tecnica sono depositati per la pubblica consultazione presso:

- Autorità procedente: Comune di Pontedera 1° Settore Politiche Territoriali 2° Servizio Territorio e Ambiente, Corso Matteotti, 37 – 56025 Pontedera (PI)
- Autorità Competente: Unione Valdera Servizio Pianificazione Strutturale ed Urbanistica Associata, Via Brigate Partigiane, 4 – 56025 Pontedera (Pi)

La documentazione depositata è disponibile per la pubblica consultazione al presente [link](#).

La documentazione è inoltre disponibile per la pubblica consultazione sul sito web dell'Autorità Procedente (<https://www.comune.pontedera.pi.it>) Amministrazione Trasparente – Sezione Pianificazione e Governo del Territorio.

Ai sensi dell'art. 14, comma 2 del D.Lgs.152/2006 e dell'art. 25, comma 3 della L.R. 10/2010 entro il termine di 45 (quarantacinque) giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso sull'Albo Pretorio Online, chiunque può prendere visione delle parti oggetto di riadozione/adozione e della relativa integrazione al rapporto ambientale e presentare le proprie osservazioni in forma scritta, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi, indirizzandoli:

- al Comune di Pontedera 1° Settore Politiche Territoriali 2° Servizio Territorio e Ambiente, Corso Matteotti, 37 – 56025 Pontedera (PI);
- all'Unione Valdera Pianificazione Strutturale ed Urbanistica Associata, Via Brigate Partigiane, 4 – 56025 Pontedera (Pi)

oppure mediante posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi:

pontedera@postacert.toscana.it

unionevaldera@postacert.toscana.it

F.to digitalmente

Il Progettista e Responsabile del Procedimento
arch. pianificatore Marco SALVINI