



## PROVINCIA DI PISA

Istituzione dei Comuni per il governo dell'area vasta  
Scuole, Strade e Sistemi di trasporto, Territorio e Ambiente  
Gestione associata di servizi e assistenza ai Comuni

Settore Affari e Servizi Generali  
Servizi Ambientali e Territoriali

Ufficio Pianificazione Territoriale

COMUNE DI PONTEDERA  
unionevaldera@postacert.toscana.it  
pontedera@postacert.toscana.it  
REGIONE TOSCANA

**Oggetto: VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. N. 65/2014 "VARIANTI MEDIANTE SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE" – AVVIO DEL PROCEDIMENTO E AVVIO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) - CONTRIBUTO IN CONFORMITÀ' al PTCP -**

Con riferimento alla comunicazione n. prot. 46719 del 19/09/2024 e prot. n.52477 del 7/10/2024, trasmessa da unione Valdera inerente la trasmissione della documentazione per la verifica di assoggettabilità a VAS per la Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera in oggetto.

Dalla Relazione si evince che:

trattasi di Variante Urbanistica per la modifica della destinazione d'uso di un'area posta nell'UTOE de La Bianca, in prossimità della Strada Statale 439 VAR/A Variante Ponte alla Navetta - inserita in zona F sottozona F1b "Aree destinate parco" - in zona D sottozona D2a "Insediamenti a carattere commerciale e artigianale esistenti", *necessaria per l'adeguamento funzionale, logistico e di aree di sosta dell'attività della società Costruzioni Novicrom s.r.l.*

La variante urbanistica scaturisce dal fatto che l'UTOE 1B10 de La Bianca non individua aree sufficienti da destinare ad impianti produttivi per lo sviluppo della società Costruzioni Novicrom s.r.l..

L'intervento proposto risulta finalizzato a *dotare l'impianto produttivo industriale Costruzioni Novicrom s.r.l. di spazi per la logistica e la funzionalità dello sviluppo aziendale ed in particolare a compensare la carenza di aree di sosta, parcheggio e movimentazione, consentendo al contempo una qualificazione del margine industriale tramite un intervento paesaggistico teso a promuovere la sostenibilità ambientale fondendo elementi di composizione tecnica prodotti dall'azienda all'interno del paesaggio circostante, contribuendo in tal modo alla creazione di un ambiente contemporaneo salubre ed ecologicamente responsabile.*

**Richiamate:**

- la Legge Regionale 10/2010 e legge regionale 65/2014 agli articoli : art. 35 "*Varianti mediante sportello unico per le attività produttivi*" e art 25 *conferenza di copianificazione.*

Ai fini del miglioramento complessivo degli atti, attraverso forme di collaborazione tra le strutture tecniche degli Enti, per quanto di competenza con riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n.7 del 16/03/2022 in adeguamento al PIT /PPR e alla LR 65/2014 e definitiva approvazione agli esiti della conferenza paesaggistica, pubblicato sul BURT n 21 del 25/05/22 con efficacia dal 23/06/2022, quale apporto collaborativo in questa fase di valutazione, si evidenzia quanto segue:

- Il PTC riconosce ed assume la disciplina del PIT costituita da: a) disposizioni riguardanti lo Statuto del territorio costituenti integrazione paesaggistica del PIT; - Art.4 *Struttura della disciplina* delle NTA-;

E

UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA

Unione Valdera

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0054213/2024 del 08/10/2024

Firmatario: RAOIA FIORAVANTI

L'area in esame risulta interessante:

- Il sistema Territoriale della pianura dell'Arno- subsistema della pianura Pisa Pontedera; sistema di paesaggio fluvio - laquale
- area produttive di interesse locale;
- La Viabilità 439;
- Beni culturali individuati dalla Provincia: architetture rurali, Architettura religiosa e architettura civile -Villa Aulla – Corsi;
- Rete ecologica secondaria della struttura ecologica provinciale-Parchi di ville padronali- Villa Aulla – Corsi-architettura civile;
- interessare beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs 42/2004 (Fiume Arno);

Gli indirizzi per le politiche del PIT recepiti dal PTC sono in gran parte finalizzati a mitigare e limitare gli effetti dei processi di urbanizzazione e consumo di suolo nelle aree di pianura (riducendo gli impatti su ecosistemi planiziali e palustri) e a ridurre gli elementi di pressione sugli ecosistemi costieri.

La limitazione dei processi di consumo di suolo e di urbanizzazione delle pianure alluvionali interne, con particolare riferimento agli assi Pisa-Pontedera e Livorno-Pontedera, al triangolo Bientina-Pontedera-Cascina, e delle pianure;

- impedire la saldatura delle conurbazioni lineari, attraverso il mantenimento e la riqualificazione degli spazi ineditati esistenti, nonché promuovere, anche con progetti di ricostituzione dei varchi, il recupero delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove compromesse;

tra gli obiettivi strategici:

- per quanto riguarda le grandi piattaforme produttive e logistiche, l'obiettivo strategico è quello di assicurare la coerenza anche paesaggistica degli insediamenti diffusi nella piana (area industriale di Pontedera), evitando la dispersione incrementale di ulteriori lotti. Allo stesso tempo, è importante salvaguardare e riqualificare gli elementi e le relazioni del sistema insediativo storico urbano e rurale ancora riconoscibili ed apprezzabili nelle aree di pianura;

- salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati:

- ricostituendo le relazioni tra fiume e tessuto urbano (con particolare riferimento alle città di Pisa e Pontedera);
- evitando processi di urbanizzazione che aumentino l'impermeabilizzazione nei contesti fluviali, quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo;

- promuovendo interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui;

- salvaguardando il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica quali ponti, canali, mulini, pescaie, gore e chiuse, a testimonianza della vitalità degli storici insediamenti fluviali;

riqualificare da un punto di vista paesaggistico le grandi piattaforme produttive e logistiche (area industriale di Pontedera), assicurare la compatibilità dei nuovi interventi ed incentivare progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse;

L'art 26.4 delle NTA del PTC indirizza i Comuni, nel predisporre i quadri conoscitivi del piano strutturale, oltre a verificare le aree e gli elementi della rete ecologica provinciale contenuti nella Tav. P.14, nell'individuare le ulteriori componenti lineari o puntuali;

Il PTC considera, in prima approssimazione, da verificarsi nei quadri conoscitivi degli strumenti urbanistici comunali:

c) edifici specialistici di interesse storico, le singole unità edilizie, i complessi edilizi, gli altri manufatti, gli spazi scoperti, ricadenti in ogni parte del territorio diversa dai nuclei urbani storici e dagli insediamenti di interesse storico non urbani, aventi un riconoscibile interesse storico-artistico, storico-architettonico, storico-testimoniale, e di cui vanno conservate le caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali, individuate nella Tav. Q.C.3, nel caso specifico: architettura religiosa; architettura civile; architettura rurale.

Ai sensi dell'art Art.38 *Componenti Ambientali* delle NTA del PTC, si rinvia ai dati e alle valutazioni contenute nel Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS contenente il Quadro Ambientale ed Ecologico Provinciale e all'integrazione del quadro conoscitivo, nonché al Doc. QC.9, Indicazioni del settore Ambiente ed energia, in relazione alle componenti Ambientali per i Comuni, di cui al contributo del settore regionale competente.

Ricordato che, per il PTC la fattibilità di nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali è da condursi ai seguenti aspetti:

- Insussistenza di alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale.
- Soddiscimento di verifiche di compatibilità della localizzazione di ogni nuovo intervento con la permanenza delle preesistenze, prendendo in considerazione azioni di trasformazioni possibili e soluzioni alternative di insieme valutando un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti;

Richiamate le disposizioni, i criteri e le indicazioni di cui sopra, si rimanda alle specifiche competenze la verifica dei seguenti aspetti:

- dimensionamento – per l'accertamento in coerenza con il Piano Strutturale Vigente.
- la riconducibilità all'art. 35 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "*Varianti mediante sportello unico per le attività produttive*";
- la non riconducibilità della variante all'art. 25 della L.R. n. 65/2014 "conferenza di copianificazione" per impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.
- verifica delle condizioni alle trasformazioni in relazione anche agli studi e approfondimenti idraulico geologici per l'interessare aree a pericolosità idraulica.
- valutazione di eventuali implicazioni con la viabilità provinciale, da coordinate con il Settore Viabilità dell'Ente provinciale.

Il PTC per quanto di competenza, in conformità al PIT e in ottemperanza alla legislazione vigente per il governo del territorio persegue le finalità dello sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte anche evitando il nuovo consumo di suolo, e mirando alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio territoriale inteso come bene comune e all'uguaglianza dei diritti all'uso e al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future.

Le possibili trasformazioni dovranno essere subordinate al soddisfacimento di verifiche di compatibilità della localizzazione di ogni nuovo intervento con la permanenza delle preesistenze, prendendo in considerazione azioni di trasformazioni possibili e soluzioni alternative di insieme valutando gli impatti in un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti, nel rispetto, delle criticità e vulnerabilità del territorio, dei suoi aspetti geomorfologici idraulici, paesaggistici, in coerenza con i piani sovraordinati, in sinergia e tutela dell'ambiente e delle risorse.

Al fine di garantire uno sviluppo sostenibile delle attività e funzioni rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte, è obiettivo comune del governo del territorio l'insieme delle attività che concorrono ad indirizzare, pianificare e programmare i diversi usi e trasformazioni del territorio, con riferimento agli interessi collettivi e alla sostenibilità nel tempo, salvaguardando e valorizzando il patrimonio territoriale, inteso come bene comune, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità, al godimento comune, alla tutela delle risorse essenziali del territorio.

Si trasmette quanto sopra, per il seguito di competenza.

Sabrina Arusa

Il DIRIGENTE  
**Dott.ssa Paola Fioravanti**

**E**  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
Unione Valdèra  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N. 0054213/2024 del 08/10/2024  
Firmatario: PAOLA FIORAVANTI