



COMUNE DI PONTEDERA

PROVINCIA DI PISA

SINDACO

Matteo Franconi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Marco Salvini

PROGETTAZIONE URBANISTICA

ARCH. GIONATA GEMMI

56031 Bientina (PI)

Borgo Della Porta

n.6

GEOM. NIERI MAURIZIO

56025 Pontedera (PI)

Piazza N. Lotti 13/18

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER
OPERE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO LOCALIZZATE
ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

UTOE 1B9 "ZONA a PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO PONTEDERA -
GELLO", COMPARTO 11 di Tipo D1b

Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.

Soggetto Proponente:

PROPRIETARI DELLE AREE INTERESSATE

TAGEST di TAGLIAGAMBE LORENZO e C. SAS; LAZZERONI Mauro, CAPPELLI
Luca, BALESTRI Carla; MEINI Maria, TEMPESTINI Mauro, TEMPESTINI
Rossano, COMUNE di PONTEDERA, UNIONE VALDERA

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

VARIANTE PER OPERE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO LOCALIZZATE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

UTOE 1B9 - ZONA a PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO PONTEDERA- GELLO, COMPARTO 11 di TIPO D1b

Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità V.A.S.

1. PREMESSA	2
2. DISPOSIZIONI PROCEDURALI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS.....	3
3. OBIETTIVI DELLA VARIANTE.....	7
4. QUADRO VALUTATIVO RISORSE AMBIENTALI COINVOLTE DALLA VARIANTE.....	9
5. CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DELLA VARIANTE	15
6. CONCLUSIONI	17

1. Premessa

Il Comune di Pontedera è dotato di **Piano Strutturale** (PS) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 7 del 18 febbraio 2004.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015 è stata approvata la **Variante semplificata al Piano Strutturale** contestualmente al **2° Regolamento Urbanistico (RU)**, divenuti efficaci con la pubblicazione sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015.

Successivamente con la medesima deliberazione consiliare si è provveduto anche alla parziale riadozione del 2° RU per le aree oggetto di modifiche sostanziali, approvate definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 23 febbraio 2016, divenuta efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 10 del 9 marzo 2016.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 27 marzo 2018 è stata approvata la **Variante di Rigenerazione Urbana**, divenuta efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 25 del 20 giugno 2018 con la quale si è provveduto alla ricognizione degli edifici e delle aree connotate di degrado su cui si incentiva la formazione di interventi di rigenerazione urbana e il trasferimento di capacità edificatorie da ambiti connotati di degrado verso ambiti idonei ad accogliere tali volumetrie edificatorie. Tale strumento urbanistico è stato redatto secondo le disposizioni della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 e valutato ai sensi della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10.

L'Amministrazione Comunale ha inserito la previsione urbanistica del comparto sopra descritto nella **"Variante semplificata al Regolamento Urbanistico"** per la reiterazione di interventi attuativi all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n. 65/2014", approvata con D.C.C. n°. 25 del 30 giugno 2020 pubblicata sul BURT n°. 31 del 29 luglio 2020, al fine di consentire di potare a termine taluni procedimenti relativi a interventi di trasformazione urbana presenti nel RU e circoscritti nel perimetro del territorio urbanizzato transitorio (rif. art. 224 L.R. n. 65/2014).

Il momento il Comune di Pontedera sta procedendo con la realizzazione del Nuovo Piano Operativo in coerenza con la fase di pianificazione urbanistica dettata dalle nuove politiche territoriali di area vasta delineate con il Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 29/07/2020 e pubblicato sul BURT n. 35 del 26/08/2020.

La presente relazione costituisce Documento preliminare di VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.10/2010, secondo i criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi dell'Allegato 1 della medesima legge. Nell'ambito della valutazione preliminare si opereranno le necessarie verifiche di coerenza interna ed esterna con i diversi atti di governo del territorio.

Le analisi di sostenibilità ambientale che saranno svolte nell'ambito della VAS della VARIANTE PER

OPERE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO LOCALIZZATE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO riguarderanno le parti del territorio urbanizzato interessate da progetti di opere pubbliche e di interesse pubblico e saranno svolte con un livello di dettaglio il cui obiettivo sarà valutare la sostenibilità della Variante nel suo complesso.

Le opere pubbliche e di interesse pubblico interessate dalla Variante sono descritti nei paragrafi successivi della presente relazione ed interessano esclusivamente il territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della L.R. n. 65/2014 e non comportano modifiche al Piano Strutturale e non necessitano dell'attivazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n.65/2014. Si rileva che le opere pubbliche e di interesse pubblico ricomprese nella presente Variante non interessano beni paesaggistici ed aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs n.42/2004 e che a seguito dell'accordo sottoscritto in data 17 maggio 2018 tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana, alle varianti puntuali agli strumenti della pianificazione non ancora conformati al PIT/PPR, non si applica il procedimento della Conferenza Paesaggistica.

2. Disposizioni procedurali per la verifica di assoggettabilità a VAS

La Valutazione Ambientale Strategica codificata a livello europeo dalla Direttiva 2001/42/CE rappresenta un percorso volto ad assicurare che durante la formazione di un piano o di una sua variante siano prese in considerazione in modo adeguato gli effetti significativi sull'ambiente che potrebbero derivare dall'attuazione dello stesso. Ai sensi dell'art. 5, comma 3 e dell'art. 5 bis della L.R.n. 10/2010, per le varianti al RU che riguardano ambiti territoriali limitati è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a Valutazione Ambientale Strategica.

Il Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, illustra i contenuti della variante ed i dati necessari alla verifica dei possibili effetti significativi sull'ambiente derivanti dalle modifiche che si intende apportare all'atto di governo del territorio. L'Autorità competente in materia ambientale, sentito il proponente e tenuto conto dei contributi pervenuti, precede alla verifica assoggettando o escludendo la variante proposta alla VAS.

La normativa regionale di riferimento, per la redazione della Variante al Regolamento Urbanistico vigente, oggetto della presente Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. e di tutti gli elaborati ad essa connesso, è la seguente:

- L.R. n°10/2010 e s.m.e i. - "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)";
- L.R. n°65/2014 e s.m.e i. - "Norme per il governo del Territorio".

In ordine alla normativa vigente sopra esposta, il Proponente è tenuto a predisporre un documento che illustri il piano o programma e che contenga le informazioni ed i dati necessari alla valutazione da parte dell'Autorità Competente. Il presente rapporto ha lo scopo di fornire all'Autorità che deve esprimere il provvedimento di verifica, le informazioni necessarie alla decisione

se la variante al pianonecessiti o no di valutazione ambientale.

Tali informazioni riguardano le caratteristiche della variante, le caratteristiche degli effetti attesi dall'attuazione e delle aree potenzialmente coinvolte da essa.

Ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente in materia, la suddetta Variante al Regolamento Urbanistico vigente deve seguire l'iter procedurale di seguito illustrato:

FASE I

Il soggetto proponente la Variante al Regolamento Urbanistico presenta all'Amministrazione Comunale il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., redatto ai sensi dell'art.22 della L.R. n°10/2010, così da dare inizio al procedimento di Variante.

FASE II

L'Amministrazione Comunale, previa valutazione e condivisione di quanto proposto dal proponente su incarico della proprietà, avvia il procedimento relativo alla Variante al R.U. vigente facendo proprio il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. di cui alla FASE I. Il Responsabile del Procedimento, previo il parere dell'Autorità Competente per la V.A.S. invia il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., agli Enti ed ai Soggetti competente in materia ambientale per l'espressione di pareri e/o contributi, dando loro 30 gg. di tempo per l'emissione degli stessi.

FASE III

Il Responsabile del Procedimento raccoglie i pareri e/o contributi pervenuti dagli Enti e dai Soggetti Competenti in materia ambientale e li fornisce alla Autorità Competente per la decisione sulla assoggettabilità a V.A.S. o meno della Variante al R.U. In caso negativo il percorso di valutazione ambientale si conclude e la Variante può essere adottata con eventuali suggerimenti e prescrizioni che gli Enti, i Soggetti Competenti in materia ambientale e l'Autorità competente intendano prescrivere; in caso positivo l'estensore della Variante e del Documento preliminare V.A.S. dovrà procedere ad effettuare il Rapporto ambientale V.A.S. ai sensi dell'art.24 della L.R. n°10/2010 prima della adozione della Variante al R.U. e a supporto della stessa, dando per acquisito il Documento Preliminare ex art.22 della L.R. n°10/2010 come Rapporto Preliminare V.A.S. ex art.23 della stessa legge regionale.

FASE IV

Adozione da parte dell'Autorità Procedente della Variante al R.U. ai sensi dell'art.32 della L.R. n°65/2014 ed eventualmente, se richiesto, del Rapporto Ambientale V.A.S. redatto ai sensi dell'art.24 della L.R. n°10/2010. Di seguito il Responsabile del Procedimento si attiva per la pubblicazione sul

B.U.R.T. della delibera di adozione della Variante al R.U. ed eventualmente, se presente, del Rapporto Ambientale V.A.S. al fine della presentazione di eventuali osservazioni, da presentare nei seguenti trenta giorni.

FASE V

Decorso il termine per la presentazione delle osservazioni, la Variante al R.U. viene approvata con le contestuali controdeduzioni alle osservazioni, se pervenute, da parte dell'Autorità procedente previo parere favorevole del Responsabile del Procedimento. Solo nel caso in cui sia stato effettuato il Rapporto Ambientale tale fase deve vedere la partecipazione dell'Autorità Competente per la V.A.S. al fine di valutare le osservazioni alla Variante al R.U. direttamente o indirettamente rivolte al Rapporto Ambientale V.A.S. ai fini della espressione del Parere motivato ai sensi dell'art. 26 della L.R. n°10/2010. In accordo con il Responsabile del procedimento, l'estensore della Variante al R.U.

e del Rapporto Ambientale, se presente, effettua le eventuali modifiche alla Variante al R.U. e al Rapporto Ambientale V.A.S., se presente, che tengano di conto delle valutazioni dell'Autorità Competente V.A.S., e trasmette gli stessi al Responsabile del procedimento per l'approvazione di tutto da parte dell'Autorità procedente e successivamente il R.U.P. pubblica il relativo avviso sul B.U.R.T. Qualora

non siano pervenute osservazioni, la Variante al R.U. e il R.A., se presente, diventa efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di approvazione.

Il presente documento corrisponde all'atto previsto nella FASE I.

Le figure che intervengono all'interno del processo di approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico ed alla relativa Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. sono:

- **Estensori della Variante al R.U.:** **Arch. G. Gemmi e Geom. M. Nieri** , su incarico della proprietà;
- **Soggetto proponente del Documento Preliminare:** proprietari delle aree interessate: **TAGEST di Tagliagambe Lorenzo &C. SAS; Lazzeroni Mauro, Cappelli Luca , Balestri Carla; Meini Maria, Tempestini Mauro, Tempestini Rossano, Unione Valdera**
- **Responsabile del Procedimento per la Variante al R.U:** **Arch. Arch. Marco Salvini**, Pianificazione e Governo del Territorio del Comune di Pontedera ;
- **Responsabile del Procedimento** per la procedura di V.A.S.: **Arch. Marco Salvini**, Pianificazione e Governo del Territorio del Comune di Pontedera ;
- **Autorità procedente:** **Consiglio Comunale di Pontedera**
- **Autorità Competente per le procedure di V.A.S.:** **Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'UNIONE VALDERA**, che esercita le Funzioni di Autorità Competente in materia di V.A.S. in forma associata nominato con D.G. dell'Unione Valdera n° 69 del 02/08/2013, D.C.C. del Comune di Capannoli n° 42 del 24.10.2013, D. C.C. del Comune di Palaia n° 49 del 29.11.2013 D. C.C. del Comune di Bientina n° 59 del 19/12/2013 e D.G. dell'Unione n° 89 del 01/08/2014;

Garante dell'Informazione e della Partecipazione: **dott.ssa Cinzia Ciampalini**

Per la natura della variante, si ritiene ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 10/2010 e dell'art. 6 del Regolamento della funzione associata VAS dell'Unione Valdera, di individuare i seguenti soggetti competenti in materia ambientale (SCMA) che devono essere consultati per evidenziare eventuali effetti ambientali non valutati e/o chiarimenti necessari per concludere la presente verifica di assoggettabilità a VAS.

▪ **REGIONE TOSCANA**

DIREZIONE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE DIREZIONE AMBIENTE E ENERGIA,
DIREZIONE POLITICHE MOBILITÀ, INFRASTRUTTURE E TRASPORTO PUBBLICO DIREZIONE
DIFESA DELSUOLO E PROTEZIONE CIVILE GENIO CIVILE VALDARNO INFERIORE E COSTA

- **PROVINCIA DI PISA**

SETTORE PIANIFICAZIONE STRATEGICA, PARTECIPAZIONI E SISTEMI INFORMATIVI VIABILITÀ, TRASPORTI E PROTEZIONE CIVILE

- **UNIONE VALDERA**

SERVIZIO PIANIFICAZIONE STRUTTURALE FUNZIONI URBANISTICHE ASSOCIATE POLIZIA LOCALE - CORPO UNICO PROTEZIONE CIVILE

- **SOPRINTENDENZA PER LE PROVINCE DI PISA AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE U.O.M. ARNO**
- **CONSORZIO DI BONIFICA N. 4 BASSO VALDARNO**
- **AZIENDA USL TOSCANA NORD OVEST - ZONA VALDERA**
- **ARPAT - DIPARTIMENTO PROVINCIALE DI PISA**
- **AUTORITÀ IDRICA TOSCANA N. 2 - BASSO VALDARNO**
- **ATO RIFIUTI TOSCANA COSTA**
- **ACQUE SPA**
- **E-DISTRIBUZIONE SPA INFRASTRUTTURE E RETI ITALIA AREA CENTRO NORDZONA DI LIVORNO PISA**
- **TIM SPA**

WOA/CENTRO.C.PM FOCAL POINT LOTTIZZAZIONI

- **GEOFOR SPA**
- **COMANDO VIGILI DEL FUOCO - PISA**

Il termine per la presentazione degli apporti tecnici e conoscitivi da parte dei soggetti sopra indicati è stabilito in **30 giorni dalla trasmissione del documento preliminare.**

3. Obiettivi della Variante

Il Comparto 11 di tipo D1b dell'UTOE 1B9 Pontedera-Gello il disegno urbano ed i relativi parametri urbanistici di riferimento (art. 62 delle N.T.A) sono stati definiti a seguito dell'approvazione della variante al RU "**Variante semplificata al Regolamento Urbanistico**" , approvata con D.C.C. n°. 25 del 30 giugno 2020 pubblicata sul BURT n°. 31 del 29 luglio 2020,

La presente richiesta di Variante propone :

- La **modifica del perimetro del comparto** con la riduzione della superficie territoriale ST dell'intervento per la esclusione delle aree a ridosso delle Strada di Patto Europa e via dell'Aeroporto
- Una **nuova configurazione urbanistica** del Comparto soggetto a Piano Attuativo con diversa distribuzione del Verde pubblico e dell' Area Fondiaria .
- Una **variazione al rapporto percentuale** tra superficie adibita a Verde Pubblico e Area Fondiaria
- La **modifica del percorso della pista ciclabile** lungo Viale Europa .

Regolamento Urbanistico Vigente

“Variante semplificata al Regolamento Urbanistico” n°. 25 del 30 giugno 2020

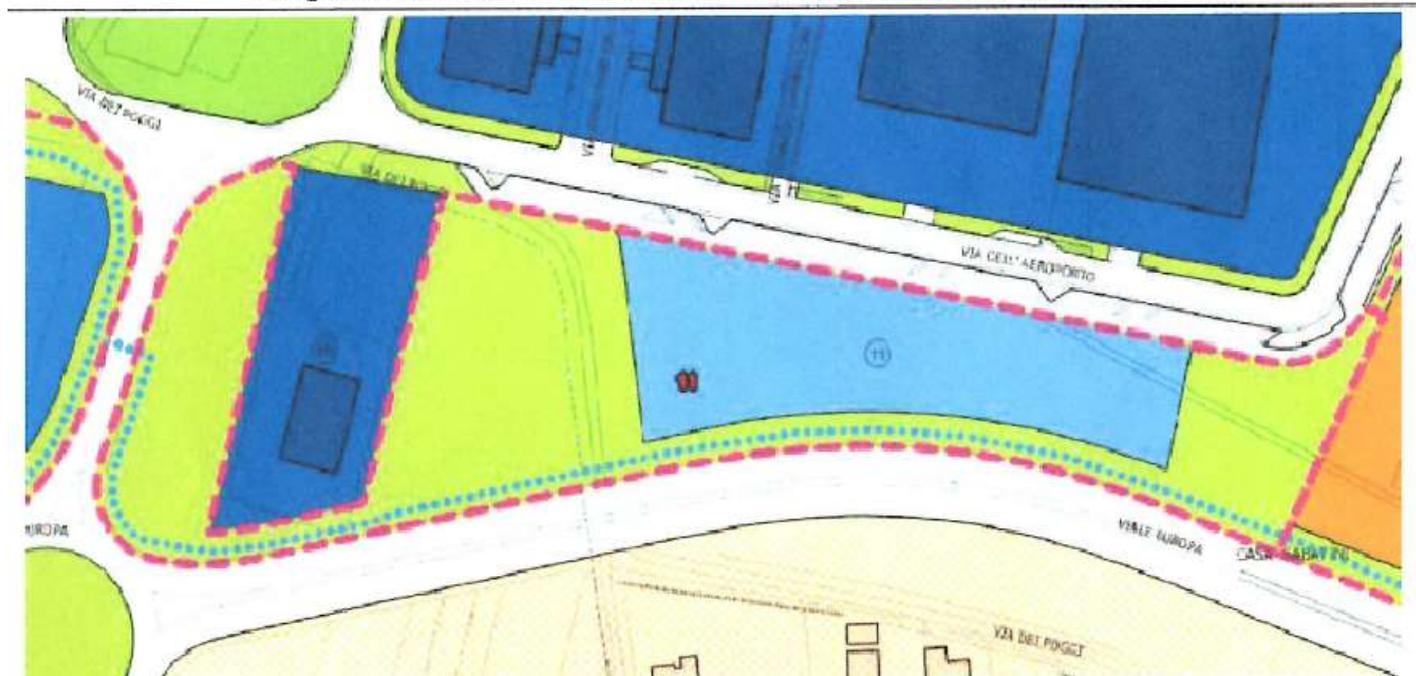
IL COMPARTO 11 di TIPO D1b approvato con delibera n°. 25 del 30 giugno 2020 attualmente vigente comprende una superficie complessiva di **MQ 25.320** ha una perimetrazione che prevede un collegamento anche ciclabile tra due spazi adibiti a verde pubblico (divisi dalla proprietà Malacarne) collocata sulla pertinenza stradale di via Europa .

Prevede inoltre una piccola Area Fondiaria pari a **Mq 8.198** (32.38% rispetto all'Area Territoriale) (collocato sul lato est rispetto al fosso esistente che divide il comparto) di conformazione molto stretta e di difficile sviluppo anche per l'obbligo di lasciare le dovute distanze relative di rispetto stradale su entrambi i lati, di fatto risulta impossibile collocare un Fabbricato Commerciale adeguato alla sua destinazione e alla previsione dimensionale di SUL del comparto anche in ragione della conseguente previsione di parcheggi da ricavare all'interno di tale area .

Il Regolamento Urbanistico approvato **con D.C.C. n°. 8 del 17 Marzo 2015** prevedeva infatti una Area Fondiaria con un rapporto percentuale molto maggiore pari al 55.20% rispetto alla Superficie Territoriale

Estratto elaborato cartografico di R.U. Proposta di Variante protocollo al n. 16360/2020 e al n. 17441/2020

Proposta di variante – Piano Attuativo da reiterare senza modifiche



Stralcio Tav. 4d – Scala originale 1:2.000

Proposta di Variante

La variante propone essenzialmente :

- **La modifica del perimetro del comparto**

La proposta consiste essenzialmente nella modifica del perimetro del comparto che riduce la superficie territoriale ST a **MQ 22.735** , vengono escluse le aree a contorno di Via Europa e via dell'Aeroporto .

- **Una nuova configurazione urbanistica**

Conseguentemente viene proposta una soluzione Urbanistica che prevede una nuova configurazione del Verde Pubblico che si sviluppa per la maggior parte ad Ovest del Comparto e lungo via Europa a contorno dell'area Fondiaria.

Inoltre per l'esigenza di rendere possibile l'intervento in rapporto alla effettiva conformazione della superficie del comparto, l'Area Fondiaria viene collocata a cavallo del fosso esistente dove sono possibili costruzioni con una profondità maggiore ed una superficie proporzionata di parcheggi privati.

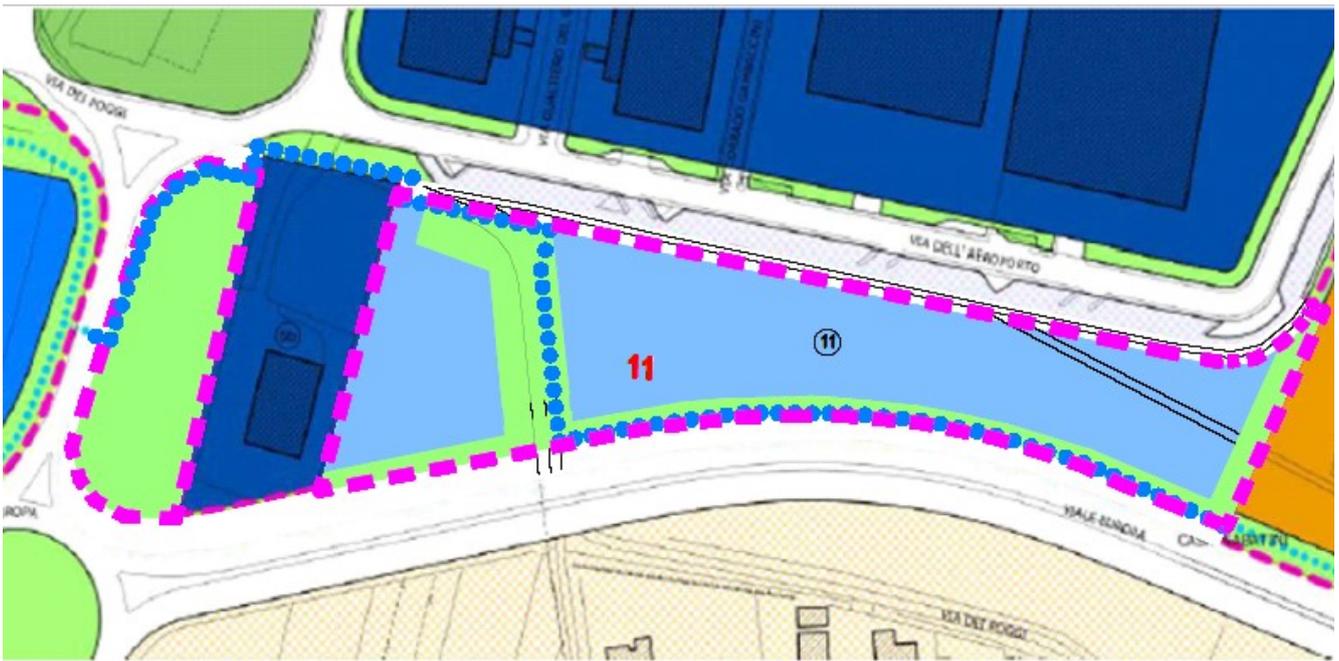
- **Una variazione al rapporto percentuale**

La variazione al rapporto percentuale tra superficie adibita a Verde Pubblico che occupa una superficie complessiva pari a **MQ 9.102** e l' Area Fondiaria per una superficie complessiva pari a **MQ 13.433**.

- **La modifica del percorso della pista ciclabile**

Viene modificato inoltre il percorso della pista ciclabile di previsione per collegare Viale Europa e Via dell'Aeroporto .

Estratto elaborato cartografico - Proposta di Variante



Si riporta di seguito la nuova soluzione progettuale ed il raffronto sinottico dei parametri urbanisticivigenti (variante 2020) e quelli di nuova previsione.

Parametri Urbanistici	Variante approvata	Proposta di variante	Confronto
IL COMPARTO 11 di TIPO D1b	D.C.C. n° 25 del 30 giugno 2020		
ST (Superficie Territoriale) - mq	25.320	22.735	Diminuito
SF (Superficie Fondiaria) - mq	8.198	13.433	Aumento
SUL max (Superficie Utile massima) - mq	70%ST	70%ST	Invariato
Rc (Rapporto di Copertura)	35%	35%	Invariato
H _{max} (Altezza massima) - ml	15	15	Invariato
Dotazioni territoriali			
Verde pubblico*	17.126	9.102	Diminuito
Parcheggi pubblici*	0	0	Invariato
Strade pubbliche	0	0	Invariato

4. Quadro valutativo Risorse ambientali coinvolte dalla variante

Ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS , si precisa che il Comune di Pontedera è dotato di :

- di Piano Strutturale (PS)
- di 2° Regolamento Urbanistico (Revisione a seguito di monitoraggio)

Che gli strumenti di pianificazione urbanistica attualmente vigenti in relazione alla Valutazione Ambientale Strategica:

- a) hanno ottenuto ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 10/2010 **PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE** circa la compatibilità ambientale dell'assetto territoriale pianificato;
- b) dispongono dei seguenti elaborati di valutazione: Rapporto Ambientale, Sintesi Non Tecnica e Dichiarazione di Sintesi.

Di seguito è riprodotta la tabella riepilogativa contenuta nella Dichiarazione di Sintesi volta ad esplicitare il procedimento svolto, dalle criticità rilevate nel quadro conoscitivo ambientale, alla individuazione degli effetti ambientali e dei relativi criteri di compatibilità ambientale individuati nelle Norme Tecniche di Attuazione del 2° RU.

Componente ambientale	Quadro conoscitivo ambientale e fragilità rilevate	Principali previsioni 2°RU incidenti sulle risorse ambientali	Effetto potenzialmente atteso	Criteri di compatibilità individuati	Art. NTA di riferimento
Aria e fattori climatici	Qualità dell'aria pienamente Conforme ai Parametri di legge Disposti dal D.Lgs n. 155/2010. Principali Elementi di Pressione antropici Riguardano i Trasporti stradali e Gli impianti di Combustibile non industriali.	Nuove trasformazioni Urbanistiche a prevalente carattere residenziale, produttivo, Artigianale e commerciale. Previsione Ampliamento aree Destinata alla stoccaggio, Recupero materiali e Discarica RSU e Rifiuti speciali. Aumento traffico Veicolare indotto da Attività con elevato Numero di fruitori.	Aumento emissione Di CO,COV, NOx , PM10e SOx. Possibili Superamenti dei valori limite. Odori.	Le nuove trasformazioni Urbanistiche a prevalente carattere Produttive che comportano Emissione di inquinanti dovranno dimostrare l'impiego di tecnologie pulite e Sistemi di abbattimento delle Emissioni in atmosfera. Gli interventi Finalizzati alla Creazione di attività che comportano un Elevato numero di Fruitori dovranno valutare l'emissione di Inquinanti generati dal traffico Veicolare indotto.	TitoloIV CapoI art.71
Clima acustico	Stato acustico dell'ambiente fortemente Infrastrutturato nel Sistema di pianura. Principali elementi Di pressione Antropici sono costituiti dalla linea Ferroviaria Pisa – Firenze,dalla S.G.C.Fi-Pi-Li e dalla presenza di attività antropiche con elevato numero di fruitori.	Nuove trasformazioni Urbanistiche a prevalente carattere produttivo, Artigianale e commerciale. Previsione di nuove infrastrutture stradali Ferroviarie e per la logistica. Aumento traffico veicolare Indotto dalla Previsione di attività con elevato numero di fruitori.	Aumento del livello Di emissioni sonore prevalentemente Nel sistema di pianura. Aumento generale di popolazione Esposta a livelli Superiori di Esposizione sonora.	Gli interventi di trasformazione Degli assetti insediativi dovranno Conformarsi alle Classi acustiche Definite dal PCCA approvato con Deliberazione C.C. n.5/2013.. Adozione di Misure adeguate Alla riduzione dei Livelli di inquinamento acustico dei Manufatti non	TitoloIV CapoI art.72

					Conformi alla Classe acustica.	
Acqua	<i>Risorsa idrica</i>	<p>Sistema idrico Generale è Caratterizzato da Portata d'acqua</p> <p>Sostenibile per il carico insediativo Attuale anche nei Mesi di massimo consumo. Perdite Della rete negli Ultimi 6anni in diminuzione.</p> <p>Criticità attuali Riguardano le Dorsali principali Delle rete del Capoluogo e della</p> <p>Zona industriale di Gello Le frazioni di Montecastello, Il Romito, I Fabbri-Treggiaia e La Rotta presentano Sistemi idrici appena Sufficienti all'attuale utenza.</p>	<p>Nuove trasformazioni Urbanistiche a Prevalente carattere residenziale, produttivo, Artigianale e commerciale.</p>	<p>Aumento dei Consumi idrici per Usi civili e industriali.</p> <p>Aumento del prelievo per uso idropotabile dall'acquifero di Bientinae delle Cerbaie e dai Campi pozzi ad uso Idropotabile delle</p> <p>Località Il Bercino E La Paduletta.</p>	<p>Progetto definitivo concordato con Acque SpA per l'approvvigionamento idrico di Pontedera e zona Industriale di Gello. Collegamento idrico della Frazione il Romito</p> <p>Al sistema idrico di Pontedera al fine Di alleggerire il sistema idrico di Treggiaia. Progetto realizzato Per il riassetto idrico delle Frazioni Santa Lucia eLa Borra. Gli interventi che comportano Consumi superiori ai10.000mc/anno</p> <p>dovranno adottare misure di Riduzione dei Prelievi idricie Valutare l'impatto Sul bilancio idrico Comunale e sulle Risorse .Misure Generali volte alla riduzione Di sprechi idrici. Nulla osta alla trasformazione urbanistica da Parte di Acque SpAe/oAITn. 2e contestuale Realizzazione di Opere adeguate al soddisfacimento</p>	<p>TitoloIV CapoI art.73</p>

					<i>delfabbisogn o idrico</i>	
Acqu e reflu e	91,6 % delle popolazione servita dalla rete di smaltimento delle acque reflue. Criticità riguardano il sistema di smaltimento delle acque reflue del quadrante est di Pontedera e delle frazione de La Borra, Santa Lucia, Il Chiesino e Montecastello.	Nuove trasformazioni urbanistiche a prevalente carattere residenziale, produttivo, artigianale e commerciale.	Aumento del quantitativo di acque reflue derivanti da usi domestici, industriali e urbani. Aumento del carico depurativo ai depuratori esistenti.	Progetto realizzato del riassetto fognario Santa Lucia e La Borra. Progetto esecutivo concordato con Comune di Calcinaia di convogliamento acque reflue de Il Chiesino. Progetto preliminare riassetto fognario Pontedera Est e ampliamento depuratore de La Rotta. Studio di fattibilità convogliamento reflui frazione di Montecastello. Progetto nuovo scaricatore di piena in località Scolmatore. Null a osta alla trasformazione urbanistica da parte di Acque SpA e/o AIT n.2e contestuale realizzazione di opere adeguate al convogliamento e depurazione delle acque reflue.	TitoloIV Capo I art. 73	
Suoloe sottosuolo	Consumo di suolo agricolo in linea con la media provinciale e regionale. Proporzionalmente minore rispetto a comuni limitrofi del sistema economico locale delle Valdera. Presenza di aree contaminate dovute prettamente alla dismissione di siti produttivi e distributori carburanti.	Nuove trasformazioni urbanistiche a prevalente carattere residenziale, produttivo, artigianale e commerciale.	Consumo ed impermeabilizzazione di suolo ineditato. Possibile interferenza tra destinazioni d'uso e agenti inquinanti.	Individuazione di apposite schede norma individuate dall'allegato A e B finalizzate al recupero e rigenerazione urbana di ambiti degradati. Ottimizzare l'utilizzo di superfici permeabili e/o semipermeabili al fine di ridurre lo scorrimento superficiale. Bonifica dei siti inquinati contestualmente al recupero urbano di contesti.	Titolo IV Capo I art. 76 Allegato AeBalle NTA	

Rifiuti	Sostanziale diminuzione del totale di rifiuti prodotti a partire dal 2008. Costante crescita della Percentuale di raccolta differenziata. Introduzione di Sistemi innovativi Per il sistema porta a porta.	Nuove trasformazioni urbanistiche a prevalente carattere residenziale, produttivo, Artigianale e commerciale.	Aumento complessivo del carico di rifiuti da smaltire nell'ambito locale. Maggiore domanda di raccolta da soddisfare.	Previsione ampliamento aree destinate alla stoccaggio, recupero materiali E scarica RSU e Rifiuti speciali. Individuazione nell'ambito dei Piani attuativi di Aree destinate alla Raccolta dei rifiuti. Introduzione di Misure volte alla Riduzione dei Rifiuti a monte del processo di raccolta. Nulla osta alla Trasformazione da Parte del gestore del servizio (GEOFOR).	Titolo IV Capo I art. 75
Energia	Consumo di energia Elettrica a livello Locale legato principalmente all'attività non domestica. Stabilità Dei consumi Domestici e per l'illuminazione Pubblica negli ultimi Anni a fronte di un aumento delle popolazione residente.	Nuove trasformazioni Urbanistiche a prevalente carattere residenziale, produttivo, Artigianale e commerciale.	Aumento complessivo della Domanda di Energia elettrica ad Uso domestico, non domestico e per la pubblica illuminazione.	Nuove trasformazioni consentite solo se Viene garantito l'accesso alla Distribuzione di energia. Progettazione Degli assetti Insediativi secondo Criteri volti alla Riduzione dei Consumi e alla Chiusura dei cicli. Incentivo bioedilizia per riqualificazione energetica degli edifici.	Titolo IV Capo I art.74
Campi elettromagnetici	Presenza sul territorio comunale Di stazioni radio Base e di linee Elettriche di alta tensione (380kV, 220kV e 132 kV).	Realizzazione di Nuove stazioni radio Base e infrastrutture Elettriche ad alta tensione.	Possibile Interferenza tra Linee elettriche ed Ambiti destinati ad Agglomerati urbani ed ricettori sensibili.	Monitoraggio periodico con ARPAT delle aree influenzate da campi elettromagnetici. Verifica del livello Di induzione elettromagnetica per ambiti Adiacenti ad infrastrutture elettriche e SRB.	Titolo IV Capo I art.77
Paesaggio e natura	Ecosistema locale Suddivisibile in due Macrosistemi di Collina e pianura	Nuove trasformazioni Urbanistiche a Prevalente carattere	Possibile Interferenza tra Nuovi agglomerati Urbani e corridoi	Individuazione e salvaguarda del Sistema dei corsi d'acqua, delle aree	Titolo II Capo II artt.45,46e47

	Connessi tra loro da Corridoi ecologici Fluviali e terrestri.	residenziale, produttivo, Artigianale e commerciale. Nuove infrastrutture Per la mobilità.	ecologici e ambiti ambientali sensibili. Consumo ed impermeabilizzazione di suolo inedificato.	Boscate e delle Aree a parco con Funzione di corridoio ecologico.	
--	---	--	--	---	--

Per gli insediamenti produttivi, artigianali e commerciali ricadenti nell'UTOE Pontedera Gello e confermati dalla Variante **non è stata prevista l'indicazione di soglie precise, in quanto esse potrebbero variare in modo significativo in relazione al tipo di attività da attivare, è stato preferito rimandare tali considerazioni in sede di presentazione di piano attuativo. La graduazione delle disposizioni (piani attuativi di effetto locale non rilevante/ piani attuativi di effetto locale rilevante) è stata svolta in funzione della rilevanza degli effetti ambientali potenzialmente generate dalle trasformazioni, oltre alla fragilità delle risorse individuate durante la stesura del rapporto ambientale.**

In linea generale la Variante al Regolamento Urbanistico proposta non incide sulle componenti ambientali sopra descritte.

5. Criteri per la verifica di assoggettabilità della Variante

Nell'allegato I della L.R. 10/2010 sono individuati i criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di piani e programmi e, dunque, per valutare l'opportunità di assoggettarli o meno alla procedura di VAS.

In questo capitolo verranno affrontati ed esplicitati puntualmente gli argomenti richiesti in detto allegato; nella matrice seguente sono richiamati i criteri previsti dall'Allegato II della Direttiva 2001/42/CE, dall'Allegato I del D.Lgs 152/2006 e dall'Allegato 1 della LR n. 10/2010, che concorrano a definire la variante per opere pubbliche e di interesse pubblico non assoggettabile a VAS.

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

<p>1.1. in quale misura il piano o 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;</p>	<p>La Variante ha l'obiettivo di individuare il nuovo disegno urbano delle opere di urbanizzazione pubbliche e di interesse pubblico. La Variante costituisce il quadro di riferimento per la progettazione delle opere di urbanizzazione e fornisce vincoli e limitazioni alle modalità operative, ma non apporta modifiche rilevanti alla disciplina del RU vigente e della precedente variante approvata già sottoposta a VAS.</p>
<p>1.2. in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;</p>	<p>Le modifiche apportate con la Variante, costituiscono un riassetto urbanistico puntuale di un'area circostanziata e specificatamente Normata dalla disciplina di piano di rilevanza prettamente comunale. Sono pertanto da escludersi ricadute su piani o programmi di rango sovraordinato (provinciali, regionali o di area vasta).nza</p>
	<p>prettamente comunale. Sono pertanto da</p>
<p>1.3. la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;</p>	<p>Si può affermare che le previsioni concorrano allo sviluppo del territorio di riferimento e alla realizzazione di previsioni di interesse pubblico ricadenti nel territorio urbanizzato.</p>
<p>1.4. problemi ambientali relativi al piano o programma;</p>	<p>Come evidenziato nei paragrafi precedenti, non emergono problemi ambientali rilevanti che non possono essere eventualmente mitigati mediante l'applicazione di tutta la normativa incidente l'attività urbanistico-edilizia e dei criteri di compatibilità ambientale individuati nelle Norme Tecniche Attuazione del RU.</p>
<p>1.5. la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.</p>	<p>La Variante non contrasta con indirizzi, direttive e prescrizioni dei piani regionali, provinciali o di area vasta in materia territoriale, ambientale e/o paesaggistica, i quali derivano i propri elementi di governo dalle normative di settore elaborate a scala europea.</p>
<p>2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</p>	
<p>2.1. probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;</p>	<p>Per quanto riguarda gli effetti ambientali potenzialmente indotti dall'attuazione delle previsioni contenute nella Variante, non sono presumibili ulteriori effetti negativi sulle matrici ambientali rispetto a quelli valutati in questa sede dalla verifica di assoggettabilità a VAS. Le ripercussioni sull'ambiente, sono limitate al periodo di cantierizzazione delle opere e all'ambito di riferimento. Gli interventi oggetto di Variante non comportano impegno di nuovo suolo.</p>

2.2. carattere cumulativo degli impatti;	Gli effetti ambientali sopra descritti non sono suscettibili di aggravare la situazione pianificata in atto, per i seguenti motivi: il ridotto peso delle modifiche alle previsioni vigenti e la rilevanza circostanziale.
2.3. natura transfrontaliera degli impatti;	Le modifiche introdotte assumono rilevanza locale; non si verifica quindi la possibilità di ricadute ambientali della Variante a livello transnazionale.
2.4. rischi per la salute umana o per l'ambiente;	La Variante non inserisce sul territorio ulteriori funzioni urbane rispetto a quelle già previste e valutate in sede di VAS del Regolamento Urbanistico e della variante approvata nel 2017. Gli ambiti sono destinati dal piano strutturale e dal regolamento urbanistico vigente ad ospitare prevalentemente funzioni residenziali. Non si determinano pertanto ulteriori rischi per la popolazione né per l'ambiente. I rischi sono riconducibili a quelli ordinari dei cantieri edili e limitati alla fase di cantierizzazione nonché circoscritti.
2.5. entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate).	E' possibile circoscrivere le ricadute della variante, nello spazio immediatamente limitrofo.
3. Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:	
3.1. delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;	La Variante non interessa aree con vincoli sovraordinati. Gli interventi saranno attuativi ove previsto acquisendo i relativi nulla-osta.
3.2. del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;	La Variante non interferisce con valenze ecologiche e ambientali di rilievo.
3.3. dell'utilizzo intensivo del suolo;	La Variante non comporta impegno di suolo non edificato esterno al territorio urbanizzato.
3.4. impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.	Gli ambiti interessati dalla Variante non fanno parte di quelli definiti di particolare rilevanza ambientale quali Zone di Protezione Speciale (ZPS) e/o Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Rete Natura 2000.

6. Conclusioni

Il Comune di Pontedera è dotato di Piano Strutturale (Variante semplificata) e di Regolamento Urbanistico (2° RU) approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, divenuti efficaci con la pubblicazione sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015. Tali atti di governo del territorio sono stati assoggettati alla procedura di VAS che ha valutato

la sostenibilità dei piani nel suo complesso oltre a individuare le Disposizioni per la tutela dell'ambiente (Titolo IV delle NTA del RU).

La VAS ha quindi valutato ogni singolo intervento attuativo previsto dagli strumenti urbanistici individuando quelli di effetto potenzialmente atteso rilevante prevedendo la verifica di assoggettabilità a VAS nella fase di pianificazione attuativa degli interventi.

La Variante in oggetto, è finalizzata a dare congruenza urbanistica con un nuovo disegno urbano alle opere di urbanizzazione di interesse pubblico previste rispetto alle indicazioni contenute nel vigente Regolamento Urbanistico.

Per quanto sopra espresso, non si rilevano effetti significativi sull'ambiente eventualmente derivabili dalla rivalutazione delle scelte strategiche già assunte in sede di 2° RU che necessitino di ulteriori valutazioni.

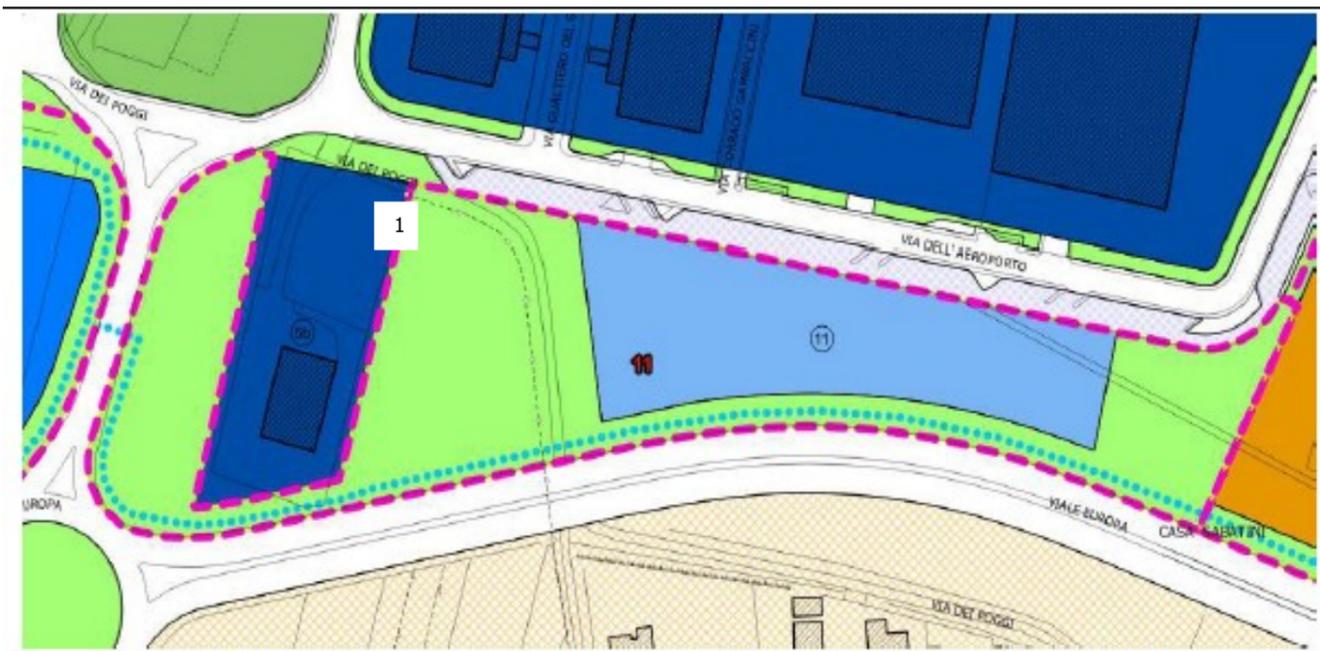
Si chiede all'Autorità Competente di esprimersi con provvedimento di verifica entro novanta giorni dal ricevimento della presente relazione.

ALLEGATI AL PRESENTE DOCUMENTO:

- **ESTRATTI CARTOGRAFICI (STATO ATTUALE/STATO MODIFICATO)**
- **ELENCO DELLE PROPRIETA'**
- **ESTRATTO CATASTALE**
- **PARERI PREVENTIVI ENTI GESTORI SOTTOSERVIZI**



ESTRATTO CARTOGRAFICO ATTUALE



Stralcio Tav. 4d – Scala originale 1:2.000

La previsione viene reiterata con modifiche alle prescrizioni di zona al fine di razionalizzare gli interventi e per incentivare l'avvio di progetti urbanistici.

Stralcio art. 62 delle NTA del RU. Comparto di tipo D1b.

Parametri urbanistici:

ST = 25320 mq

SF = 8198 mq

SUL max = 17724 mq pari al 70% della ST

RC max = 35% della SF

H max = 15 m

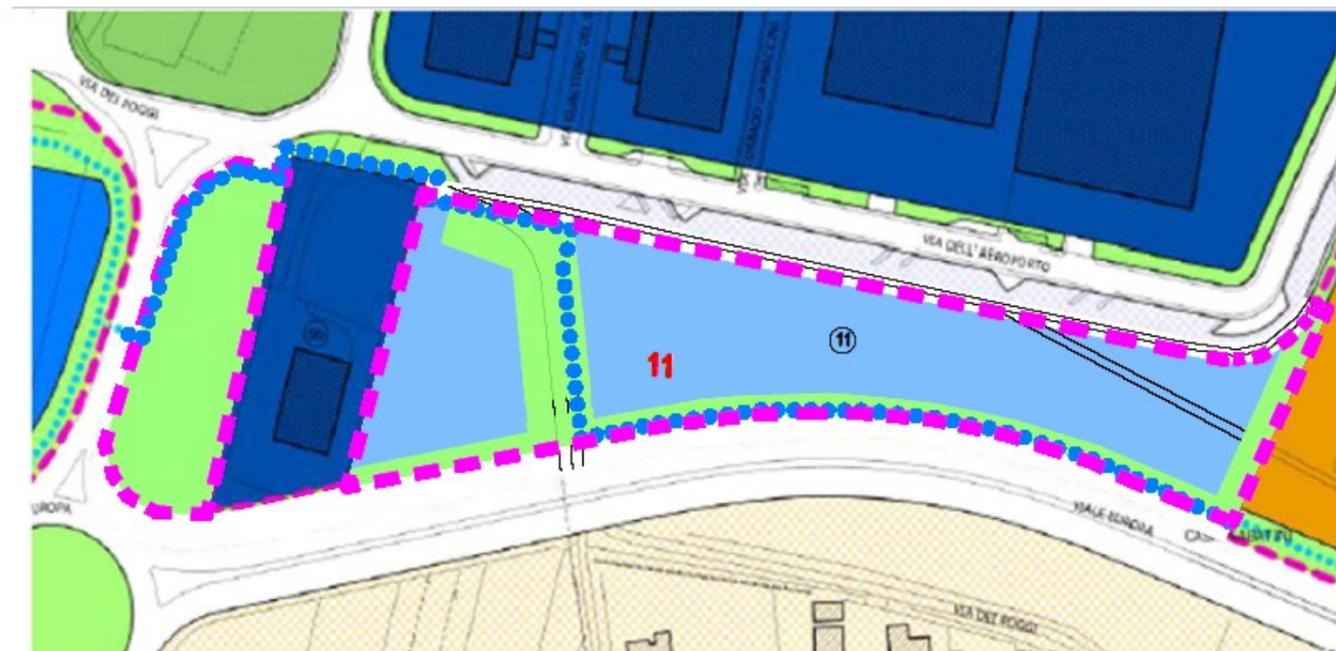
Verde pubblico = 17126 mq

Parcheggi pubblici = 0,00 mq

Viabilità pubblica = 0,00 mq

Aree da cedere all'Amministrazione Comunale attraverso meccanismi perequativi = 0,00 mq

ESTRATTO CARTOGRAFICO MODIFICATO



Stralcio Tav. 4d – Scala originale 1:2.000

La previsione viene reiterata con modifiche alle prescrizioni di zona al fine di razionalizzare gli interventi e per incentivare l'avvio di progetti urbanistici.

Stralcio art. 62 delle NTA del RU. Comparto di tipo D1b.

Parametri urbanistici:

ST = 22735 mq

SF = 13433 mq

SUL max = 15914,50mq pari al 70% della ST

RC max = 35% della SF

H max = 15 m

Verde pubblico = 9102 mq

Parcheggi pubblici = 0,00 mq

Viabilità pubblica = 0,00 mq

Aree da cedere all'Amministrazione Comunale attraverso meccanismi perequativi = 0,00 mq



DIVISIONE PROPRIETA' SU BASE CATASTALE



LEGENDA IDENTIFICAZIONE DELLE PROPRIETA'						
SUPERFICI DI PROPRIETA'						
PROPRIETA'	PARTICELLE			SUPERFICIE INTERNA AL COMPARTO DI LOTTIZZAZIONE TOTALI	SUPERFICIE STRADA VICINALE ESISTENTE	FOSSO
TAGEST di TAGLIAGAMBE LORENZO & C.	PART.	N.541	Mq. 18,00	Mq. 10.779,00		
	PART.	N.701	Mq. 4.617,00			
	PART.	N.704	Mq. 380,00			
	PART.	N.974	Mq. 5.784,00			
LAZZERONI MAURO	PART.	N° 1185	Mq. 850,00	Mq. 850,00		
CAPPELLI - BALESTRI	PART.	N° 1203	Mq. 4.767,00	Mq. 4.767,00		
MEINI-TEMPESTINI	PART.	N° 693	Mq. 4.761,00	Mq. 4.761,00		
UNIONE VALDERA interna al comparto	PART.	N° 670	Mq. 650,00	Mq. 665,00		
		N° 675	Mq. 15,00			
TOTALE				Mq. 21.822,00		
AREA INTERNE al COMPARTO Fosso Demaniale	(P)			Mq. 310,00		Mq. 310,00
AREA INTERNE al COMPARTO Strada vicinale				Mq. 603,00	Mq. 603,00	
AREA DI INTERVENTO	TOTALE			Mq. 22.735,00		



COMUNE DI PONTERA
Provincia di Pisa

ESTRATTO CATASTALE





U-2024-0010435 del 23-01-2024

DIPARTIMENTO TERRITORIALE GAS CENTRO
AREA GAS MASSA

54100 Massa, Viale Stazione 81
F +39 0293473328
2iretegas@pec.2iretegas.it

Spett.le
Geom. Nieri Maurizio
P.zza Nilde Iotti n° 13/18
56025 Pontedera
PEC maurizio.nieri@geopec.it

OGGETTO: Richiesta di parere preliminare di fattibilità per Area commerciale nel Comune di Pontedera ^{dell'aeroporto}, viale Europa, costituito da num. 15 unità commerciali suddivisi in 2 fabbricati. **Parere preventivo di fattibilità.**

In merito alla vostra richiesta di parere di fattibilità del 09/01/2024 (nostro prot. [E-2024-0003899 del 09/01/2024](#)) riguardante la realizzazione di un'area commerciale in Via dell'Aeroporto e Viale Europa nel comune di Pontedera, presentata dal geom. Nieri Maurizio in qualità di tecnico incaricato dai proprietari dei terreni in esame; **si ritiene possibile la distribuzione del gas metano** fatto salvo il rispetto della convenzione con il Comune di Pontedera e delle normative di Legge.

A seguito di Vs. richiesta o della Società di Vendita da Voi prescelta e ad opportuno sopralluogo, il progetto sarà da noi elaborato sulla base di dati da voi forniti relativamente alla potenzialità e forniture da eseguirsi.

Saranno altresì eseguite da noi tutte le opere necessarie alla metanizzazione soggette a relativa contribuzione.

Vi trasmettiamo inoltre, copia della nostra cartografia informatica, precisandoVi che le stesse riguardano reti gas con evidenziato in rosso la rete di bassa pressione ed in giallo quella di media, e che sono state realizzate per un utilizzo operativo connesso alle gestioni delle reti da parte del nostro personale tecnico.

Le informazioni contenute e/o ricavabili dalle suddette cartografie devono essere considerate informazioni nell'ambito delle attività previste dalla richiesta, adoperandoVi affinché la circolazione riservate aziendali e protette. A tale fine, dovrete adottare ogni necessaria cautela nel trattare di tali dati possa svolgersi senza alcun pregiudizio per 2i Rete Gas S.p.A., tenuto conto del carattere riservato e protetto delle suddette informazioni, in particolare:

- La consultazione delle cartografie ai soggetti autorizzati avvenga in modalità protetta e riservata;
-



- La diffusione, la consultazione e l'utilizzo dei dati da parte dei terzi non avvenga in assenza del consenso di 2i Rete Gas;
- Non venga data diffusione o comunicazione a terzi delle informazioni contenute e/o ricavabili dalle cartografie consegnate;
- Le suddette informazioni vengano esclusivamente utilizzate ai fini delle attività previste dalla Vostra richiesta.

Vi preghiamo, in fase di scavo, di adottare tutte le precauzioni necessarie a preservare l'integrità delle ns tubazioni gas.

Si precisa inoltre che, se avvertiti con sufficiente anticipo, ci renderemo disponibili ad inviare un ns Tecnico per una più precisa individuazione delle tubazioni gas di rete e di derivazione d'utenza, queste ultime non presenti in cartografia.

Restiamo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e con l'occasione porgiamo i migliori saluti

Stefano Buzzelli
IL RESPONSABILE

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata da 2iRete Gas e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'Unità emittente.



Acque SpA

Sede Legale
Via Garigliano 1, 50053 Empoli (FI)

Sede Amministrativa
Via Bellatalla 1, 56121, Ospedaletto, Pisa
tel 050 3165611, www.acque.net
info@acque.net, info@pec.acque.net

GESTIONE OPERATIVA
Estensione del servizio
Tecnico: geom. Luca Pacchi

Spett.le

geom. Maurizio

NieriPEC

[maurizio.nieri@geopec.](mailto:maurizio.nieri@geopec.it)

[it](mailto:maurizio.nieri@geopec.it)

p.c. Spett.le

Comune di Pontedera

PEC pontedera@postacert.toscana.it

alla c. a. Ufficio Tecnico

Oggetto: rif. prot. n. 2062 del 10/01/2024 - richiesta di parere preventivo di FATTIBILITA' per nuove utenze idriche e fognarie, relativo ad intervento edilizio per la realizzazione di n. 15 unità commerciali, in area posta tra Via dell'Aeroporto e Viale Europa, Comune di Pontedera.

Vista la richiesta in oggetto, considerato l'esito del sopralluogo eseguito sul posto dai ns. tecnici, sentito il parere del settore esercizio, avendo valutato e considerato lo stato attuale della rete, comunica quanto segue:



Acque SpA

Sede Legale
Via Garigliano 1, 50053 Empoli (FI)

Sede Amministrativa
Via Bellatalla 1, 56121, Ospedaletto, Pisa
tel 050 3165611, www.acque.net
info@acque.net, info@pec.acque.net

- dal punto di vista idraulico, in Via dell'Aeroporto, è presente una tubazione di diametro sufficiente all'erogazione standard dell'acqua potabile;
- in considerazione di quanto sopra, Acque spa esprime **parere preventivofavorevole** in merito all'approvvigionamento idrico al comparto, **a condizione che:**
- come da regolamento vigente, negli edifici di nuova costruzione, per ogni unità immobiliare sarà stipulato un distinto contratto di fornitura;

GO/ Estensione del servizio lu_PA (H4)



- considerato che la zona in oggetto è strutturalmente sensibile alle perdite di carico idraulico, è **fatto obbligo** di dotare l'edificio\i di impianto autonomo con serbatoio di accumulo (a gestione privata) tipo autoclave per regolare le pressioni e le portate;
- ai sensi del vigente regolamento del SII, il vano contatori è da collocare (esternamente non è prevista la collocazione su pozzetti interrati) sul confine fra la proprietà pubblica e la proprietà privata con l'apertura dello sportello verso la proprietà pubblica, nel caso specifico sul fronte di Via dell'Aeroporto; le misure saranno fornite all'atto pratico dai tecnici di questa società;
- negli edifici di nuova costruzione, per ogni unità immobiliare sarà stipulato un distinto contratto di fornitura; sulla base del Regolamento vigente del Servizio Idrico Integrato (SII) e delle indicazioni dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (ARERA), le future modalità di erogazione non prevedono la fornitura attraverso unico contatore con contratto tipo "condominiale", per cui saranno concessi e contrattualizzati contatori singoli per ogni unità immobiliare;
- in caso di richiesta di contatore ad uso cantiere, si rilascia **NULLA OSTA** all'installazione di un contatore (di DN15) da cantiere per l'edificazione del fabbricato in oggetto da posizionare al limite della proprietà sul fronte di Via dell'Aeroporto; la fornitura è destinata ad un uso per cantiere ed ha carattere di temporaneità legata alla durata del permesso a costruire o di autorizzazione similare, salvo eventuali proroghe; pertanto alla scadenza del permesso a costruire il contratto si intenderà automaticamente risolto con conseguente rimozione del misuratore con l'addebito delle relative spese;
- il regolamento vigente non contempla l'utilizzo dell'acqua potabile ad uso antincendio e/o irrigazione, pertanto, non potranno essere concessi allacciamenti con questa tipologia di contratto;
- facciamo presente che all'interno dell'area oggetto di intervento insiste una tubazione idrica attualmente in esercizio, per la quale dovrà essere valutata in fase esecutiva la possibilità di eliminazione e/o spostamento.

GO/ Estensione del servizio lu_PA (H4)



FOGNATURA NERA - DEPURAZIONE

su Via dell'Aeroporto è presente un collettore di fognatura nera separata in gestione a questa Società recapitante al depuratore privato denominato Valdera Acque, identificato con Cespite DE0PR03.

Considerato quanto sopra Acque spa esprime parere preventivo favorevole alla richiesta in oggetto, a condizione che:

- si precisa che è indispensabile una corretta e puntuale separazione delle acque bianche e meteoriche da quelle reflue, ricordando che soltanto queste ultime dovranno essere avviate allo scarico nella canalizzazione nera della fognatura separata e che lo scarico di acque meteoriche dilavanti non contaminate in fognatura nera è vietato dalla normativa;
- al limite tra la proprietà pubblica e quella privata dovrà essere previsto un **pozzetto di ispezione sifonato, tipo Firenze o pozzetto di calma**, per la manutenzione periodica dell'allacciamento;
- si precisa che è indispensabile una corretta e puntuale separazione delle acque bianche e meteoriche da quelle reflue, ricordando che soltanto queste ultime dovranno essere avviate allo scarico nella canalizzazione nera della fognatura separata e che lo scarico di acque meteoriche dilavanti non contaminate in fognatura nera è vietato dalla normativa;
- per dare corso alla richiesta di allacciamento fognario, la S.V. potrà rivolgersi all'**ufficio al pubblico PuntoAcque** della propria zona o inviando la documentazione reperibile sul sito di Acque S.p.A. www.acque.net/servizi/allaccio-fognatura;
- rendiamo noto che la fognatura nera in Via dell'Aeroporto si trova sul lato opposto della viabilità pubblica rispetto all'area di intervento, oltrepassato il collettore di fognatura bianca posto al centro strada, sarà quindi necessaria una attenta valutazione delle quote di allaccio, ed eventualmente si renderà necessaria l'installazione di un impianto di sollevamento di realizzazione e gestione esclusivamente privato.



ACQUE SpA | Servizi Idrici
GO/ Estensione del servizio lu_PA (H4)
GESTIONE OPERATIVA
Estensione del servizio Tecnico: geom.
Luca Pacchi

Acque SpA

Sede Legale
Via Garigliano 1, 50053 Empoli (FI)

Sede Amministrativa
Via Bellatalla 1, 56121, Ospedaletto, Pisa
tel 050 3165611, www.acque.net
info@acque.net, info@pec.acque.net

Il presente parere ha una **validità temporale di un anno** a partire dalla data di protocollo; trascorso tale termine, è necessario che la SV chieda nuovo parere preventivo, così da avere una valutazione realistica e puntuale in merito all'effetto del nuovo insediamento urbano sulla struttura della rete idrica e sulla disponibilità di risorsa. Precisiamo che, decorso il periodo sopra indicato, Acque spa, non si riterrà vincolata al presente parere, pertanto, successivamente, potrà indicare e valutare varianti e/o prescrizioni anche di diversa entità rispetto all'attuale.

Per qualsiasi chiarimento in merito, potete mettervi in contatto con i tecnici: P. E. Alberto Alderigi a.alderigi@acque.net - geom. Luca Pacchi tel. l.pacchi@acque.net.

Distinti saluti


Acque S.p.A.
Ing. Roberto Cecchini
Direttore Gestione Operativa



SPETT.LE
Enel Distribuzione s.p.a.

OGGETTO : Richiesta di parere preliminare di fattibilità per area commerciale nel Comune di Pontedera via dell'aeroporto , viale Europa, costituito da num. 15 unità commerciali suddivisi in 2 fabbricati.

Tramite la presente il sottoscritto GEOM. NIERI MAURIZIO con studio in Pontedera Piazza Nilde Iotti n° 13/18 iscritto all'albo dei Geometri di Pisa al n° 852, in qualità di tecnico incaricato dai proprietari dei terreni posti nel Comune di Pontedera via dell'aeroporto , viale Europa,

RICHIEDE

a Codesto Ente il parere preliminare di fattibilità e vostro progetto per la realizzazione di nuova linea ELETTRICA a servizio dei due nuovi complessi commerciali per complessive 15 unità, da ubicarsi nel comune di Pontedera via dell'aeroporto , viale Europa sull'area catastalmente identificata nel foglio di mappa n° 22 e 33 come da particelle evidenziate negli estratti allegati

Alla presente si allega:

- estratto di mappa per individuazione zona;
- planimetria dell'immobile in progetto.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, distintamente saluta.

Pontedera li 9 gennaio 2024.



The image shows a handwritten signature in red ink over a circular professional stamp. The stamp is black and contains the text: "ALBO DEI GEOMETRI" around the top edge, "Geom. NIERI MAURIZIO" in the center, "N° 852" below the name, and "PISA" at the bottom. The signature is a cursive scribble that overlaps the stamp.

Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
Inviato: martedì 9 gennaio 2024 16:43
A: maurizio.nieri@geopec.it
Oggetto: CONSEGNA: Richiesta parere di fattibilità Pontedera viale Europa - viadell'aeroporto Lotto 11 . Gello
Allegati: postacert.eml (2,61 MB); daticert.xml
Firmato da: posta-certificata@legalmail.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 09/01/2024 alle ore 16:42:30 (+0100) il messaggio "Richiesta parere di fattibilità Pontedera viale Europa - via dell'aeroporto Lotto 11 . Gello" proveniente da "maurizio.nieri@geopec.it" ed indirizzato a "e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: 62923A6F.01EE075D.EEE3B052.246A14EC.posta-certificata@legalmail.it

Delivery receipt

The message "Richiesta parere di fattibilità Pontedera viale Europa - via dell'aeroporto Lotto 11 . Gello" sent by "maurizio.nieri@geopec.it", on 09/01/2024 at 16:42:30 (+0100) and addressed to "e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: 62923A6F.01EE075D.EEE3B052.246A14EC.posta-certificata@legalmail.it

SPETT.LE

FOCAL POINT

e-mail: focal.point.pescara@telecomitalia.it

OGGETTO : Richiesta di parere preliminare di fattibilità per area commerciale nel Comune di Pontedera via dell'aeroporto , viale Europa, costituito da num. 15 unità commerciali suddivisi in 2 fabbricati.

Tramite la presente il sottoscritto GEOM. NIERI MAURIZIO con studio in Pontedera Piazza Nilde Iotti n° 13/18 iscritto all'albo dei Geometri di Pisa al n° 852, in qualità di tecnico incaricato dai proprietari dei terreni posti nel Comune di Pontedera via dell'aeroporto , viale Europa,

RICHIEDE

a Codesto Ente il parere preliminare di fattibilità e vostro progetto per la realizzazione di nuova linea Telecom a servizio dei due nuovi complessi commerciali per complessive 15 unità, da ubicarsi nel comune di Pontedera via dell'aeroporto , viale Europa sull'area catastalmente identificata nel foglio di mappa n° 22 e 33 come da particelle evidenziate negli estratti allegati

Alla presente si allega:

- estratto di mappa per individuazione zona;
- planimetria dell'immobile in progetto.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, distintamente saluta.

Pontedera li 9 gennaio 2024.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular professional stamp. The stamp contains the text: "ALBO DEI GEOMETRI", "Geom. NIERI MAURIZIO", "N° 852", and "PISA".

PER MAGGIORI INFORMAZIONI E/O COMUNICAZIONI CONTATTARE

STUDIO "NIERI PROJECT" cell. 320 1113358 _ fax 0587 52968

e-mail studio@nieriproject.com _ PEC maurizio.nieri@geopec.it

Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
Inviato: martedì 9 gennaio 2024 16:44
A: maurizio.nieri@geopec.it
Oggetto: ACCETTAZIONE: Richiesta parere di fattibilità Pontedera viale Europa
- viadell'aeroporto Lotto 11 . Gello
Allegati: daticert.xml
Firmato da: posta-certificata@legalmail.it

Ricevuta di accettazione

Il giorno 09/01/2024 alle ore 16:43:31 (+0100) il messaggio " Richiesta parere di fattibilità Pontederaviale Europa - via dell'aeroporto Lotto 11 . Gello" proveniente da "maurizio.nieri@geopec.it" ed indirizzato a:

focalpoint.roma@telecomitalia.it ("posta
ordinaria")focalpointlottizzazioni.roma@telecomitalia.it
("posta ordinaria")

è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio:

629AC30E.01EDE788.EEE4A4BC.13020F00.posta-certificata@legalmail.it

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente.
La preghiamo di conservarla come attestato dell'invio del messaggio

Acceptance receipt

On 09/01/2024 at 16:43:31 (+0100) the message, " Richiesta parere di fattibilità Pontedera viale Europa - via dell'aeroporto Lotto 11 . Gello", sent by "maurizio.nieri@geopec.it" and addressed to:

focalpoint.roma@telecomitalia.it ("posta
ordinaria")focalpointlottizzazioni.roma@telecomitalia.it
("posta ordinaria")

was accepted by the certified email system.

Message ID: 629AC30E.01EDE788.EEE4A4BC.13020F00.posta-certificata@legalmail.itAs

a guarantee to you, this receipt is digitally signed.
Please keep it as a certificate of delivery of the message.