



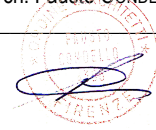
COMUNE DI PONTEDERA

PROVINCIA DI PISA

REGOLAMENTO URBANISTICO - VARIANTE A SEGUITO DI MONITORAGGIO

DOCUMENTO PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 23, 1C., L.R. N. 10/2010

Il Responsabile dell'U.O.
Pianificazione Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile
arch. Fausto CONDELLO





INDICE

PREMESSA E SCENARIO DI RIFERIMENTO		5
PARTE PRIMA		
INDIRIZZI STRATEGICI DELLA VARIANTE		
1.1.	DAL MONITORAGGIO ALLA MODIFICA DEL R.U.	9
1.2.	OBIETTIVI SANCITI DAL MONITORAGGIO	11
1.3.	NUOVE SOSTENIBILITÀ	13
1.4.	LE PROSPETTIVE PER UNA DIVERSA RIPARTIZIONE DELL'EDILIZIA SOCIALE	16
PARTE SECONDA		
IL PROCESSO DI VALUTAZIONE		
2.1.	ASPETTI PROCEDURALI	19
2.2.	SOGGETTI INTERESSATI AL PROCEDIMENTO	19
2.3.	MODALITÀ E TEMPISTICHE DLE PROCEDIMENTO	21
2.4.	RAPPORTO CON ALTRI PIANI E PROGRAMMI	22
PARTE TERZA		
CONTESTO AMBIENTALE DI RIFERIMENTO		
3.1.	SINTESI DELLE TENDENZE DELL'AMBIENTE E PER L'AMBIENTE	23
3.2.	SUOLO E SOTTOSUOLO	24
3.3.	LA RISORSA IDRICA E IL SUO CONSUMO	28
3.4.	DEPURAZIONE E RETE FOGNRIA	30
3.5.	FABBISOGNO DI ENERGIA E AMBIENTE	32
3.6.	LA RISORSA ARIA	33
3.7.	LA PRODUZIONE DI RIFIUTI	34
3.8.	L'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO	35
3.9.	IL CARICO URBANISTICO	36
3.10.	LE DINAMICHE DEL TERRITORIO AGRICOLO	37
3.11.	VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI	39
3.12.	VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE	40
3.13.	MISURE ATTE A RIDURRE, IMPEDIRE O COMPENSARE GLI IMPATTI AMBIENTALI	41
3.14.	MONITORAGGIO	41
ALLEGATI		
ALLEGATO 1	LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	43
ALLEGATO 2	ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE E ACCETTATE NEL MONITORAGGIO E AZIONI CONSEGUENTI	47



PREMESSA E SCENARIO DI RIFERIMENTO

Il Comune di Pontedera ha completato, ai sensi dell'art. 55 della L.R. n. 1/2005, il monitoraggio degli effetti del regolamento urbanistico e si accinge ora ad avviare la variante a detto strumento di governo per dar seguito ai relativi risulti e ai contributi accolti.

Con delibera di G.M. n. 84 del 25 luglio 2013 è stata approvata la relazione di monitoraggio anche ai fini dell'avvio della procedura di variante al R.U. ai sensi degli artt. 15 e seguenti della L.R. n. 1/2005, in aderenza ai principi fissati dalla L.R. n. 10/2010 (cfr. art. 5 bis) è necessario avviare anche la Valutazione Ambientale Strategica di cui il "documento preliminare" costituisce il primo adempimento (cfr. art. 23, 1c.).

La finalità della Valutazione Ambientale Strategica è, com'è noto nell'attività di pianificazione è quella di garantire l'integrazione degli aspetti ambientali nelle scelte che riguardano il governo del territorio e delle scelte strategiche che ne stanno alla base, con l'obiettivo di coniugare le esigenze di difesa dell'ambiente con le politiche e le azioni di sviluppo.

Per gli scopi ricordati e brevemente riassunti, se anche il monitoraggio del R.U. è attività propedeutica alla valutazione degli effetti come stabilito dagli artt. 11 e 13 della L.R. n. 1/2005, il suo svolgimento e la relazione sono stati effettuati quale attività preliminare a quella di valutazione integrata di cui allo stesso art. 11 della L.R. n. 1/2005, come sostituito dall'art. 36 della L.R. n. 10/2010, e dove gli aspetti ambientali sono stati necessariamente affrontati.

Fermo restando il quadro di riferimento normativo proprio del monitoraggio e debitamente riportato nella relativa relazione finale, al fine di snellire il presente documento per le finalità precipue, in Allegato 1 riportiamo il quadro conoscitivo della procedura di VAS, peraltro ormai nota ai più.

Tra gli elementi che costituiscono la procedura, è opportuno ricordare come la prima fase indichi nel proponente il soggetto preposto a redigere il documento preliminare contenente le informazioni concernenti il piano e i suoi possibili effetti ambientali e i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale. Per quest'ultimo aspetto e nel prosieguo della procedura, l'autorità competente promuove iniziative di semplificazione procedurale per il coordinamento dei pareri di volta in volta necessari.

In relazione alla copertura dei ruoli indicati dalla legge e in relazione alle peculiarità del territorio, il Comune di Pontedera ha ritenuto, con delibera di G.M. n. 76 del 3 maggio 2012, di individuare il Dirigente del 3° Settore "Gestione servizi e progettazione" quale autorità competente in materia di V.A.S.

In relazione ancora alle definizioni date dalla legge e agli attori che concorrono alla redazione, adozione e approvazione del regolamento urbanistico e delle sue varianti, nonché per salvaguardare il principio della separazione tra autorità proponente e quella competente, se l'autorità precedente è la P.A. (Consiglio comunale) che approva il piano/programma, quella competente è comunque il soggetto pubblico cui compete l'adozione del provvedimento di verifica d'assoggettabilità (quando prevista), l'espressione del parere motivato e che collabora con l'autorità precedente o con il proponente il piano o programma nelle fasi di espletamento della V.A.S. Parimenti il proponente è il soggetto pubblico o privato, diverso dall'autorità precedente, che elabora il piano soggetto alle disposizioni di legge [cfr. art. 4, lett. h), i) ed l)]. In relazione all'assetto tecnico-amministrativo degli enti locali, l'indubbia indeterminazione che scaturisce dall'applicazione

delle predette definizioni, impone che siano chiariti realmente i ruoli di ciascun soggetto che partecipa al processo di elaborazione, valutazione e approvazione della variante all'atto di governo del territorio. E' preliminarmente importante sottolineare, oltremodo, che per la fattispecie del progetto, l'avvio della procedura ex art. 15 della L.R. n. 1/2005 da parte dell'A.C., il proponente è la Giunta comunale che si avvale delle strutture del 1° Settore per la predisposizione dell'atto di governo del territorio attraverso il Responsabile del procedimento di cui all'art. 16 della L.R. n. 1/2005.

Fatta chiarezza sui ruoli e sulle figure che concorrono a questa VAS, il relativo procedimento deve intendersi ricompreso all'interno del processo di avvio, analisi, redazione, adozione e approvazione della variante iniziata con delibera G.M. n. 84/2013. Essa, pertanto, si concluderà prima dell'approvazione.

La fase preliminare che qui prende avvio consiste nell'attivazione delle consultazioni sul documento preliminare per stabilire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale. Si ripetono qui in avvio e sin otticamente alcune informazioni generali sul R.U. e le conclusioni del monitoraggio stesso, all'unisono quadro di riferimento del lavoro insieme alle norme richiamate.

Il Comune di Pontedera ha rinnovato e aggiornato il proprio piano regolatore generale (P.R.G.) dotandosi di piano strutturale nel 2004 e di regolamento urbanistico nel 2006, secondo le procedure e contenuti previsti dalla L.R. n. 5/1995 e della successiva L.R. n. 1/2005, secondo i diversi tempi di vigenza. Il piano strutturale, vero e proprio organo di pianificazione strategica, è stato redatto secondo il dettato dell'art. 24 della L.R. n. 5/1995 ed è stato approvato con deliberazione consiliare n. 3 del 20 gennaio 2004; il regolamento urbanistico, componente operativa del piano regolatore, è stato approvato, ai sensi degli artt. 16 e 17 della L.R. n. 1/2005 con deliberazione consiliare n. 13 del 31 gennaio 2006.

Senza contare le numerose varianti "contestuali" occorse nel primo quinquennio, il R.U. è stato anche adeguatamente aggiornato nel corso del 2010 e con approvazione finale con delibera consiliare n. 22 del 29 marzo 2011, per tener conto e recepire la più recente normativa regionale e nazionale, così come correggere refusi e riscrivere alcune parti per una migliore intelligibilità.

Consapevolmente, dopo il 31 gennaio 2011 il Comune ha avviato il processo di monitoraggio di cui si è già detto in premessa, tenendo presente il panorama normativo delineatosi negli ultimi anni. Si ricorda brevemente che oltre all'art. 55 (commi 4¹ e 7² in particolare) della L.R. n. 1/2005, concorrono a formare il quadro di riferimento normativo anche il regolamento approvato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 2/R in tema

¹ 55⁴. Mediante la disciplina di cui al comma 1 lett. b) [cfr. "disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturale ed edilizi del territorio"], il regolamento urbanistico individua e definisce:

- a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- b) gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- c) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani di cui al presente titolo, capo IV, sezione I [cfr. *piani attuativi*];
- d) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
- e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- f) il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- g) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327;
- h) la disciplina della perequazione di cui all'articolo 60.

di tutela e valorizzazione degli insediamenti e, più incisivamente, il regolamento approvato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 3/R contenente disposizioni per l'attuazione del Titolo V della L.R. n. 1/2005, con particolare riguardo al comma 6 dell'art. 8³.

Per ricapitolare il quadro delle competenze e della programmazione del procedimento si riportano le tabelle seguenti.

Competenze

Autorità	Attribuzione	Redazione documentazione
competente	Dirigente 3° Settore	1° Settore Pianificazione e Governo del Territorio e Ambiente
proponente	Giunta comunale	1° Settore Pianificazione e Governo del Territorio e Ambiente
precedente	Consiglio Comunale	1° Settore Pianificazione e Governo del Territorio e Ambiente

Cronoprogramma generale del Procedimento V.A.S. e variante R.U.

Attività	Mesi di lavoro 2013						Mesi di lavoro 2014							
	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	
V.A.S.														
Documento preliminare														
Trasmissione documento preliminare all'autorità competente e altri soggetti competenti per avvio formale procedura														
Consultazioni su documento preliminare														
Rapporto ambientale + Sintesi non tecnica														
Consultazioni su rapporto ambientale e progetto														
Espressione del parere motivato														
VARIANTE R.U.														
Avvio di procedimento e comunicazione														
Predisposizione documenti di variante														
Predisposizione atti e adozione variante														
Pubblicazione e ricevimento osservazioni														
Predisposizione documenti a seguito osservazioni														
Approvazione														
Efficacia (30 giorni dopo B.U.R.T.)														

² 55⁷. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico, il comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti ai sensi dell'art. 13.

³ 8⁶ Alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico, o della variante che li contempla, i dimensionamenti che abbiano perduto efficacia ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 55, comma 5 e 6, della L.R. n. 1/2005, rientrano nei quantitativi residui del piano strutturale, disponibili per definizione del successivo quadro previsionale strategico quinquennale.

I commi 5 e 6 dell'art. 55 predetto, recitano:

55⁵. Le previsioni di cui al comma 4 ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni dalla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento e dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi e progetti esecutivi.

55⁶. Nei casi in cui il regolamento urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 5 si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.



PARTE PRIMA

INDIRIZZI STRATEGICI DELLA VARIANTE

1.1 Dal monitoraggio alla modifica del R.U.

Lo scopo del documento preliminare è, come abbiamo già detto, quello di definire i riferimenti di concetto e le modalità operative attraverso cui si elaborerà il rapporto ambientale della variante di monitoraggio del regolamento urbanistico. Sono qui dunque stabilite e sottoposte a consultazione le indicazioni di carattere procedurale e le indicazioni sul metodo per la valutazione dei possibili effetti attesi sulle competenti ambientali dall'attuazione delle modifiche introdotte.

Verranno quindi di seguito elencate l'inquadramento generale della strategia della variante, facendo tesoro delle conclusioni del monitoraggio stesso, l'illustrazione dell'iter procedurale della V.A.S. relativa, l'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale, l'individuazione degli obiettivi di sostenibilità in riferimento alla valutazione e le misure eventualmente necessarie per compensare, ridurre o annullare gli effetti negativi evidenziati. Quanto all'analisi preliminare di contesto il riferimento al lavoro sul monitoraggio appare sufficiente allo scopo.

In una premessa di carattere generale non possiamo non ricordare che il panorama normativo toscano di riferimento si è arricchito anche di alcune disposizioni regolamentari che si pongono l'obiettivo di disciplinare in dettaglio l'attività di pianificazione. Dal gennaio 2005 ad oggi, la Regione Toscana ha emanato una lunga serie di regolamenti attuativi della L.R. n. 1/2005, tutti approvati con decreti del presidente della giunta regionale, tra i quali e per gli scopi di questo documento citiamo ancora:

- D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 2/R, recante il "Regolamento di attuazione dell'art. 37 comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti";
- D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 3/R, recante il "Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1";
- D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 4/R, recante il "Regolamento di attuazione dell'art. 11 comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, in materia di valutazione integrata";
- D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R, recante il "Regolamento di attuazione del Titolo IV capo III (Il territorio rurale) della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1", come modificato dal D.P.G.R. 9 febbraio 2010, n. 7/R;
- D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 26/R recante il "Regolamento per l'attuazione dell'art. 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, in materia di indagini geologiche", oggi sostituito dal regolamento approvato con D.P.G.R. 25 ottobre 2011 n. 53/R, di pari oggetto.
- D.P.G.R. 29 luglio 2009, n. 41/R recante il "Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (...) in materia di barriere architettoniche.

Rimandando ancora alla relazione finale sul monitoraggio il riassunto dei loro contenuti, è qui importante sottolineare il riferimento che vengono a costituire per la variante al R.U. In generale, i regolamenti da una parte dettano indirizzi e parametri diretti a garantire che gli interventi di trasformazione del territorio siano compiuti nel rispetto della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità nell'ottica della "buona urbanistica" evocata dai più ma spesso disattesa dalle politiche del territorio.

Il panorama regolamentare toscano persegue l'incremento della qualità del patrimonio insediativo attraverso la pesatura delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riequilibrare e qualificare gli insediamenti esistenti, con particolare riferimento alle nuove previsioni, agli interventi di trasformazione o di riqualificazione urbana.

Si sono date anche opportune indicazioni e precetti (cfr. regolamento 3/R/2007) in tema di contenuti del piano strutturale, in particolar modo per quanto riguarda la definizione del dimensionamento massimo sostenibile, introducendo parametri dimensionali e modalità di calcolo, per certi versi diversi da quelli che sono alla base del dimensionamento del P.S. Concorrono oggi al dimensionamento anche il patrimonio edilizio esistente, l'edilizia corrente, i frazionamenti, i cambi di destinazione d'uso nella zona urbana, come nel territorio aperto. Risultano poi incisive le disposizioni che prescrivono come le dimensioni massime sostenibili del piano strutturale sono individuate all'interno dei sistemi e sub sistemi considerati nella loro interezza, nonché delle singole U.T.O.E. La localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie sono affidati in via esclusiva al regolamento urbanistico, al quale il piano strutturale riserva una pluralità di opzioni pianificatorie, coerenti e compatibili con i contenuti statuari e strategici del piano medesimo (cfr. art. 3). E, ancora di seguito (cfr. artt. 5 e 6), nel quadro previsionale strategico quinquennale del regolamento urbanistico sono esplicitati, per ogni singola U.T.O.E., i dimensionamenti prelevati dal piano strutturale, evidenziando altresì il saldo residuo per ciascuna delle funzioni principale (residenziale, industriale, artigianale, commerciale all'ingrosso e al dettaglio, turistico-ricettiva, direzionale, agricola e agrituristica) tutti da esplicitare in metri quadri di superficie utile lorda (m² S.U.L.) con l'eventuale esclusione della funzione turistico-ricettiva che può avvenire in numero di posti letto. Ed è proprio con la scadenza del primo quinquennio e la redazione del monitoraggio al R.U. in cui è possibile recepire nel dimensionamento i carichi delle previsioni che abbiano perduto efficacia per stilare il successivo quadro previsionale strategico quinquennale.

I passaggi appena sottolineati assurgono a notevole importanza perché tracciano i confini fisici entro i quali si muoverà la variante che qui prende avvio.

La variante tuttavia opererà anche all'interno di confini di qualità e prestazionali volti ad ampliare la partecipazione diffusa alle scelte di trasformazione del territorio. Già il monitoraggio ha colto ed enfatizzato la facoltà concessa dall'art. 13 del regolamento 3/R/2007 (*pubblico avviso*) che ascrive al privato la possibilità di proporre progetti specifici nel rispetto delle linee programmatiche individuate dal piano strutturale e dal regolamento urbanistico. La procedura è stata colta dal Comune di Pontedera chiedendo a tutti gli interessati di portare contributi e proposte progettuali nell'arco di redazione del monitoraggio con una risposta variegata e ha manifestato anche una serie di novità interessanti per definire un modello di pianificazione più coerente con i tempi e la diversa sensibilità ambientale della collettività.

Ancora nel solco della legislazione più recente della Toscana e cercando di interpretare anche l'indirizzo della nuova disciplina che potrà vedere la luce entro il 2013, con la variante in oggetto si cercherà di sottolineare alcune disposizioni per la gestione del patrimonio edilizio esistente, per il suo recupero, per il riutilizzo dei manufatti dismessi posti in territorio rurale, sulla riorganizzazione del tessuto urbanistico e sulla



perequazione urbanistica. Fermo restando l'elenco dei beni immobili suscettibili di conservazione e tutela per il valore storico-testimoniale che rappresentano (Allegato 6C delle N.T.A.), sarà enfatizzata la disciplina degli interventi urbanistico-edilizia ammessi con particolare riferimento agli interventi di recupero di complessi edilizi per conferire rinnovati assetti insediativi, eliminando contesti degradati o suscettibili di esserlo in breve tempo.

1.2 Obiettivi sanciti dal monitoraggio

Come ricordato nella relazione finale, l'efficacia dell'azione pianificatoria in capo ad un'amministrazione comunale è condizionata da diversi fattori, spesso contraddittori e contrapposti, ovvero da esigenze articolate spesso non sincronizzabili. Tuttavia, facendo qui tesoro delle conclusioni del monitoraggio, non possono non essere evidenziati gli obiettivi basilari. Il primo è stato individuato nel dimensionamento, acquisendo la maggiore attenzione che ormai sta facendosi largo in letteratura e nei commenti più diffusi mediante il controllo del consumo di suolo e la rigenerazione ecologica, il controllo delle trasformazioni insediative e l'adozione della perequazione urbanistica per la ricomposizione fondiaria o il trasferimento dei diritti edificatori in aree diverse da quelle d'origine, il controllo degli standard e delle dotazioni territoriali.

Le prestazioni e le dotazioni territoriali, anche nella forma delle compensazioni nascenti da una corretta applicazione delle valutazioni ambientali strategiche (procedura che deve integrarsi con la pianificazione ed essere espletata prima dell'adozione dei programmi e dei piani sottoposti a tale procedura) diventano così temi strettamente connessi al dimensionamento, quali misuratori delle previsioni quantitative, qualitative e prestazionali delle politiche del territorio in relazione ai diversi fabbisogni e alle specificità socio-economiche dei territori.

Muovendo dal monitoraggio effettuato, dunque saranno previsti modalità, criteri e parametri tecnici ed economici relativi alla creazione e alla qualità dei servizi stessi, incentivando, per quanto possibile, il concorso di soggetti diversi in applicazione del principio di sussidiarietà di cui all'articolo 118 comma primo, della Costituzione. Per sancire e garantire livelli essenziali delle prestazioni e le giuste dotazioni territoriali di aree pubbliche o di uso pubblico, in relazione sia all'abitante insediato o che a quello insediabile, spicca la valorizzazione dell'edilizia residenziale sociale, quale standard "aggiuntivo" realizzabile sulle aree cedute mediante la perequazione urbanistica in ogni trasformazione, quale soluzione che consente, da un lato, l'acquisizione gratuita di un ingente patrimonio di aree e, dall'altro, rompe l'isolamento e la marginalizzazione che hanno sempre caratterizzato gli insediamenti di edilizia sociale.

La perequazione urbanistica può diventare ancor più modalità ordinaria per l'attuazione delle scelte operative del piano e, in particolare, per l'acquisizione delle aree necessarie per la collettività, ma presuppone al consapevolezza del ruolo determinate dei privati per garantire la formazione di piani operativi efficaci ed efficienti, anche attraverso il ricorso a forme concorrenziali e di negoziazione urbanistica che devono essere definite secondo procedure trasparenti.

Va da se che sostenere la perequazione come argomento principe per definire pianificazioni strategiche e condivise di sviluppo territoriale, urbano e, quindi, sociale ed economico, si accompagna con politiche di stimolo al riuso di aree già edificate che, nel tempo, hanno perduto le originarie composizioni per sopravvenuta deficienza di servizi e sottoservizi, ovvero hanno visto mutare l'originaria utilizzazione per scopi

produttivi. Il piano rinnovato terrà fermo *il concetto della perequazione come strumento di riequilibrio tra opposti interessi pubblici e privati.*

In tema di ambiente, la variante assume come dato di fatto la sua salvaguardia come obiettivo generale e le differenze che ancora emergono qua e là, sono frutto solo dell'attuazione o meno delle migliori politiche possibili da attuare in concertazione con la collettività.

La qualità del territorio è l'altro parametro per pervenire sia ad una più elevata qualità urbana dove abitualmente si svolge il confronto tra capacità imprenditoriali variegata e le diverse prospettive commerciali (sia proprie delle zone di espansione come quelle in tema di recupero e riqualificazione), sia del miglior rapporto con le risorse ambientali disponibili e non depauperabili irreversibilmente. In tema di architettura, è necessario auspicare una trasformazione urbana che sia specchio dell'evoluzione del gusto, nella consapevolezza di dover superare il mediocre risultato delle ricostruzioni post belliche, degli eccessi caratteristici del periodo del boom economico e dell'appiattimento del gusto proprio degli anni Ottanta e Novanta, come pure dell'atteggiamento che vorrebbe l'attività edilizia confinata in una sorta di conservazione museale del costruito precedente, da ripetere asetticamente nei tipi. Rimanendo fermo il concetto delle "invarianti strutturali" a tutto ciò che è oggettivamente testimonianza della città antica, (intesa come città precedente all'età contemporanea), l'azione regolatrice dovrebbe poter stimolare nuovi approcci, nuove forme e nuovi linguaggi architettonici che riescano a conferire maggior qualità complessiva e siano anche la traduzione dell'eterogeneità culturale della società di oggi.

L'auspicio della buona architettura può così sposarsi con la buona pratica della conservazione, attraverso un piano di manutenzione e riparazione delle parti fondamentali dell'edificato – a prescindere dalla sua titolarità – l'individuazione di ulteriori ambiti di degrado, già in atto o quiescenti, affinché siano sottoposti a misure di prevenzione sistematiche che possano sfociare anche in procedure eccezionali quali i piani di riqualificazione urbana o piani complessi d'intervento tali da auspicare e richiamare l'esecuzione programmata e contestuale di interventi con il concorso di soggetti pubblici e privati.

Superare la dimensione del P.R.G. come piano delle previsioni residenziali è obiettivo necessario per pervenire ad una coscienza diffusa e partecipata della necessità dell'azione regolatrice *dell'intera attività di utilizzazione (potremo dire: possibile utilizzazione) del territorio* e superare l'interpretazione diffusa che se ne fa quale "piano di fabbricazione". Continuando a perseguire il rifiuto dell'idea di non inquadrare nuovi progetti e modifiche nel contesto dell'intero piano comunale, si aggiunge ora l'auspicio di giungere ad una pianificazione di larga scala non più circoscritta al singolo comune; inoltre si apre ora la necessità che il R.U. si vada depurando di una serie di norme e riferimenti che, di fatto, si pongono al di fuori della corretta gestione del territorio e che di fatto risultano deleterie per la migliore tutela dell'ambiente e dell'ecologia.

L'analisi critica fatta col monitoraggio consente la correzione l'indirizzo di sviluppo del territorio superando l'impostazione del primo R.U., frutto di un'aspettativa di sviluppo socio-economico messo in discussione dai recenti sviluppi storici e oggi non più del tutto coerente con nuove sensibilità ed esigenze della collettività. Nuove dinamiche sociali, nuovi settori di sviluppo economico e produttivo e, in poche parole, una diversa consapevolezza del rapporto esistente tra uomo e ambiente e tra città e territorio, non possono più far



ritenere che una bella architettura possa correggere una cattiva urbanistica; alla stessa stregua della maggior sensibilità ambientale anche il tessuto urbano ha necessità di essere ri-pensato anche attraverso una nuova consapevolezza di possibili nuovi rapporti tra involucro e massa, tra spazio e architettura. *E' in questo quadro di costante rapporto tra spazio edificato e spazio urbano che dovrà misurarsi la qualità architettonica e urbanistica e, in definitiva, della città, nei prossimi anni.* Riscoprire l'architettura come nuova visione della città, diventa la giusta prospettiva nel quale far convivere le previsioni del piano urbanistico e un nuovo rapporto sociale con la città e il territorio circostante. In questa nuova visione qualitativa si procederà a ridisegnare alcuni comparti di recupero e riqualificazione per una loro migliore aderenza alle necessità generali e alle specificità degli immobili coinvolti.

Pur riconoscendo i limiti insiti nel primo R.U. quale “piano (troppo) disegnato”, dove si sono creati i presupposti per le numerose varianti “minori” e “contestuali” elencate nel monitoraggio, non è tuttavia possibile rinunciare tout-court al concetto dell'*Universal Design*, quale metodologia che consenta di immaginare, sviluppare e comunicare spazi e prodotti, servizi, sistemi e ambienti di uso generale, in modo tale che possano agevolmente fruibili al più vasto numero di utenti. Si ribadisce pertanto il piano disegnato quale anche prefigurazione della futura città ideale.

L'amministrazione locale, insieme ai tecnici, si caricano dell'onere di *affrancarsi da una visione ristretta e, quando va bene, funzionalista del governo del territorio, per acquisire la consapevolezza di essere attori di una rivoluzione che nell'interpretazione degli spazi deve poter abbracciare un più vasto progetto di avvicinamento del pubblico, fatto anche di cittadini non più da considerare massa astratta, ma insieme complesso e mutante di individui tra loro diversi per età, estrazione culturale e interessi.*

Il rinnovamento del R.U. deve saper contendere il progetto di città che sappia leggere coerentemente il dinamismo che la pervade anche il tema dell'accessibilità urbana e degli spazi racchiusi. *L'accessibilità è aspetto qualitativo della progettazione e della realizzazione di opere, all'interno di operazioni di recupero e di nuove edificazioni, tale da poter avviare un processo di reale attribuzione della cultura del confort urbano e ambientale, superando l'erronea anche se comune percezione che il concetto dell'accessibilità sia rivolto ad una sola categoria di utenti.*

Nell'aspetto più significativo dell'accessibilità, ovvero quello dell'eliminazione delle barriere architettoniche, l'A.C. nel correggere l'azione disarticolata fatta fino ad oggi, si dovrà porre l'obiettivo di tradurre in maniera più consistente la realizzazione di una serie di interventi organici. Attraverso una dettagliata raccolta di informazioni sull'accessibilità da riportare nel Sistema Informativo Territoriale, la redazione di un progetto-programma idoneo e il coinvolgimento di tutti i portatori d'interesse, il rinnovato R.U. dovrà consentire l'attuazione pianificata di interventi sostenibili finanziariamente o riconducibili agli obblighi in capo ai soggetti privati che attuano trasformazioni della città. Pur in un quadro normativo in continua evoluzione, in ossequio al dettato della L.R. 47/1991 (cfr. art. 9) che dispone la realizzazione di programmi operativi d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e cogliendo l'opportunità offerta dalla L.R. n. 23/2001 che obbliga i comuni, anche riuniti in consorzi) a dotarsi della Mappa dell'Accessibilità Urbana (condizione necessaria per l'attribuzione ai comuni di finanziamenti regionali finalizzati allo scopo), è soprattutto con la traduzione dell'art. 37 della L.R. n. 1/2005 che si potrà modulare il R.U. anche come

strumento idoneo ad accogliere il programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche.

Tra gli obiettivi sanciti dalla relazione di monitoraggio, certamente assurge a ruolo primario quello del contenimento del consumo di suolo. Nel ribadire come la futura sostenibilità del R.U. e della sua matrice strategica passa attraverso un'ulteriore valorizzazione del recupero e della riqualificazione degli spazi urbani, nondimeno è opportuno delineare meglio il quadro entro il quale si è previsto e delineato lo sviluppo nella prima stesura dello strumento urbanistico.

Con riferimento alla statistica della relazione (cfr. par. 7.6), è significativo come la componente principale dell'espansione sia ascrivibile agli insediamenti produttivi, certamente auspicati in una compagine quale quella di Pontedera. L'espansione residenziale, spesso all'indice della critica, risulta abbondantemente minoritaria. Ciò nonostante il processo di revisione non potrà non considerare come l'aumentata sensibilità generale in tema di territorio e ambiente debba sapersi conciliare con la vocazione di una città proiettata verso una naturale evoluzione demografica e insediativa.

Le finalità saranno dunque e ancora il mantenimento di aree per servizi privati da destinare a parcheggi, delle aree residenziali e produttive di completamento insieme all'inserimento di opportuni incentivi alle aree di recupero e a quelle di trasferimento (sia di tipo economico che metrico), trasformazione di sottotetti in superfici residenziali, la non cancellazione dei piani attuativi; parimenti dovrà però essere ridimensionata l'espansione delle aree produttive la cui ottimistica quantificazione di appena dieci anni fa è oggi fortemente contratta dal nuovo quadro economico della Nazione.

Parallelamente a questa volontà, è necessario però sgombrare subito il campo dall'idea che vi possa essere un'interruzione di qualsiasi capacità edificatoria, aggredendo anche i diritti acquisiti per rimetterli in discussione. E' opinione certa che, fatti salvi casi eccezionali indotti dalla concomitanza di vincoli o rischi per la prevalenza dei piani e programmi di protezione civile ai sensi della recente novellata formulazione della legge n. 225/1992 (cfr. legge n. 100/2012 e D.L. n. 93/2013) per i quali l'A.C. ha il diritto-dovere di intervenire e rimodulare le scelte di pianificazione del territorio, rimettere in discussione diritti edificatori acquisiti avrebbe certamente delle ricadute sotto il profilo giuridico e amministrativo di non poco conto, anche nell'ipotesi della prevalenza del principio d'interesse della collettività su quello privato nel potere-volere di rimodulare le scelte urbanistiche.

Allo scopo di comprimere una recente normativa tesa ad una liberalizzazione eccessiva e fuorviante dell'attività di trasformazione edilizia, il R.U. individuerà le aree all'interno della zona di tipo A (rif. D.M. n. 1444/1968) nelle quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma.

1.3. Nuove sostenibilità

Si è più volte sottolineato come il R.U., e prima il suo contenitore strategico, abbia voluto sottolineare il ruolo del territorio locale nello sviluppo dell'economia anche attraverso la riqualificazione delle infrastrutture del territorio o la creazione di nuove.



Prendendo spunto da queste ultime, sarà mantenuto l'obiettivo, già della prima stesura del R.U. di correggere il gap determinato da un rilevante ritardo delle infrastrutture del suo territorio rispetto ad altre parti della regione e altre località egualmente appetibili per gli investimenti e lo sviluppo sociale e manifatturiero. *L'efficienza complessiva delle infrastrutture influenza sensibilmente la produttività dell'intero sistema economico, le scelte di localizzazione delle imprese sul territorio, la vita dei cittadini. La qualità delle infrastrutture riflette quella dei meccanismi istituzionali e di mercato ed anche in questo settore strategico è richiesta una programmazione di lungo periodo e l'individuazione delle priorità che il P.S. e il R.U. aveva elencato ed individuato, sia che le opere siano prerogativa dell'ente pubblico che del privato.*

Sara reso ancora più focale il ruolo del piano strutturale come vero e proprio piano strategico di carattere normativo per la programmazione delle opere nel territorio, la cui definizione in dettaglio è compito proprio del R.U. La nuova stesura dello strumento di governo dovrà cercare di consolidare la consapevolezza di dover porre maggior attenzione al processo di valutazione delle opere pubbliche per giungere a progetti che minimizzino le difficoltà nella programmazione e nella localizzazione, ma che diano anche risposte in termini di qualità ed efficienza delle opere stesse una volta realizzate.

In tema di infrastrutture di trasporto, facendo tesoro delle considerazioni proprie della relazione di monitoraggio, il rinnovato R.U. favorirà i progetti tesi a risolvere il problema dell'interconnessione delle reti per dare risposte anche in seno alla logistica, ai nodi di scambio e di raccordo intermodale. Nella consapevolezza di recitare un ruolo comprimario nello scenario della programmazione nazionale sui trasporti, il regolamento urbanistico dovrà enfatizzare la necessità di aumentare interoperabilità tra la rete ferroviaria, tra questa e il porto di Livorno e, quindi, l'interconnessione con la rete europea attraverso i corridoi strategici del Nord-est.

Un contesto territoriale quale quello pontederese sono ormai luoghi prevalenti, ancorché non esclusivi, della crescita e dell'innovazione: dunque la corretta gestione del territorio deve saper porre non solo vincoli, ma anche opportunità allo sviluppo. Pur nella constatazione di come il rapporto tra ruolo della dimensione della città e livelli di produttività si evolva in modo non deterministico e con conseguenze determinate dalla struttura dei rapporti sociali ed economici, Pontedera e il suo territorio continuano a esprimere una domanda di opportunità di sviluppo economico e produttivo. Si pone però la necessità che il R.U. risolva la questione della domanda di basso profilo espressa dal sistema delle piccole e medie imprese, potenzialmente le più dinamiche e vitali, anche nel quadro attuale e nell'auspicata prospettiva di una ripresa. Alla luce delle valutazioni espresse nel monitoraggio e delle analisi compiute il rinnovato R.U. manterrà fermo il rapporto tra città e opportunità di sviluppo economico, con una doverosa sottolineatura a favore della valorizzazione del tessuto manifatturiero ad alto contenuto di conoscenza che garantisca una domanda qualificata per un terziario altrettanto elevato. In questo contesto si potranno inserire anche iniziative per il riutilizzo di aree urbane dismesse, concordemente e coerentemente alla permanenza del tessuto residenziale e commerciale al dettaglio, capaci di avviare percorsi virtuosi di trasformazione della città fisicamente e della sua struttura socio-economica.

Il profondo convincimento secondo il quale debba emergere sempre più l'economia della conoscenza, oltre a quella legata tradizionalmente allo scambio commerciale, alla produzione, all'innovazione e alla creazione artistica, per giungere a maggiori livelli di produttività, rimarrà patrimonio dell'azione di

governo del territorio, continuando a valorizzare la ricerca coniugata all'impresa salvaguardando le aree prossime al polo scientifico-universitario di via R. Piaggio, e ampliando la possibilità di utilizzo delle aree dismesse per trasformazioni polifunzionali dove sia possibile collocare imprese e attività di servizio.

Insieme alla valorizzazione del tessuto manifatturiero e commerciale legato all'innovazione e alla conoscenza, deve essere però registrato quanto il monitoraggio ha evidenziato anche in termini minore appetibilità dell'area destinata agli insediamenti produttivi, tale da suggerire una analisi finalizzata a contenere la primitiva estensione del Piano per gli insediamenti Produttivi (P.I.P.) n. 4, tendendo ferma la potenzialità del comparto A (pari a 283.234 m² di S.T.), ma comprimendo gli altri due (B e C), con una sensibile riduzione di capacità edificatoria.

Con riferimento ancora una volta al quadro delineato in dettaglio dal monitoraggio, il tema della sostenibilità dello strumento di governo aggiornato si gioca anche sulla qualità dei contributi pervenuti e accettati. Dando atto che il maggior numero di osservazioni non esprimono compiutamente un rinnovato rapporto tra collettività e ambiente e tra proprietà dei terreni e sostenibilità delle scelte possibili, talune hanno il merito di inserirsi nel nuovo corso urbanistico auspicato della città, dove all'indifferenziato nuovo consumo di suolo, si sostituisce il concetto del recupero e della valorizzazione della zona storica della città ovvero dei suoi margini prossimi.

Tuttavia nel quadro di una difficile congiuntura economica dove le capacità imprenditoriali sono fortemente contratte, perle compagini urbanistiche destinate ad essere riqualficate e ristrutturare, il R.U. nel determinare quale sia la diversa distribuzione del carico urbanistico complessivo in coerenza con i piani sovraordinati, indicherà procedure semplificate per porre in essere varianti contestuali capaci di tradurre le nuove proposte una volta che queste siano effettivamente presentate all'A.C. per la loro adozione e approvazione ai sensi di legge. Non saranno inseriti, in definitiva, fin da ora modifiche che sanciscano diverse potenzialità in comparti di ristrutturazione urbanistica senza che prima sia stato presentato il piano attuativo da parte degli attori e/o proprietari.

1.4. Le prospettive per una diversa ripartizione dell'edilizia sociale

Dal monitoraggio è risultato palese come il l'A.C. debba compiere un deciso salto di qualità e prevedere strumenti chiari ed efficaci per reperire un giusto fabbisogni di quote di edilizia sociale, nel rispetto delle convenienze e dei ruoli di tutti i soggetti coinvolti, pubblici e privati.

Di concerto alla perequazione, sulle cui peculiarità e potenzialità si è già detto, senza scendere in posizioni estreme che sembrano emergere dal nuovo quadro normativo regionale in progetto ma rivendicando anzi una primogenitura sull'argomento per aver introdotto fin dal 2008 una specifica norma-definizione in proposito (rif. art. 5.25.1 della N.T.A.), il R.U. metterà ancora in maggiore evidenza la necessità di individuare quote di alloggi di E.R.S. come obbligo convenzionale per gli attori delle trasformazioni ovvero come obbligo di cessione al comune di aree idonee allo stesso scopo, nelle aree di espansione residenziale individuate dallo strumento urbanistico generale. Tali quote dovranno essere intese come ulteriore capacità edificatoria da aggiungere alla potenzialità del piano sia in quanto vero e proprio standard aggiuntivo a quelli tipici

individuati dal D.M. n. 1444/1968.

Il contenuto innovativo si accompagnerà anche all'ulteriore individuazione dei classici standard pubblici per controbilanciare peso indotto dall'inevitabile aumento, comunque, di carico urbanistico (le residenze, pubbliche o private che siano, necessitano di adeguati spazi e servizi pubblici), ed eviterà che si pervenga ad un uso indifferenziato delle aree di standard per servizi e per rispondere al fabbisogno residenziale pubblico, (un verde pubblico o un parcheggio rimangono tali e non potrà diventare aree edificabili solo in quanto necessarie ad ulteriori quote di E.R.P.). Nel cercare di mantenere un giusto equilibrio dimensionale tra capacità edificatoria dei comparti e quota di edilizia sociale dovuta⁴, l'inserimento di quote di E.S. potrebbe essere tradotto anche con l'attribuzione di un corrispondente onere di urbanizzazione (ovvero il contributo relativo al costo di costruzione che oggi non è finalizzato) da imputare agli interventi privati di trasformazione del territorio (zone di espansione) e che il comune potrà utilizzare esclusivamente per realizzare interventi di E.R.P. previsti nel proprio strumento urbanistico, sulla base del fabbisogno stimato.

Nel quadro delineato, tuttavia, parallelamente non verrà meno anche la possibilità di mettere a punto modelli d'intervento tipici (rif. legge n. 167/1962), su cui conformare i bandi per la realizzazione degli interventi su aree pubbliche, che intreccino in modo virtuoso le diverse possibilità realizzative al fine di ottenere il massimo beneficio pubblico in termini di edilizia sociale senza impegno di finanziamenti pubblici.

⁴ Dai calcoli effettuati, per Pontedera appare verosimile e bilanciato una quota pari al 2% della S.U.L. realizzanda o cessione aree destinate a nuova edificazione in proporzione equivalente.

Tempistica Fase della procedura Documenti e/o processi

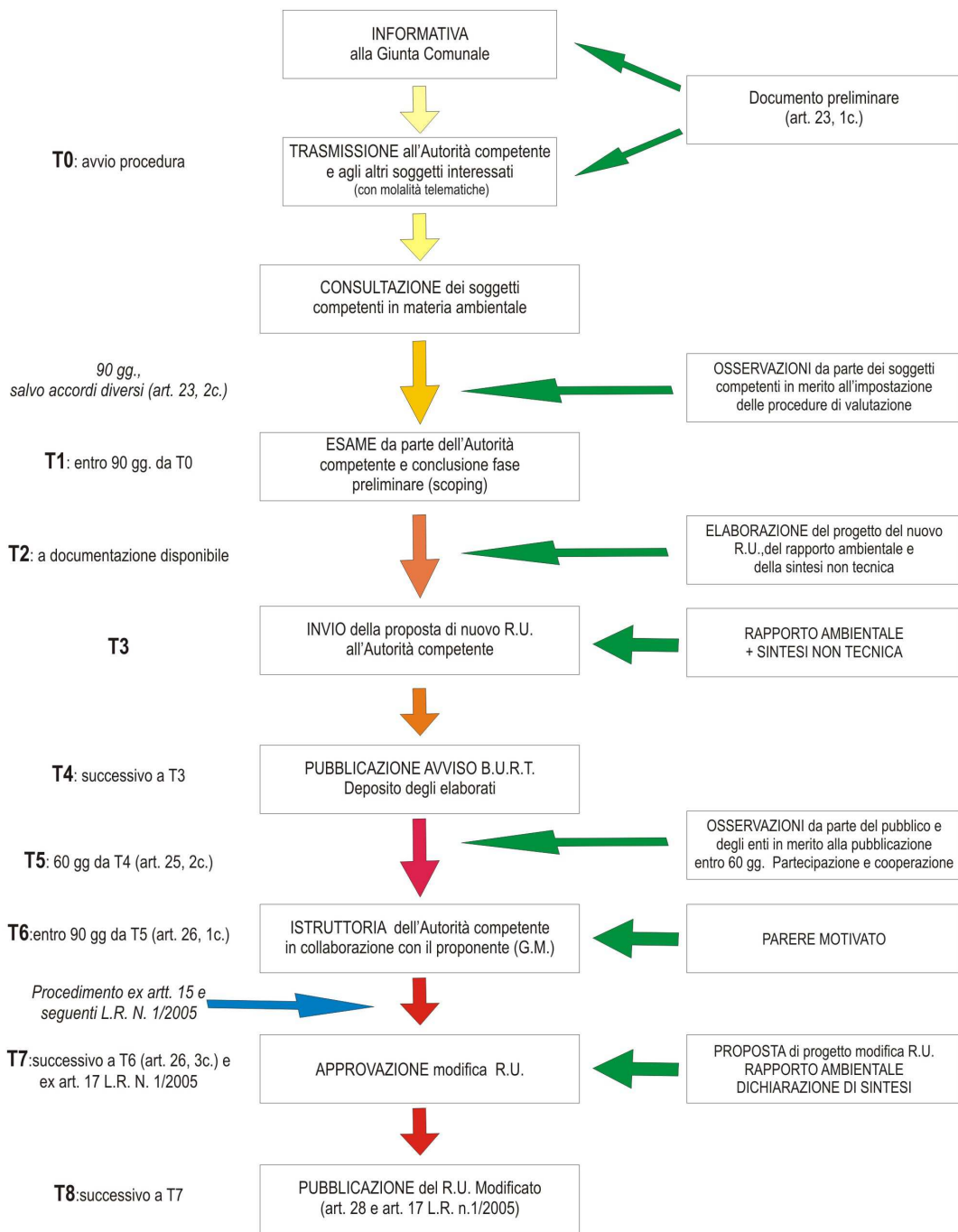


Diagramma di flusso e schema procedurale per la procedura di V.A.S. in oggetto



PARTE SECONDA

IL PROCESSO DI VALUTAZIONE

2.1 Aspetti procedurali

Indicando come già nelle premesse e in Allegato 1 vi siano riportati già i contenuti propri della valutazione ambientale strategica e la programmazione del procedimento, riportiamo qui di seguito il quadro complessivo, utile per le finalità stesse del documento preliminare.

Nella figura sulla pagina a fianco è riportato lo schema complessivo dell'iter procedurale atteso per la V.A.S. ai sensi della L.R. n. 10/2010, con le diverse fasi, la tempistica e gli adempimenti da assolvere.

2.2 Soggetti interessati al procedimento

Per la natura e i contenuti del procedimento, la Direttiva 2001/42/CE indica le autorità che per le loro specifiche competenze ambientali possono essere interessate agli effetti sull'ambiente dovuti all'applicazione dello piano (in questo caso lo strumento di governo del territorio). Il D.Lgs. n. 152/2006 e ss. mm. ed ii. indica (cfr. art. 6) quali soggetti competenti in materia ambientale "le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessate agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei piani. In questa definizione rientrano quindi gli Enti pubblici competenti per il rilascio delle autorizzazioni e per i controlli ambientali relativi all'attività di trasformazione fisica del territorio.

Le consultazioni rivestono particolare importanza all'interno della procedura di VAS e rappresentano un presupposto di base per la localizzazione condivisa e sostenibile degli interventi sul territorio e garantiscono la condivisione coi soggetti competenti in materia ambientale delle informazioni a disposizione dell'autorità proponente.

Il quadro da cui muove e il progetto stesso di revisione del regolamento urbanistico dopo i suoi primi anni di vita, richiedono un coinvolgimento mirato di una serie di soggetti che, oltre alle Amministrazioni e agli Enti coinvolti per istituto, siano capaci di apportare in termini di conoscenza e approfondimento di possibili tematiche. Tutti questi attori debbono essere sentiti al fine di giungere alla maggiore integrazione possibile tra progetto e componente ambientale al fine di assicurare le giuste misure di prevenzione, mitigazione ed eventuale compensazione dei possibili effetti negativi se e in quanto prevedibili ovvero che potrebbero determinarsi in fasi successive. I soggetti competenti in materia ambientale sono chiamati a fornire un contributo determinante per meglio individuare i componenti ambientali di rispettiva competenza e suscettibili di impatto nello stretto quadro delle modifiche che andranno ad essere proposte per il R.U.

Per il procedimento de quo sono dunque soggetti interessati e/o chiamati a concorrere a determinare il quadro conoscitivo i seguenti Enti e Uffici:

1. Regione Toscana;
2. Provincia di Pisa;
3. Autorità di Bacino del Fiume Arno;
4. Consorzio di Bonifica Val d'Era;

5. Consorzio di Bonifica Ufficio dei Fiumi e Fossi di Pisa;
6. Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (A.R.P.A.T.) di Pisa;
7. Azienda Unità Sanitaria Locale (A.U.S.L.) n. 5 di Pisa;
8. Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Artistici, Storici ed Etnoantropologici (B.A.P.S.A.E.) di Pisa;
9. Comuni confinanti di Calcinaia, Santa Maria a Monte, Montopoli V.A., Palaia, Capannoli, Ponsacco, Lari e Cascina.

In relazione al precedente elenco, la Regione Toscana è chiamata ad esprimere contributi attraverso le di seguito elencate:

- Direzione Generale delle Politiche ambientali. Energia e cambiamenti climatici;
- Direzione Generale Governo del Territorio;
- Direzione Generale Politiche della mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale;

Ancora in relazione al precedente elenco, la Provincia di Pisa è chiamata ad esprimersi attraverso i di seguito elencati:

- Servizio Sistemi Informativi, Studi e Statistica;
- Servizio Viabilità del Dipartimento del Territorio
- Servizio Sviluppo Sostenibile ed Energia
- Servizio Politiche Rurali

Pare opportuno che l'individuazione delle autorità da consultare non sia limitata ai componenti istituzionali titolari di funzioni precipue attive, bensì anche a coloro che possono essere interessati all'iter decisionali o che possano venir interessati per le attività che svolgono, quali singoli cittadini e le associazioni che promuovono la tutela dell'ambiente. Si possono così elencare:

- Cittadini, singoli o associati, che possono venire interessati dalle modifiche del R.U.;
- Le associazioni di tutela ambientale riconosciute a livello nazionale che operano nel territorio;
- Ordini e Collegi professionali;
- Associazioni di categoria.

Per opportuna celerità e praticità, oltre che in ottemperanza a recenti disposizioni di legge in tema, il materiale sarà inviato in formato digitale, mentre il deposito presso l'Autorità competente e proponente sarà fatto anche in formato cartaceo per dare la maggiore possibilità di consultazione a tutti coloro che siano interessati.

La V.A.S. in oggetto e il procedimento di variante e faranno tesoro e attingeranno alle risorse disponibili anche nelle banche dati regionali e provinciali e abbracceranno ancor più la metodologia di lavoro che pone al centro il Sistema Informativo Territoriale del Comune di Pontedera, già operativo secondo uno dei modelli più avanzati di tutta la regione Toscana. La homepage Internet (www.comune.pontedera.pi.it) del comune indicherà il collegamento al profilo del SIT utile allo scopo.



2.3. Modalità e tempistiche del procedimento

I tempi di svolgimento del procedimento di VAS, già indicati sommariamente in premessa, possono essere maggiormente delineati come riportato nella tabella seguente. Essi sono modulati tenendo conto dei giorni del mese entro i quali è possibile concludere la singola fase del procedimento.

Procedimento V.A.S. e variante R.U.

Attività	Mesi di lavoro 2013						Mesi di lavoro 2014						
	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07
Predisposizione documento preliminare				31									
Trasmissione documento preliminare all'autorità competente e altri soggetti competenti – Pubblicazione web					10								
Esame da parte dell'Autorità competente ed espressione di parere					30								
Consultazioni preliminari						20							
Rapporto ambientale + Sintesi non tecnica							15						
Definizione proposta di progetto per adozione da parte Autorità procedente							31						
Consultazioni su rapporto ambientale e progetto									31				
Espressione del parere motivato												31	

La tempistica è stata determinata individuando le varie fasi e la loro consequenzialità nel processo di valutazione, ma tenendo presente eventuali adempimenti che possono essere condotti in parallelo, sia con riferimento alla sola V.A.S. sia anche al procedimento di variante al R.U. vero e proprio. Con riferimento al primo comma dell'art. 27 della L.R. n. 10/2010 e ss. mm. ed ii., l'iter di valutazione ambientale si diluirà anche in concomitanza con la procedura dettata dagli artt. 15 e seguenti della L.R. n. 1/2005. In questo processo decisionale risulteranno basilari sia i tempi di elaborazione e concertazione per definire scenari di possibile impatto e i successivi contributi per le problematiche eventualmente emergenti, sia le modalità e i tempi per la consultazioni dei vari portatori d'interesse coinvolti.

Schema delle modalità dei tempi di consultazione relativi alla prima fase di consultazione

Modalità	Attuazione	Avvio processo	Cosa
Nota di trasmissione	Si	novembre 2013	documento preliminare
Pubblicazione B.U.R.T.	No	--	--
Mass media	possibile ma non dovuta	--	--
Covegni e seminari	da novembre	novembre 2013	documento preliminare
Sito Internet	Si	novembre	documento preliminare e relazione su monitoraggio
Deposito presso uffici	Si	novembre	documento preliminare e relazione su monitoraggio

Schema delle modalità dei tempi di consultazione relativi alla seconda fase di consultazione

Modalità	Attuazione	Avvio processo	Cosa
Nota di trasmissione	si	dicembre 2013	rapporto ambientale e sintesi non tecnica
Pubblicazione B.U.R.T.	si	dicembre 2013	avviso

Mass media	si	dicembre 2013	notizia deposito materiale
Covegni e seminari	si	gennaio 2014	
Sito Internet	si	gennaio 2014	documenti disponibile
Deposito presso uffici	si	gennaio 2014	Documenti disponibili

2.4. Rapporti con altri piani e programmi

La valutazione della relazione con gli altri atti piani e o programmi pertinenti (analisi di coerenza esterna) rappresenta la verifica di compatibilità, dell'integrazione e del raccordo degli obiettivi del regolamento urbanistico rispetto alle linee generali della programmazione comunale e sovracomunale significativamente nell'ambito della compagine dell'Unione dei Comuni della Valdera..

Saranno pertanto presi in considerazione, mediante l'utilizzo di "matrici di coerenza" i seguenti piani e/o programmi:

Piano di indirizzo territoriale regionale;

Piano territoriale di coordinamento;

Piano strutturale;

Piano intercomunale di protezione civile e piani di emergenza;





Piano comunale di classificazione acustica;

Regolamento per il contenimento energetico in edilizia;

Regolamento per la localizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;

Programma triennale delle opere pubbliche;

Nella matrice di coerenza sarà utilizzata un'opportuna simbologia riportata in legenda

Simbolo	Significato
	Coerenza diretta: obiettivi analoghi e/o integrati-integrabili e/o compatibili
	Non coerenza: obiettivi diversi e/o non integrati- non integrabili e/o incompatibili
	Coerenza condizionata: la fase attuativa del R.U. dovrà indicare parametri e condizioni per soddisfare i requisiti di compatibilità
	Assenza di correlazione significativa: mancano elementi per porre in relazione gli obiettivi del R.U. e il piano/programma preso in considerazione.

Per quanto riguarda il piano di protezione civile, è opportuno segnalare come esso sia a sua volta oggetto di aggiornamento che si prevede possa concludersi entro la fine dell'anno in corso (2013). Analogamente anche il piano delle opere pubbliche sarà ulteriormente definito nel prosieguo.



PARTE TERZA

CONTESTO AMBIENTALE DI RIFERIMENTO

3.1. Sintesi delle tendenze dell'ambiente e per l'ambiente

In questa parte ricapitoliamo brevemente quanto già evidenziato nella relazione sul monitoraggio, cui si rimanda per la trattazione estesa degli argomenti. In questa fase è richiesto venga descritto le tematiche e gli aspetti ambientali con il rinnovato strumento di governo verrà ad interagire, senza tuttavia ripetere quanto già riportato nel monitoraggio sullo stato dell'ambiente.

In questa fase preliminare viene esaminato lo stato dell'ambiente secondo una scala propedeutica ai successivi approfondimenti che saranno maturati col procedere della valutazione e delle indagini, considerando anche in questo momento non sono ancora disponibili tutti i livelli di definizione della variante, ma solo gli obiettivi riassunti nella prima parte.

Ambiente, suolo, paesaggio sono indubbiamente elementi con cui il R.U. deve dialogare in quanto, tutti insieme concorrono a determinare l'uso corretto, riproducibile e non irreversibile di risorse, quali l'acqua e l'aria, ovvero non comprimibili quali il paesaggio e il suolo.

Il termini utilizzati conducono a declinare la problematica sottoforma di consumo di risorse: consumo di acqua, di aria, di suolo, ecc., quale naturale conseguenza di una società la cui determinazione di crescita è fondata proprio sul consumismo e su quanto sia il prodotto che un Paese è capace di generare⁵. Per sua natura quindi un piano urbanistico, sia esso operativo che strategico, sono redatti allo scopo di concorrere alla produzione di beni e servizi attraverso il governo delle trasformazioni possibili e compatibili nel territorio di riferimento. *E in questa generale impostazione economico-culturale si è creduto a lungo (e purtroppo si continua ancora a credere) che anche l'ambiente fosse bene di consumo con un costo relativo e sociale dei consumi assai delicato. I nostri consumi superano del 30% la biocapacità del pianeta e dovrebbe essere consapevolezza diffusa che il nostro ecosistema mette a disposizione di tutti noi spazi e risorse naturali limitate. Il P.I.L. è purtroppo diventato l'unico indicatore dello stato di salute di uno Stato e della sua economia; esso si basa sulla concezione di una crescita infinita di una ambiente finito.*

Il **suolo** è, oltre il primo degli elementi naturali su cui si esplica, anche quello con cui il piano urbanistico operativo deve confrontarsi in quanto risorsa finita. Il suolo, lungi dall'essere un concetto astratto, è fatto di innumerevoli fisicità che vengono determinate dalla morfologia e dall'uso che ne viene fatto ed oggi è del tutto naturale sentirlo aggettivare come edificato, non edificato, naturale, urbanizzato, non urbanizzato, urbano o rurale. La conoscenza del suolo passa anche attraverso la sua caratterizzazione intima, fatta di indagini conoscitive, che ne determinano il possibile uso a fronte di criticità potenziali manifeste o latenti, quali la sua sismicità, l'attitudine ad essere oggetto di pericoli naturali o di origine antropica.

Con il concetto di suolo si attua spesso una simbiosi terminologica con il termine **paesaggio** che attiene invece rappresenta una particolare fisionomia di un territorio determinata dalle sue caratteristiche

⁵ Prodotto Interno Lordo: è il valore totale dei beni e servizi prodotti in un Paese da parte di operatori economici residenti e non residenti nel corso di un anno, e destinati al consumo dell'acquirente finale, agli investimenti privati e pubblici, alle esportazioni nette

fisiche, antropiche, biologiche ed etniche. Fin dalla lungimirante normativa degli anni Quaranta del secolo scorso, è divenuto valore indipendente ancorché questo ruolo primario è imprescindibile dal modo con cui l'osservatore lo percepisce e lo vive⁶. In questa accezione romantica si è fatta largo un'interpretazione dominante, ma non ortodossa, che tende a confinare il paesaggio agli ambiti abitati diversi dalla città e propri di zone rurali prima abbandonate e oggi riscoperte, dove l'atteggiamento prevalente è "anti-edilizio", intendendo per prodotto edilizio quello attuato nel corso dell'ultimi 50-40 anni. *Tutti vogliono tutelare il paesaggio per far parte di un'élite che ne abita un ambito ristretto, ma la sua effettiva percezione e portata non è affatto scontata.*

Oggi la Convenzione europea sul paesaggio, firmata a Firenze il 20 ottobre 2000 e ratificata con legge 9 gennaio 2006, n. 14, afferma l'unitarietà del rapporto fra paesaggio e territorio. Sulla stessa area di studio si ha oggi una convergenza delle azioni di pianificazione urbanistica e paesistica che non possono essere disgiunte in quanto ambedue politiche del paesaggio che si esplicano, attraverso la formulazione di precisi indirizzi politici, di principi generali, di strategie e di orientamenti che consentono di adottare misure e norme particolari mirate alla protezione, alla gestione e alla pianificazione, tutto per perseguire il comune obiettivo di qualità ovvero per definire ambienti in grado di rispondere alle aspirazioni delle popolazioni che risiedono in quei territori. Qui devono essere messe in campo azioni che tendano sia alla conservazione dei luoghi di pregio e come alla modifica dei paesaggi degradati e manomessi, quindi rivolte alla valorizzazione di ogni luogo in relazione alla sua storia e alle sue caratteristiche peculiari.

Nel contesto rappresentato della maggiore sensibilità alle tematiche sull'uso del suolo e la tutela del paesaggio, il **verde pubblico** si pone come cartina di tornasole per saggiare la bontà della pianificazione in ambito urbano dei territori.

Solo e paesaggio sono assurti anche per determinare la bontà e la valenza degli impianti destinati alla produzione di energia da fonti rinnovabili, conducendo la dialettica alle estreme conseguenze di ritenere "anti-paesaggio" gli impianti che dovrebbero consentire un miglior rapporto con esso proprio perché in grado di diminuire la pressione inquinante. La necessità di limitare l'uso del suolo agricolo, in quanto suscettibile di essere destinato alla produzione di cibo, alla localizzazione di impianti fotovoltaici o eolici, non risolve però il problema della redditività delle stesse aree che, se non utilizzate per nuovi scopi e nuovi profitti della *green economy*, non sono certamente più utilizzate per scopi agricoli prettamente tali. Si giunge poi all'assurdo di veder contestare installazioni ritenute dannose per il solo fatto di essere tecnologicamente troppo avanzate, avvero dove *il mistificato e strumentalizzato patrimonio culturale e paesaggistico si ritiene debba avere il sopravvento per chissà quali interessi.*

3.2. Suolo e sottosuolo

L'esame delle problematiche geologiche, litotecniche, geologiche ed idrauliche che concorrono alla valutazione del grado di pericolosità del territorio comunale, redatte per la redazione del nuovo strumento

⁶ Non è un caso che la definizione data dalla Cconvenzione europea sul paesaggio sia la seguente: "Landscape" means an area, as perceived by people, whose character is the result of the action and interaction of natural and/or human factors.

urbanistico generale tra il 2003 e il 2006, sia per la sua componente strategica che per quella operativa, rimangono ancora valide. Ricordando come il territorio comunale, esteso per 46,03 Km², sia caratterizzato dalla presenza di elementi morfologici, naturali e artificiali, che ne delimitano i confini e ne dettano le condizioni di trasformazioni, esso è anche caratterizzato da una macroscopica differenziazione, diviso com'è tra una considerevole porzione collinare e la preponderante componente pianeggiante. Gli elementi fisici ne circoscrivono fortemente l'utilizzazione e la sua limitatezza è evidente. Nel corso degli anni, per la sua attitudine e facilità di trasformazione la pianura è stata lo spazio più intensamente trasformato, mentre le zone collinari hanno invece visto insediamenti meramente localizzati e in posizioni strategiche.

Volendo procedere nell'esame generalizzato proprio da qui, la buona e sostanziale qualità ambientale del territorio di Pontedera è frutto anche della buona conservazione, fino ad oggi, dell'area collinare, protetta in varia misura e la cui conservazione è anche il frutto di una consapevole scelta del R.U. di non cedere ad alcune lusinghiere proposte di una sua aggressione indiscriminata e immotivata, con interventi solo falsamente "inseriti nell'ambiente". *La collina rappresenta ormai un autentico polmone con forti valenze sociali, turistiche e ricreative, ancorché di valorizzazione agricola, con peculiarità di fauna e di flora la cui "naturalità" può essere di ulteriore stimolo per la preservazione. Non ha caso anche per questo territorio si sono avviate le opportune procedure affinché sia inserito, con merito, tra le Aree Protette di Interesse Locale (A.N.P.I.L.). La superficie boschiva giunge a quasi 790 Ha, degna di nota per la diffusa antropizzazione che caratterizza l'intero territorio comunale, tutto sommato contenuto (4.603 Ha) rispetto ai numerosi abitanti e il corretto rapporto instaurato con gli utilizzatori a varia natura (sia essi diretti coltivatori ovvero operatori agroturistici) è una delle ragioni che ne ha consentito la sostanziale salvaguardia dagli incendi che invece hanno caratterizzato, con varia frequenza ed estensione, territori anche contermini.*

L'area pianeggiante ha visto, viceversa e progressivamente, una generale perdita di considerazione e di valori intrinseci, a favore di una sua naturale vocazione ad essere finalizzato alla trasformazione e all'infrastrutturizzazione. Ciononostante, la pianura pontederese ha ancora notevoli estensioni agricole, con significativo uso in tal senso nella parte sud e nord-est, sebbene non possa essere evidenziato come si siano manifestate, nel corso dell'ultimo mezzo secolo, diverse capacità reddituali per le prerogative di un'agricoltura estensiva da un lato e di qualità dall'altro.

Venendo ad evidenziare le problematiche ambientali relative alla sicurezza e messa in sicurezza del suolo, fermo restando la più completa disamina del monitoraggio, il quadro di riferimento rimane ancora quello del P.T.C. (approvato il 27 luglio 2006 con deliberazione C.P. n. 100), del P.I.T. (approvato il 24 luglio 2007 con deliberazione C.R. n. 72) e il P.A.I. con lo stralcio approvato con deliberazione n. 185/2004 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Arno.

Nel quadro normativo esistente e assai articolato in tema di rischio idrico e geologico, il Comune di Pontedera è stato fra i pochi che ha seguito pedissequamente le prescrizioni dettate e regolatrici dell'attività urbanistica, anche quando non erano state emanate disposizioni regionali di recepimento (rif. art. 17 della legge 18 maggio 1989, n. 183). E' opportuno ricordare come nel quadro riassunto e nell'ambito delle verifiche di coerenza di competenza, il Comune di Pontedera abbia avviato uno studio idologico-idraulico con il fine di

dettagliare ed aggiornare gli scenari di rischio afferenti al territorio amministrato, col risultato di giungere ad un quadro aggiornato e condiviso dall'Autorità di Bacino fin dal 28 dicembre 2008.

Le nuove verifiche idrologico-idrauliche condotte dal Comune di Pontedera mediante la prestazione professionale di tecnici debitamente incaricati, consentono di ridisegnare gli scenari di rischio di un'ampia porzione di territorio delimitata a Nord e ad Est dal fiume Arno, a Ovest e a Sud dal confine con i territori di Cascina, Lari e Ponsacco nonché dal sedime della S.C.G. Fi-Pi-Li.

Ricordiamo ancora come la nuova modellazione ha consentito di individuare aree classificabili in pericolosità "PI3"⁷ più estese di quanto prima ricociuto, con battenti⁸ significativamente ridotti e, in definitiva, ad un rischio minore rispetto al precedente scenario.

Dando atto di una generale omogeneità del territorio dal punto di vista geomorfologico, per la loro connotazione pianeggiante in aree tributarie dei fiumi, nel corso del tempo le aree della città sono state anche esposte ad eventi naturali, non del tutto eccezionali nell'ottica della visione storica, che si sono presentati in maniera via via più impattanti man mano che alla campagna veniva sostituito il tessuto e edilizio e, con esso, una minore presenza umana nel territorio aperto dove la coltivazione intensiva dei terreni è stata sostituita da grosse estensioni, spesso sottoutilizzate se non abbandonate. In queste aree, la situazione venutasi a creare con l'inurbamento e la sempre maggiore non curanza ha determinato una sempre maggiore vulnerabilità del territorio e delle sue trasformazioni in dipendenza del reticolo idraulico minore e, con questo, di fattori di perturbazione quali mancata pulitura dei fossi, crollo e intasamento di condotte, sbarramenti irrazionali se non abusivi, talvolta dovuti a nuove opere pubbliche non sempre condotte con rigore e circospezione.

Negli ultimi decenni la pianura più intensamente utilizzata ha visto ulteriori modifiche morfologiche indotte dall'attività umana sia per regolare e mettere in sicurezza gli alvei dei corsi d'acqua, sia per rialzare il piano di campagna laddove sono stati fatti nuovi interventi edilizi in zona di espansione.

L'aspetto idrogeologico e idrologico del territorio risulta di particolare importanza anche perché la pianura è stata inoltre interessata da eventi alluvionali ripetutisi nel tempo e non per questo eccezionali come si vorrebbe far credere. Nel quadro conoscitivo riassunto col monitoraggio, sono state ritenute fragili tutte le zone di pianura alluvionale nelle quali è alta la probabilità di fenomeni alluvionali sia a carico dei corsi d'acqua principali che del reticolo minore. Inoltre sono risultate fragili le aree in cui, per inefficienza o deficienza del reticolo drenante, possono manifestarsi accumuli di acqua o ristagni anche considerevoli.

Partendo inoltre dal presupposto che l'intera rete dei corsi d'acqua maggiori e minori costituisce elemento fondamentale per la salvaguardia del territorio comunale da fenomeni di alluvionamento o di ristagno, il piano strutturale e il regolamento urbanistico li hanno individuati come sistema ambientale riferito ai bacini di ognuno e nelle norme tecniche di attuazione indica precisi obiettivi di tutela, vincoli e prescrizioni ambientali, sia diretti che indiretti quali:

- la previsione di nuove casse di esondazione per la messa in sicurezza delle aree già urbanizzate

⁷ Le aree indicate come PI3 sono quelle a pericolosità idraulica elevata e comprende aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minori o uguali a 30 anni e con battente maggiore o uguale a 30 cm ($TR \leq 30$ anni- $h \geq 30$ cm).

⁸ Si definisce "battente" e si indica con la lettera "h", l'altezza d'acqua rispetto al piano di campagna, misurata in condizioni statiche a seguito di un evento alluvionale.

- la manutenzione ed il risanamento dei corsi d'acqua
- la manutenzione ed il risanamento degli attraversamenti delle grandi infrastrutture esistenti
- un adeguato dimensionamento degli attraversamenti delle infrastrutture di progetto (circonvallazioni, strade di collegamento e simili)
- realizzazione dei sistemi drenanti e fognari adeguati alle trasformazioni su grandi aree nelle zone di pianura
- regimazione delle acque superficiali nelle aree abbandonate e degradate di collina.

Per quanto attiene alla stabilità del suolo, i movimenti franosi o soggetti a erosione sono assai contenute e circoscritte a periodi nei quali si sono manifestati eventi meteorologici intensi o persistenti, non ultimo l'azione dell'acqua legata ai cicli di gelo-disgelo ovvero all'effetto di lubrificazione o dissoluzione lungo determinate superfici di scivolamento.

Ma parlare di sicurezza nell'uso del suolo significa anche valutare la presenza di siti inquinati subordinati, per questo, ad operazioni di caratterizzazione e bonifica. Detto che ogni progetto di trasformazione urbanistica che abbia per oggetto siti già sede di attività produttive è obbligatoriamente soggetto a preventiva caratterizzazione onde scoprirne eventuali deficienze qualitative e sostanze inquinanti, nel territorio rimane da concludere la messa in sicurezza di un solo sito elencato nella apposita banca dati regionale: l'area ex Mansider-Pontedera Metalli. Bypassando l'aspetto giuridico che vede il comune attore di un procedimento che, accertando le responsabilità di chi ha inquinato, impone a carico di questi l'intero onere della caratterizzazione, bonifica e messa in sicurezza, l'operazione potrà concludersi positivamente con la realizzazione di una sorta di sarcofago in cemento armato capace di impedire qualsiasi propagazione esterna e nel sottosuolo, a perfetta sicurezza per l'ambiente circostante.

Il tema del corretto uso del suolo procede di pari passo alla necessità di attivare iniziative sempre più efficaci per la salvaguardia dell'incolumità di persone e beni in rapporto alle calamità naturali e non. L'argomento non rappresenta una novità in senso assoluto, ma la maggiore partecipazione emotiva ad alcune calamità naturali in territori prossimi o meno al nostro è spesso colta a pretesto per sottolineature strumentali sulla necessità di evitare tutte le trasformazioni del territorio incompatibili con la normativa vincolistica sui rischi presenti e valutati: concetto, peraltro, già postulato di una corretta pianificazione urbanistica. Di fronte ad atteggiamenti non del tutto consapevoli di altre amministrazioni locali, bene ha fatto il legislatore nazionale con la recente modifica della legge fondamentale sulla protezione civile (legge 24 febbraio 1992, n. 225) mediante legge 12 luglio 2012, n. 100⁹, che ha introdotto sensibili novità in tema di prevalenza e gerarchia dei livelli di pianificazione di cui dovremo tenere conto attentamente nel prosieguo dell'attività di gestione del R.U.¹⁰

Se il Comune di Pontedera si è dotato di un piano di protezione civile (terminologia oggi mutuata da quella nuova di "piano di emergenza") fin dal 2005, che ha poi aggiornato negli anni successivi, non di meno è opportuno riconoscere come talune previsioni in ordine alla carta della pericolosità risultano quanto mai

⁹ Conversione in legge, con modificazione, del decreto-legge 15 maggio 2012, n. 59, recante disposizione urgenti per il riordino della protezione civile.

conformativi nelle scelte di prospettiva e nell'aggiornamento che sarà conseguente al monitoraggio in oggetto. L'aggiornamento del 2013 del piano di protezione civile-piano di emergenza (peraltro "intercomunale" in ossequio all'ordinamento comunale che vede Pontedera capofila del Centro Intercomunale di Protezione civile Val d'Arno Inferiore, composto anche dai comuni di Calcinaia e Bientina) contribuirà ad arricchire la statistica e al conoscenza necessaria al più opportuno aggiornamento dello strumento di governo del territorio.

3.3. La risorsa idrica e il suo consumo

I corpi idrici di superficie del territorio si riassumono nei due fiumi principali (Arno ed Era) nel Canale Scolamitore e in una serie di corsi d'acqua minori, tributari dei primi. Il monitoraggio regionale effettuato ha manifestato una generale buona qualità, particolarmente significativa per l'Arno dove, dopo anni di sterile sopravvivenza, è rimessa una notevole fauna ittica tanto da potersi organizzare gare sportive dedicate. L'Era, dal canto suo, risente di una stagionalità marcata che ne determina una scarsa qualità delle acque nella stagione estiva a fronte di una accettabile quando l'apporto meteorico dei mesi autunnali e primaverili è cospicuo.

Il territorio pontederese presenta un'interessante riserva di acque sotterranee, con due acquiferi principali di pianura di Pontedera: uno più superficiale di tipo freatico, l'altro più profondo di tipo artesiano. Nella prima falda, che interessa i primi 6/7 metri dal piano di campagna, le oscillazioni stagionali variano da 1 a 6 metri a seconda delle zone; minori in quelle centrali della pianura dove predominano i limi sabbiosi, maggiori dove i depositi sono più francamente sabbiosi e cioè in prossimità di Arno ed Era. La direzione di flusso generalizzata è Sud-Est/Nord-Ovest che tende a flettere, all'altezza di Gello/Pardossi, in direzione Ovest secondo cioè la massima pendenza della pianura pisana. L'acquifero freatico superficiale localizzato nella pianura alluvionale è per lo più sfruttato per usi domestici ed in misura ridotta per usi agricoli. Per tale ragione i pozzi a sterro sono concentrati all'interno del centro abitato o comunque delle zone residenziali (compresi i casolari riadattati a civili abitazioni), dove vengono impiegati per l'annaffiatura di orti e giardini; nelle zone agricole le pratiche estensive hanno portato alla sostituzione dei pozzi freatici con pozzi artesiani a scopo irriguo. Lo stesso dicasi per le aree industriali sia pure per scopi diversi; da citare in particolare lo stabilimento Piaggio dove sono attivi oltre 10 pozzi profondi da 65 a 210 metri.

Il loro stato di salute complessivo non sfugge a un generale peggioramento della qualità che si somma a condizioni critiche alla scarsità di ricambio per le precipitazioni che inducono anche ad una concentrazione di sostanze indesiderate anche di fondo naturale. Per altro verso, tuttavia, le maggiori quantità di precipitazioni violente della prima stagione autunnale degli ultimi tre anni con conseguente dilavamento dalla superficie di sostanze di fonte antropica, hanno determinato un aumento del carico inquinante. L'anno in corso, particolarmente piovoso senza fenomeni eccezionali nel nostro territorio, ha contribuito ad un'interessante e confortevole inversione di tendenza.

¹⁰ Infatti con il comma 6 del rinnovato art. 3, appare ormai palese come "I piani e i programmi di gestione, tutela e risanamento del territorio" debbano essere coordinati con i piani di emergenza di protezione civile.



Nel Comune di Pontedera si annovera anche un corpo d'acqua naturale chiuso destinato alla balneazione la cui classificazione si annovera tra le eccellenti nel panorama delle acque toscane. La risorsa si manifesta per tutta la sua importanza per le attività di relax e sport che vi possono gravare, oltre per l'interessante riserva quantitativa.

I consumi e i fabbisogni legati alla risorsa idrica, sono per lo più assunti da dati forniti dall'attuale Società Acque S.p.A. La crescente richiesta di acqua da parte del Comune di Pontedera, unitamente a quella di circa 20 altri comuni in essa consorziati, già da tempo tende a porre in seria crisi le risorse disponibili negli acquiferi in emungimento, in particolare quelli del Padule di Bientina dove si sono registrati cali di produttività significativi.

Secondo il quadro sopra delineato dalla Acque S.p.A., le risorse idriche attuali tendono ad essere insufficienti per coprire i fabbisogni di Pontedera, ciò vale soprattutto per quelle disponibili nell'area di Bientina dove, come già detto, i notevoli prelievi eseguiti per più comuni già da tempo risultano superiori alla capacità di ricarica delle falde qui presenti. Con la sola derivazione dal Serchio (400 l/s) l'Azienda Acque S.p.A. risulterebbe comunque in grado di coprire i fabbisogni del prossimo futuro, anche considerando eventuali decrementi dei pozzi di Bientina; il quadro risulterà ancora più favorevole se pozzi integrativi saranno attivati in Lavaiano, Vajano ed in altre zone da definire.

Se il quadro generale sulla qualità è migliorata, anche sotto l'aspetto della percezione, è vero altresì che in tema di infrastrutture e qualità, il territorio soffre di una serie di leggerezze che si sono trascinate troppo a lungo, significativamente in rapporto al previsto, desiderato, traguardo di una città più abitata e "usata". La disponibilità e la gestione della risorsa idrica può, più di altri, misurare la capacità dell'ambiente di sostenere, o meno, un certo numero di abitanti e utenti diffusi in modo permanente e in rapporto ad una serie di equilibri che vanno dall'emungimento, all'utilizzo e riutilizzo, al trattamento dei reflui, allo smaltimento dei residui; ma anche alla consapevolezza dell'esposizione a rischi connaturati all'assetto idraulico del territorio e ai sui fenomeni eccezionali. La nozione è ecologica e il suo valore indica la capacità o meno dell'ecosistema comunale di disporre di una capacità massima di carico oltre la quale diminuisce la qualità dell'abitare e si innescano disequilibri che mettono a rischio la popolazione.

E' importante sottolineare come la rete idrica nei vari settori separati dispone attualmente di impiantistica e risorse idriche sufficienti per soddisfare la richiesta attuale degli utenti anche nei momenti di massimo consumo estivo, sempre che si mantenga sotto controllo la dinamica delle perdite in rete, tutt'altro che residuali. Lo sviluppo complessivo delle reti di distribuzione acquedottistica registra ancora tratti obsoleti e realizzati con materiali eterogeni anche non più idonei secondo le normative vigenti, che sono, nell'insieme, causa principale della considerevole quantità di perdita prima detta.

In tema di consumo idrico, su cui si stanno concentrando le attenzioni anche del Gestore dopo anni di oblio nel quale la criticità era sottovalutata, si rende necessario compiere alcune riflessioni alla luce delle considerazioni demografiche e l'aspettativa insediativa nel territorio, con lo standard dell'attuale consumo procapite il fabbisogno di acqua potabile che si aggira sui 664.000 litri in più ogni giorno, che da solo

evidenzia quanto le nuove previsioni di sviluppo residenziale e produttivo debbano essere sopportate da adeguate risorse in tema¹¹.

Va anche detto come all'interno del tessuto urbano, consolidato e di nuovo impianto, il carico residenziale non ha finora determinato penurie di carattere eccezionale alla fornitura idrica, ma non possiamo sottovalutare il quadro prima delineato che mette in evidenza le soglie di criticità ormai prossime di talune zone del territorio che, per questo, non possono sostenere nuovi insediamenti pure programmati.

Viceversa, indicando le località più in sofferenza in tema di approvvigionamento idrico, per le frazioni di Treggiaia-I Fabbri, segnatamente in pianura, allo stato attuale la risorsa idrica è appena sufficiente a garantire la fornitura delle utenze esistenti e dove si sono manifestati episodi di carenza di approvvigionamento ad uso idropotabile in periodi circoscritti di maggior richiesta. Qui in aggiunta al progetto di riassetto della rete distributrice dell'intero territorio già citata (protocollo d'intesa Comune di Pontedera-ATO 2 – Acque S.p.a, del 2 luglio 2008), dovrà essere derivata ulteriore risorsa da pozzi presso la frazione de Il Romito e potenziata la rete distributiva a partire dalla stazione di sollevamento posta in via Vecchia Palaiese.

3.4. Depurazione e rete fognaria

Come evidenziato nella relazione di monitoraggio, la *copertura media della rete fognaria del comune è di circa il 75%, frutto anche di numerosi impianti depurativi di piccola dimensione legati ad interventi eterogenei e non integrati nella rete di depurazione principale. La copertura del servizio depurativo si attesta al di sopra del 90%, ma non mancano ancora diversi casi di case e nuclei sparsi dove l'unico processo depurativo è affidato alla presenza di fosse biologiche/settiche. La lunghezza della rete si attesta intorno agli 80 km, ma è prevalentemente mista e in tutta la sua estensione non mancano elementi di fragilità legati, anche qui, al cattivo stato di manutenzione.*

*In analogia all'adduzione, anche il tema degli **scarichi delle acque reflue** diventa significativo. Oggi la zona Oltrera grava sull'impianto biologico entrato in funzione nel 1975 e progettato per un carico di 20.000 abitanti equivalenti (ab/eq), pari a 350 m³/h di nera cui si aggiungono 200 m³/h provenienti dall'impianto chimico-fisico della Piaggio. In oltre trent'anni dalla sua realizzazione numerosi fattori concomitanti ne hanno messo in evidenza limiti e carenze, dovuti essenzialmente all'aumento del carico demografico e al consumo medio pro-capite che è passato da una media di 250 a oltre 320 litri al giorno per abitante (l/a/g), ma cui concorre l'allaccio di nuove zone urbanizzate negli anni Settanta e Ottanta, nei quali proprio la zona Maltagliata-Oltrera ha fatto la parte del leone, e la leggerezza dimostrata nell'operare in tal senso senza prevedere un adeguamento strutturale della rete fognaria, oggi il risultato di addizioni, anche non razionalmente consequenziali, e da un'età assai avanzata.*

Di particolare aspetto risulta il novero delle problematiche delle frazioni de La Borra e Santa Lucia al fine di risanare, estendere e potenziare sia la rete fognaria che l'acquedotto, in ragione anche della sensibile

¹¹ Il consumo idrico pro-capite a Pontedera si attesta intorno a 49,9 m³/abitante/anno e a 136,7 litri/giorno, inferiore alla dotazione minima (150 l/ab/g) prevista dalla legge per garantire il fabbisogno idrico



espansione residenziale registrata nel quinquennio 2006-2011 e tuttora in corso sebbene ad un tasso di crescita ridotto.

Per rispondere alle esigenze di smaltimento dei reflui delle nuove lottizzazioni delle due frazioni e alle problematiche relative alla fognatura bianca, è stato necessario realizzare uno studio per il risanamento ed il dimensionamento di massima dei canali delle acque pluviali. Il sistema di smaltimento dei reflui delle due frazioni è sprovvisto di fognatura separata, mentre è presente un sistema di fognatura mista con le abitazioni della frazione La Borra convogliano i reflui nel depuratore situato in via del Pino, ormai sottodimensionato per le esigenze attuali e in prospettiva del carico urbanistico atteso, e la frazione Santa Lucia che non possiede alcun sistema di depurazione per cui i reflui vengono convogliati tramite un sistema di fognatura mista direttamente nel “Rio Rotina” all’altezza dell’incrocio tra via del Popolo e via della Vittoria, con le conseguenze ambientali e igienico sanitarie che è facile immaginare, significativamente nella stagione estiva.

Lo smaltimento delle acque pluviali avviene da est verso ovest partendo dalla frazione La Borra che convoglia le acque pluviali verso Santa Lucia a nord dove nasce il Fosso di Via della Fornace e a sud con un canale parallelo alla FI-PI-LI; proseguendo nella frazione di Santa Lucia il Fosso di Via della Fornace continua il suo corso nella parte nord, mentre a sud il canale proveniente dal La Borra attraversa la FI-PI-LI fino a congiungersi con il Rio Rotina proveniente dal Comune di Ponsacco. I due canali si riuniscono ad ovest prima di gettarsi nel Canale Scolmatore.

Risulta basilare avviare concludere nel più breve tempo possibile interventi strutturali per ammodernare ed integrare il sistema fognario, principalmente delle frazioni a sud col progetto di realizzare un sistema fognario separato, in modo da incanalare i reflui delle abitazioni esistenti e delle nuove lottizzazioni al depuratore Valdera nella Z.I. di Gello, tramite tubazioni per la fognatura nera a gravità, in pressione e due stazioni di sollevamento fognario, di cui uno collocato all’interno dell’area del depuratore de La Borra a servizio della stessa frazione e il secondo nella parte sudovest della frazione Santa Lucia.

Per quanto riguarda le acque bianche, lo studio illustra la necessità di ripristinare il corretto deflusso delle acque meteoriche con la realizzazione di nuovi canali e l’adeguamento di quelli esistenti, realizzando inoltre un fosso a cielo aperto a sud della frazione Santa Lucia, che andrà a convogliare le acque provenienti dall’altra frazione di La Borra verso il Rio Rotina a sud. Le due frazioni sono immerse in un territorio prevalentemente di campagna e la forte crescita urbanistica delle due frazioni ha creato grandi aree impermeabili che causano un notevole accumulo di acqua che senza la presenza di una adeguata rete di canali appositamente studiati causa frequenti allagamenti dei terreni e delle strade di questa parte del territorio causando molti disagi nelle stagioni più piovose. Numerosi sono i punti con problemi di allagamento dovuti oltre che alla poca permeabilità del terreno anche dal cattivo stato dei canali esistenti che in molti casi sono pieni di sporcizia, parzialmente occlusi da cedimenti del terreno, fino addirittura ad essere completamente ostruiti. Si aggiunge a questi problemi, la presenza di tratti intubati eseguiti con tubi di diametro insufficiente e la creazione e l’immissione di nuovi fossi senza calcoli appropriati; in ultimo la sezione di alcuni fossi hanno pareti troppo verticali che sono foriere di cedimenti e conseguenti ostruzioni.

Tra le zone più fortemente tributarie di un sistema non adeguato al carico urbanistico e oramai non più tollerabile, oltre alle frazioni di La Borra e Santa Lucia già trattate risultano in evidenza quella de La Rotta

e de I Pardossi. Se questi ultimi hanno visto un notevole miglioramento con gli interventi di urbanizzazione compiuti nell'arco degli ultimi dieci anni grazie alle lottizzazioni private, La Rotta che registra un sostanziale impasse continua a manifestare aree di profonda deficienza del sistema smaltimento liquami che, per funzionare, può contare solo su sistemi alternativi previo trattamento preliminare o a valle delle acque di scarico.

3.5. Fabbisogno di energia e ambiente

Abbiamo già evidenziato come la vocazione agricola del territorio, specialmente pianeggiante, sia stata messa in crisi in tempi recenti con l'appetibilità emersa in tema di realizzazione di impianti fotovoltaici, sia da quelli di piccola estensione, che quelli medi e grandi. Detto già, qui e in particolare nella relazione di monitoraggio, come il fenomeno rischi di diventare preoccupanti per la stessa percezione della qualità ambientale a causa del notevole impatto che tali infrastrutture rappresentano per il paesaggio, va senz'altro aggiunto come la produzione di energia, sempre più necessaria per una società comunque assai energivora, sia manifesti come basilare anche per territori circoscritti a quello comunale come il nostro¹².

I sistemi tradizionali di produzione di energia elettrica, ad esempio, mostrano un costante aumento di produzione di gas serra, stimato in un + 16% dal 1990 al 2000 con una tendenza che tuttavia registra un flesso negativo per la componente Biossido di carbonio (- 7%) tra 1990 e 2007. La manifestata intenzione dall'A.C. di concorre all'obiettivo Kyoto per il 2020 per la riduzione del 20% delle emissioni di gas serra, oltre a mantenere fermo l'applicazione del regolamento sull'abbattimento del fabbisogno di energia in edilizia, impone di stimolare l'uso delle coperture dei manufatti esistenti o previsti per una maggior utilizzazione per la produzione di energia elettrica.

Con uno studio di massima realizzato nel 2012¹³, si è potuto accertare la potenzialità espressa nelle tabelle seguenti, secondo la tipologia delle coperture degli edifici utilizzabili.

Tipologia	Superficie utilizzabile (m ²)	Potenziale elettrico (GWh)	Produttività (KWh/m ²)
Industrie	993.392	134,26	135,15
Abitazioni	1.070.442	107,05	100,01
Discarica Gello	260.076	36,93	142,00
Totali	2.323.910	278,24	
Media			125,72

Ove idealmente si giungesse all'obiettivo dell'utilizzazione estesa delle coperture basterebbero 369.763 m² di tetti di abitazione e 695.143 m² di quelli delle installazioni produttive per sopperire al 100% del fabbisogno di energia elettrica della città.

Nella prospettiva di nuovi orizzonti di produzione di energia in coerenza con il rispetto dell'ambiente, è senza dubbio importante che Pontedera possa continuare procedere nella direzione già tracciata con l'impianto di 4 aerogeneratori, inaugurato il 13 settembre 2008 e capace di produrre circa 16.000.000 KWh,

¹² Secondo dati di Terna s.p.a., Pontedera consuma annualmente 119,56 GWh per il settore industriale e 36,98 GWh in quello civile (abitazioni).

¹³ Studio realizzato attraverso un applicativo ArcGIS (Module solar Analyst) che ha determinato la radiazione solare in kW/m² disponibile in relazione all'orientamento degli edifici e l'orientamento terrestre rispetto al sole durante l'anno.



pari al consumo di 5.000 famiglie in un anno e con un beneficio ambientale che è misurabile in un minor quantitativo di 10.000 ton. di CO₂ in meno nello stesso periodo.

3.6. La risorsa aria

Significando che, anche per questo tema, i dettagli dell'analisi trovano maggiore riscontro nella relazione di monitoraggio dove sono stati esaminati i dati forniti da A.R.P.A.T., *il rilevamento della qualità dell'aria nel territorio del Comune di Pontedera è frutto di stazioni presenti lungo l'asse rappresentato dalla Tosco-Romagnola e quella di Pontedera è installata in una delle vie centrali del centro, ritenuta sufficiente nonostante le peculiarità che la vedono secondo centro provinciale, per importanza, dopo Pisa, capoluogo della vasta plaga rappresentata dalla Valdera e centro industriale e commerciale fra i primi in Toscana.*

Lo stato qualitativo dell'aria risulta migliorato negli ultimi anni grazie al miglior rendimento energetico in edilizia e il minore contributo inquinante delle attività produttive. Rimane tuttavia la componente dovuta al traffico veicolare, sia stanziale che di transito, che concorrono a significare come sia necessario non abbassare la guardia, soprattutto per il carico inquinante dovuto alle cosiddette "polveri fini", che rappresentano il fattore di maggior criticità della sua salute.

Le condizioni di salute dell'aria dipendono in modo significativo dalla posizione geografica e dal clima esistente, il quale soprattutto nei mesi invernali crea le condizioni per l'accumularsi dei carichi inquinanti, non tali, tuttavia, da determinare ripetutamente e continuativamente superamenti dei limiti fissati dalle leggi di settore, come invece accade in altre località.

Il Dipartimento provinciale di Pisa dell'ARPAT pubblica periodicamente rapporti sulla qualità fondati su la Rete di rilevamento della qualità dell'aria della Provincia di Pisa costituita da 12 stazioni fisse e da un laboratorio mobile, a cui vengono integrati anche i dati rilevati da una cabina industriale nella zona di Oratoio nel Comune di Pisa. Senza sottovalutare la rete nel suo complesso, le stazioni della qualità dell'aria di maggiore interesse sono collocate nei comuni contigui di Cascina (stazioni di Navacchio e Cascina) e Pontedera e sono poste su un tratto lineare di circa 12 chilometri della via Tosco-Romagnola e tali da costituire un settore ben preciso per saggiare la qualità dell'aria della nostra zona, anche in considerazione della climatologia che la contraddistingue.

Il parametro Monossido di Carbonio non mostra più, da alcuni anni a questa parte, difficoltà a rientrare nel limite vigente e, per la prima volta, dall'anno 2004, i valori della media annuale delle misure relative al Biossido di Azoto rientrano per tutte le stazioni al disotto del limite di riferimento; ciò si è verificato a causa di una riduzione minima, ma significativa, del valore relativo alla stazione di rilevamento di Pontedera che da un valore pressoché costante negli ultimi anni, di poco superiore a 40 µg/m³, ha raggiunto nel corso del 2007 il valore di 38 µg/m³. Fatta eccezione comunque per la stazione di Navacchio, il rischio a carico delle restanti stazioni di superamento del limite previsto all'anno 2010, rimane un elemento di oggettiva criticità per i prossimi anni. Il parametro polveri sottili ("PM10") risulta essere il parametro che determina la classificazione "negativa" della qualità dell'aria dell'area, vista la frequenza di superamento del valore medio giornaliero di 50 µg/m³ che rileva essere l'elemento di maggiore attenzione e fonte di criticità. E' evidente come questo dato sia il frutto della collocazione delle stazioni di rilevamento in aree classificate come "urbane

da traffico” in cui l’impatto determinato dal traffico veicolare rappresenta sicuramente il contributo preponderante.

La qualità dell’aria può essere inoltre interessata dalla presenza nella zona di Gello della discarica per i rifiuti speciali che nella fase di scarico, di abbattimento, e di copertura, può sollevare materiali pulverulenti e maleodoranti. Anche la successiva produzione di biogas nell’impianto di compostaggio (essenzialmente metano) può emanare odori sgradevoli. A tal proposito sono già in atto interventi per eliminare tali fenomeni, mentre recenti accordi con i gestori prefigurano una graduale chiusura dell’attività di discarica.

3.7. La produzione di rifiuti

Per concludere questo paragrafo in tema di ambientale, rimane di considerare quanto la trasformazione e l’utilizzo di risorse del territorio induce una cospicua produzione di rifiuti, complessivamente in evoluzione, sebbene quello pro-capite denunci una riduzione significativa passando dagli 827,35 kg/anno del 2006 ai 701,62 kg/anno del 2011. La presenza di un considerevole numero di attività produttive, anche specialistiche, sposta il trend verso una maggiore produzione con necessità di particolari procedure di conferimento e smaltimento. Parallelamente è stata attuata una buona politica di raccolta differenziata che è necessario aumentare per mantenere il comune e, più in generale, la regione aleni dalle problematiche che attanagliano altre parti del Paese. Qui sono le ragioni della scelta di un indicatore capace di misurare la reale possibilità di abbracciare nuove forme di trattamento dei rifiuti con il coinvolgimento della coscienza comune in un tema assai delicato e foriero di conseguenza gravide sull’ambiente di domani.

La crescita della città e dei residenti non si è tradotta in un aumento della raccolta differenziata di rifiuti che, sebbene con il dato di produzione pro-capite in diminuzione, ha visto solo di poco aumentare la percentuale di raccolta differenziata che è passata dal 43,74% del 2006 al 44,76% del 2011.

Il tema dei rifiuti non è stato però visto solo come un problema da risolvere, ma anche un’opportunità di sviluppo manifatturiero, sebbene senza gli accenti di comuni vicini. La presenza di un’area “ecologica” destinata alle aziende addette allo stoccaggio ed al riciclaggio di materiali usati, nella zona industriale di Gello, ha consentito di ospitare, fino ad oggi, cinque attività produttive che si occupano della trasformazione a scopo produttivo di vari materiali quali la plastica il vetro gli inerti da costruzione e i materiali ferrosi, talune con sviluppi e consistenza degne di aree produttive nord europee. E pur tenendo presente la contingente difficile situazione economico-finanziaria di questi ultimi due anni, la prospettiva sembra essere ancora positiva, tanto da mantenere l’attuale previsione di pianificazione, al contrario delle zone dedicate a insediamenti produttivi d’iniziativa pubblica che, necessariamente, dovranno essere riconsiderate, come vedremo più avanti.

Nel quadro della produzione di rifiuti si ritiene utile inserire anche il censimento dei manufatti che presentano componenti realizzati in cemento-amianto al fine di avviarne, di concerto con le proprietà interessate, la sostituzione e lo smaltimento. Lo studio, che si avvarrà di tecniche d’indagine mediante foto interpretazione oltre a sopralluoghi in sito, è stato già avviato e si concilia con l’intento di individuare o aggiornare i comparti



suscettibili di riqualificazione urbana e urbanistica, secondo le linee già ricordate in precedenza.

3.8. L'inquinamento elettromagnetico

In un tema quale quello della valutazione ambientale strategica di uno strumento di governo del territorio non è possibile non affrontare anche il tema dell'elettrosmog e, più in generale, della perturbazione indotta dall'applicazione della tecnologia nel territorio. E' un argomento che riesce ad essere anche più ampio di quello stretto confine determinato dal nome. Le dinamiche esigenze della società moderna, sempre più tesa all'innovazione, alla tecnologia, alla comunicazione telematica, alle realtà virtuali, costituiscono ambiti energivori che occupano territorio, sia nella sua accezione paesaggistica che prettamente urbana..

Nel volgere di pochi anni l'ambiente naturale ed antropico ha visto un continuo proliferare di apparecchiature e infrastrutture per l'emittenza radiotelevisiva, per la telefonia e per i sistemi a rete telematici, senza contare il moltiplicarsi degli elettrodotti.

L'installazione di ripetitori e supporti è in gran parte condizionata da tre ordini di motivi: urbanistico-territoriale, potenzialità tecnica e opportunità pluralistico-sociali. Dalla prima i condizionamenti derivano dalla morfologia del territorio e dalla pianificazione posta in essere dalle città; della seconda emerge il continuo aggiornamento degli impianti in relazione alla loro affidabilità e capacità che determina il maggiore o minore numero di esemplari, dalla terza provengono le considerazioni in merito all'offerta di garanzia del pluralismo dell'informazione nazionale e locale in relazione alla domanda di mercato.

Il Comune di Pontedera fin dal 2000 ha inteso quindi regolamentare l'enorme sviluppo delle reti di telefonia cellulare, analizzando in primo piano un tema che sembrava dover rimanere nell'oblio fino a quando pareva confinato ai soli tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e alle sole antenne radiotelevisive. L'invasione di onde invisibili suscita timori diffusi per l'attitudine umana ad attribuire conseguenze non positive alle innovazioni tecnologiche, dimenticando però e contemporaneamente che, ad esempio, la maggior parte di noi non riesce a fare meno di tutti gli elettrodomestici offerti dal mercato e che l'energia che li fa funzionare corre proprio sulle linee che non vorremmo vicino a casa.

Il telefono cellulare soffre in maniera particolare di questa ambivalenza: se la percezione e l'accettazione di un rischio è legata al vantaggio che si conta di trarre dalla tecnologia, come sostengono gli psicologi, il vantaggio è debole per le antenne, alto per l'apparecchio e direttamente proporzionale l'accettabilità del rischio; dimenticando che ambedue appartengono allo stesso sistema. Analogamente, a proposito del elettrosmog, appare incomprensibile come si appunti la nostra attenzione sui gli elementi macroscopici del sistema elettrico ed elettromagnetico, dimenticando quanto siano pericolosi gli elettrodomestici.

Il rinnovato R.U. si pone l'obiettivo di continuare il lavoro per consolidare l'obiettivo ormai ultra decennale della corretta pianificazione della localizzazione degli impianti per la diffusione radio-televisiva e delle Stazioni Radio Base (SRB) nel territorio secondo criteri urbanistici e ambientali, e seguendo un percorso costruito insieme ai gestori del servizio: individuazione dei siti ammissibili in maniera dinamica in contraddittorio con le esigenze dei gestori, verifica e monitoraggio degli impianti.

Confermando il regolamento vigente, solo da aggiornare in taluni passaggi minori, il R.U. con il S.I.T. costituirà il catasto elettromagnetico e identificherà aree di rispetto “sensibili” comunque da escludere dall’installazione S.R.B. Nella gestione del regolamento del 2000, l’A.C. si è fatta promotrice della sensibilizzazione dei gestori a scegliere con sempre maggiore frequenza le collocazioni secondo il cosiddetto *co-siting*, soluzione che è risultata capace di ridurre il numero degli impianti e quindi l’esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, mediante la condivisione dello stesso sito e dello stesso supporto da parte di operatori di telefonia diversi

3.9. Il carico urbanistico

Dalla statistica emergente dal monitoraggio è possibile anche fare una valutazione generale sul *carico urbanistico*, mutevole e dinamico cui è soggetto il territorio. Il carico urbanistico è indubbiamente indotto da scelte di pianificazione e regolatrici dell’attività edilizia compiute, significativamente, dal dopoguerra ad oggi, con spiccata rilevanza negli ultimi cinquantanni, che hanno apportato carico primario (abitazioni, uffici, opifici, negozi) e secondario di servizio (opere pubbliche in genere, uffici pubblici, parchi, strade, fognature, elettrificazione, servizio idrico, condutture di erogazione del gas). E’ un insieme di opere che risulta certamente proporzionato all’insediamento degli abitanti insediati ma anche a quello indotto dalla migrazione pendolare, ovvero dalla domanda di strutture ed opere collettive.

In relazione all’interpretazione del termine “carico urbanistico” data generalmente e localmente, non senza accenti strumentali, riferibile alla sola entità fisica data dalle abitazioni e, quindi, di popolazione residente, daremo anche alcuni spunti di riflessioni in tema di sostenibilità dello strumento di governo anche sotto questo punto di vista. Per questa ragione la letteratura in materia si è dilungata nello stabilire quali fossero gli indicatori più idonei per pesare e valutare il carico urbanistico, finendo per accettare sia la sola quantificazione metrica che quella demografica, ovvero ambedue.

Per il R.U. che stiamo valutando in questa sede, il Comune di Pontedera, con un percorso meditato di concerto alla Regione, ha scelto di abbracciare insieme sia la quantificazione metrica della superficie realizzabile, sia quella relativa al numero degli abitanti insediabili di concerto agli alloggi realizzabili, compiendo preliminarmente una valutazione dell’incidenza tra i tre parametri indicati.

Ribadiamo qui, sulla scorta della statistica emersa dal monitoraggio, come l’attività urbanistico edilizia svolta nel primo periodo di validità del R.U. approvato nel 2006, faccia ancora emergere una discreta disponibilità di superficie utile lorda ma un numero di alloggi inferiore alla necessità; aspetto che, oltre a significare un’imperfetta valutazione del rapporto tra i due parametri nello scempio socio-insediativo di Pontedera, stimola la riflessione sull’opportunità di abbandonare l’indicatore “numero di alloggi” e procedere ad una riequilibrio della superficie utile lorda disponibile per l’intero territorio urbanizzato.

La statistica ci rende possibile anche pesare il carico in tema di consumo fisico di territorio, concetto già elencato in precedenza. Emerge che in relazione all’estensione territoriale del comune (46,03 km²), dall’analisi della superficie territoriale destinata alla trasformazione urbanistica, l’area effettivamente destinata ad essere edificata è pari ad una media di poco meno del 58% del totale, con la sola eccezione negativa della

frazione di Gello e, in minor misura de La Bianca, dove la superficie è costretta in estensioni ridotte delle relative U.T.O.E. e tale da suggerire l'abbandono di qualsiasi idea di ulteriore ampliamento per questi fini delle medesime unità territoriali organiche elementari.

Di concerto alla garanzia di un corretto rapporto con l'ambiente in tema di consumo di suolo, viene in primo piano la riflessione per eliminare la possibilità di procedere ad ulteriori carichi edilizi in ambiti ormai manifestamente sensibili e vulnerabili, quali le aree agricole collinari e gli ambiti di rispetto e salvaguardia idrogeologica, ancorché subordinati a preventiva messa in sicurezza la cui realizzazione non sia preventiva e risolutiva.

In tema di saturazione edilizia delle zone edificabili, si ribadisce come, nel primo periodo di validità del R.U., le previsioni relative alle zone di espansione ovvero alle zone soggette a recupero non hanno trovato totale attuazione. L'attività edilizia ha manifestato eguale sensibilità anche per le zone di saturazione, laddove taluni lotti liberi o soggetti a trasformazione, presentavano interessanti sbocchi di riuso, peraltro stimolati da una capacità premiante assolutamente interessante che ha finito anche col "pesare" nell'attuazione delle previsioni del piano. Con l'analisi a posteriori propria del monitoraggio e della valutazione ambientale strategica per rinnovare il R.U., non può essere disconosciuto come talune localizzazioni siano risultate forzate, forse inopportune, così come talune geometrie ed entità dei comparti siano risultate inefficaci o eccessive, se non altro per il costo complessivo delle trasformazioni.

Per queste ultime caratteristiche, non dovrà mancare la necessaria flessibilità per determinare nuovi disegni dei comparti che non facciano però venir meno né il quantitativo complessivo di standard pubblico, né la giusta ripartizione dei costi e dei benefici di tutti gli attori coinvolti nelle trasformazioni urbanistiche.

Passando ad altro argomento assai sensibile, le trasformazioni determinate dai piani d'iniziativa pubblica, sia per finalità residenziali che produttive (P.E.E.P. e P.I.P.), lungi dall'essere ormai lo strumenti di programmazione politica per lo sviluppo del territorio e dei suoi abitanti, privo del quadro di agevolazioni di qualche lustro fa e piombati in una generale contrazione del mercato immobiliare, hanno finito per essere completamente disertate dagli operatori le prime e assai circoscritte le seconde, col risultato che s'impone un'ulteriore analisi sulla necessità di riconfinare in riduzione l'estensione delle aree produttive e diluire, come già detto in precedenza, il fabbisogno di edilizia sociale nel novero degli interventi di trasformazione urbanistica di tutte le zone di espansione.

3.10. Le dinamiche del territorio agricolo

Nell'esame dei contenuti programmatici del R.U. in tema di territorio agricolo, abbiamo già messo in evidenza come la valorizzazione dei fenomeni che inducono alla costruzione di annessi agricoli, abbia finito per estendere ad ambiti ampliati i concetti del recupero (zone elencate nell'Allegato 6B delle N.T.A.) cui si aggiungono alcuni complessi "di frangia" alla città o alle sue frazioni (A31, A32, A33, A46, A52), per i quali la stessa valorizzazione ha finito però per sottovalutare il grado di vulnerabilità e di effettiva sostenibilità, non definendo interventi e modelli di sviluppo realmente compatibili con il quadro conoscitivo emergente. Il risultato è, peraltro, quello di un forte impegno di suolo come è osservabile nella tabella 27 concernente il dettaglio degli interventi nei sistemi territoriali non già compresi nelle U.T.O.E. Gli ambiti più genericamente

indicati di pregio e valorizzazione, hanno visto spesso tradurre questo concetto in forma di volumetrie edificabili piuttosto che di forme di utilizzazione in seno alle reali compatibilità e sostenibilità. Per una serie di concause sia di ordine tecnico che economico si è per ora scongiurato trasformazioni irreversibili e improprie e consente ora di suggerire una correzione di rotta prevedendo per gli ambiti di tipo B della N.T.A. solo interventi strettamente legati al recupero del tessuto edilizio esistente, quand'esso non sia più motivatamente funzionale alla funzione agricola ovvero a precedenti destinazioni d'uso ancora presenti.

Per lo stretto ambito agricolo, la mancanza una idonea azione per governare l'esplosione degli interventi relativi al cosiddetto agriturismo, ha finito per produrre una serie di trasformazioni e realizzazioni senza la necessaria ponderatezza sulla portata degli effetti ambientali, spesso assai rilevanti e impattanti. Tali realtà si sono insediate senza alcuna valutazione sulla sostenibilità e nessuna azione di salvaguardia delle risorse naturali, cura della riduzione dell'impermeabilizzazione, della depurazione delle acque reflue, dell'approvvigionamento idrico e perfino degli elementi locali di identità paesaggistica, introducendo elementi naturali alieni e arredi alieni dal contesto. Senza orientare l'azione d'insediamento alla minimizzazione degli effetti e al miglioramento ambientale attraverso l'eliminazione delle condizioni di degrado esistenti, l'approccio metodologico del progetto degli ambiti agricoli per finalità pseudo agrituristiche è stato analogo a quello degli spazi urbani, senza neanche il controllo che quest'ultimi subiscono.

Ancora in un quadro di riequilibrio del rapporto tra città e territorio aperto, tra esigenza di sviluppo socio-economico, appare eccessiva la capacità edificatoria presente in ambiti di recupero e valorizzazione, posti al di fuori delle U.T.O.E., che invece devono tornare ad essere limite assoluto del territorio urbanizzato e urbanizzabile.

Con le stesse argomentazioni, anche il tema degli annessi agricoli, si presta ad una critica oggettiva. Posta e difesa la loro utilità laddove esplicano un sentimento diffuso di presenza umana di tipo amatoriale nel territorio agricolo altrimenti sottoutilizzato se non abbandonato, la classica evoluzione che li vede spesso trasformati in fabbricati con diversa destinazione costituisce un indebito e ulteriore aggravio urbanistico, sfuggente e non ben ponderato, capace di incidere più del dovuto nell'equilibrio ambientale. Per gli annessi, sia realizzati in forza di provvedimenti autorizzativi che abusivi poi legittimati con sanatorie eccezionali (condoni edilizi), si manifesta con sempre maggiore evidenza il fenomeno del cambio d'uso per scopi residenziali che induce ulteriori condizioni di compatibilità e sostenibilità particolarmente gravi, immediati o proiettati in tempo medio-breve.

Per altro verso, la sostanziale indifferenza della strumentazione urbanistica nei confronti dei territori rurali prima del R.U., ha indotto l'impresa agricola canonica a reagire e trasformarsi con una serie di "aperture" rispetto al tradizionale settore produttivo, gettando, involontariamente, solide basi per una nuova definizione urbanistica e architettonica dei suoi territori.

Nel promuovere azioni di tutela dei connotati agricoli del paesaggio, si deve però porre l'attenzione a non abbandonare, parallelamente, l'accoglimento di iniziative volte alla conoscenza enogastronomica del territorio che potrà far tesoro della presenza di numerosi edifici già rurali che, senza alcun incremento dimensionali, si prestano a interessanti interventi di rinnovamento architettonico. *Accanto alla diversificazione*



delle funzioni agricole, con il recupero edilizio dei manufatti rurali storici o tipo logicamente rilevanti, si apre la possibilità di assecondare segnali importanti per far tornare i territori rurali protagonisti, insieme alle produzioni agroalimentari di qualità, di un progetto di sviluppo non più di settore, specialistico, di comparto, ma di un progetto integrato che intende coniugare produzione, ambiente, beni culturali e turismo.

3.11. Valutazione degli effetti

La valutazione degli effetti ambientali della variante del regolamento urbanistico rappresenta un passaggio significativo legato alla stesura del rapporto ambientale. E' opportuno precisare che gli effetti significativi devono essere valutati sulla scala territoriale propria dell'atto di governo e confrontati con opportune soglie di rilevanza definite da un preciso set di criteri basati su standard di tolleranza dei sistemi ambientali (capacità di carico, impatti particolari) e standard di capacità di servizi (disponibilità idriche, smaltimento rifiuti, energia, ecc.). Il processo di valutazione si tradurrà in indirizzi di compatibilità o compensazione ambientale da inserire nel regolamento urbanistico. I requisiti di compatibilità ambientale costituiranno una serie di indicazioni utili per il progressivo ri-allineamento dell'attività di governo del territorio rispetto alle variabili ambientali strategiche stabilite (azioni di feedback).

Anche con riferimento alla Direttiva 2001/142/CE, alcuni criteri di valutazione della significatività degli effetti possono essere immediatamente evidenziati, quali:

- Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
- Carattere cumulativo degli effetti;
- Rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- Entità ed estensione nello spazio degli effetti (areale e popolazione interessati);
- Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o culturale, dell'utilizzo intensivo del suolo, degli effetti sulle aree e suoi paesaggi riconosciuti come protetti o suscettibili di protezione.

Elencato in via generale quali possano essere i criteri della valutazione, un'opportuna delimitazione dell'azione di valutazione sulla modifica al R.U., è dettata anche dalla tipologia delle varianti da porre in essere, così come emergono nell'Allegato 2 dove sono state riproposti i contributi assunti ed accettati in fase di monitoraggio; contributi cui potranno sommarsene altri nella fase di analisi della variante vera e propria che prende avvio anche con questo documento preliminare.

Un ulteriore aspetto importante dell'attività di valutazione sarà la determinazione di standard di riferimento sulla base dei quali effettuare la valutazione degli effetti: la definizione di standard di riferimento deve fornire chiari riferimenti con cui effettuare in modo efficace la valutazione: attività quanto mai difficile e univoca. Oltre a non poter ottenere soglie generali per ogni effetto ritenuto significativo, è suggeribile attivare una certa elasticità di giudizio nell'analisi dei termini di riferimento, poiché i comportamenti standard sono alieni dai singoli casi d'esame che si possono presentare.

L'approccio alla definizione degli effetti ambientali del R.U. sarà significativamente espresso mediante una matrice per sintetizzare dei risultati e dei processi di analisi.

Componenti ambientali previste dalla Direttiva 2001/142/CE	Componenti ambientali specifiche
Fattori climatici	Efficienza energetica ed emissioni di CO ₂
	Energia prodotta da fonti rinnovabili
Aria	Emissioni atmosferiche
Rumore	Inquinamento acustico
Rifiuti	Gestione rifiuti
Acqua	Gestione reflui
	Utilizzo risorsa idrica
Biodiversità, flora e fauna	Specie, habitat e fitocenosi
Suolo	Consumo di suolo
	Rischio idrogeologico
	Rischio sismico
Salute	Inquinamento elettromagnetico
	Radiazioni ionizzanti
Popolazione	Popolazione residente e non
	Servizi
	Inclusione sociale
	Accessibilità degli spazi di vita
Patrimonio culturale, e paesaggio	Risorse storico culturali
	Risorse paesaggistiche
	Sistemi urbani ed insediamenti
	Reti infrastrutturali e tecnologiche
	Specializzazioni funzionali e attività del territorio

Quadro sinottico delle componenti ambientali generali e specifiche

L'analisi dei principali documenti di riferimento per le politiche ambientali consente di definire gli obiettivi di sostenibilità ambientale, a loro volta capaci di indirizzare gli interventi e le azioni del R.U. anche in chiave ambientali, mediante l'individuazione di parametri di riferimento per la valutazione degli effetti ambientali e l'individuazione di possibili alternative .

Lotta ai processi di cambiamento climatico	Riduzione emissioni CO ₂
	Efficienza energetica e sviluppo energia prodotta da fonti rinnovabili
Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione emissioni atmosferiche inquinanti
	Riduzione dell'inquinamento acustico
Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Contenimento delle superfici artificializzate
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti
	Diminuzione del carico organico e difesa della risorsa idrica
	Riduzione del consumo idrico
Salvaguardia della natura	Salvaguardia della biodiversità
	Riduzione del rischio idrogeologico
	Riduzione del rischio sismico
Salvaguardia dei beni storico-documentali e testimoniali	Tutela e riqualificazione dei beni storico-artistico, archeologici e paesaggistici e del patrimonio culturale.

Quadro sinottico degli obiettivi di sostenibilità ambientale in riferimento per la VAS

3.12. Valutazione delle alternative

Le norme richiamate in premessa e in allegato prevedono che l'analisi e la valutazione ambientale sia accompagnata da possibili alternative, da programmare nel quadro anche di scenari di riferimento differenti.

Anche la cosiddetta “opzione zero”, presuppone una valutazione di effetti ambientali in caso d’assenza d’intervento.

Nell’effettuare la valutazione degli effetti ambientali saranno quindi sviluppate analisi tesi a individuare possibili alternative alle scelte pianificatorie e regolatrici di progetto, tramite una diversa definizione degli scenari di riferimento possibili ma diversi da quelli enucleati nella relazione di monitoraggio e brevemente riassunti ed elaborati nel presente documento preliminare.

Uno scenario può essere definito come configurazione schematica di probabili situazioni, anche di prospettiva, da costruire partendo dall’elaborazione del presente e la verifica degli impatti passati. L’uso di scenari nella pianificazione consente di lavorare sui processi e permette di immaginare i possibili risultati attesi dal piano: per lo natura accomunano aspetti ambientali, economici, sociali, ecc. Per definire gli scenari è necessario definire quali siano le problematiche in gioco e gli obiettivi generali a cui si vuole tendere: passaggio procedurale che viene efficacemente realizzato col coinvolgimento attivo dei diversi stakeholder.

Peraltro gli scenari emergenti dalla stesura degli obiettivi e dal contenuto delle osservazioni raccolte nella fase di monitoraggio sono di assoluta marginalità rispetto al quadro generale definito all’atto di redazione del R.U. originale. Le modifiche attengono per lo più ad un riequilibrio e ad una razionalizzazione dell’azione pianificatoria, sia nel senso della conservazione delle potenzialità che dei parametri metrici e qualitativi di riferimento. Non vengono, viceversa, delineati scenari ambientali suscettibili di diversa utilizzazione, quanto semmai di una loro più oggettiva e chiara definizione.

3.13. Misure atte a ridurre, impedire o compensare gli impatti ambientali

A seguito dell’individuazione della significatività degli effetti ambientali negativi della modifica al R.U., impossibili da eliminare, in sede di redazione definitiva degli elaborati e del rapporto ambientale saranno proposte misure compensative per ridurre, impedire o mitigare i medesimi effetti. Per ogni azione progettata che ricada nella fattispecie predetta, le misure saranno distinte in prescrizioni e indicazioni, ambedue redatte secondo principi di proporzionalità ed appropriatezza, sia per quanto riguarda la realizzazione degli interventi, la loro gestione e le tecniche da impiegare per le trasformazioni possibili.

3.14. Monitoraggio

Il monitoraggio rappresenta un aspetto sostanziale della strategia della valutazione ambientale ed è uno strumento capace di ri-allineare le indicazioni e le scelte compiute fin da questa fase. L’azione di pianificazione propria degli strumenti urbanistici generali, muovendo però da un quadro legislativo peculiare e, per certi versi autonomo, farà riferimento alle norme peculiari della L.R. n. 1/2005.

Hanno collaborato alla stesura del documento preliminare:

- geol. Fabrizio Meini
- arch. urb. Marco Salvini

Il Responsabile dell’U.O.
Pianificazione Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile
arch. Fausto CONDELLO



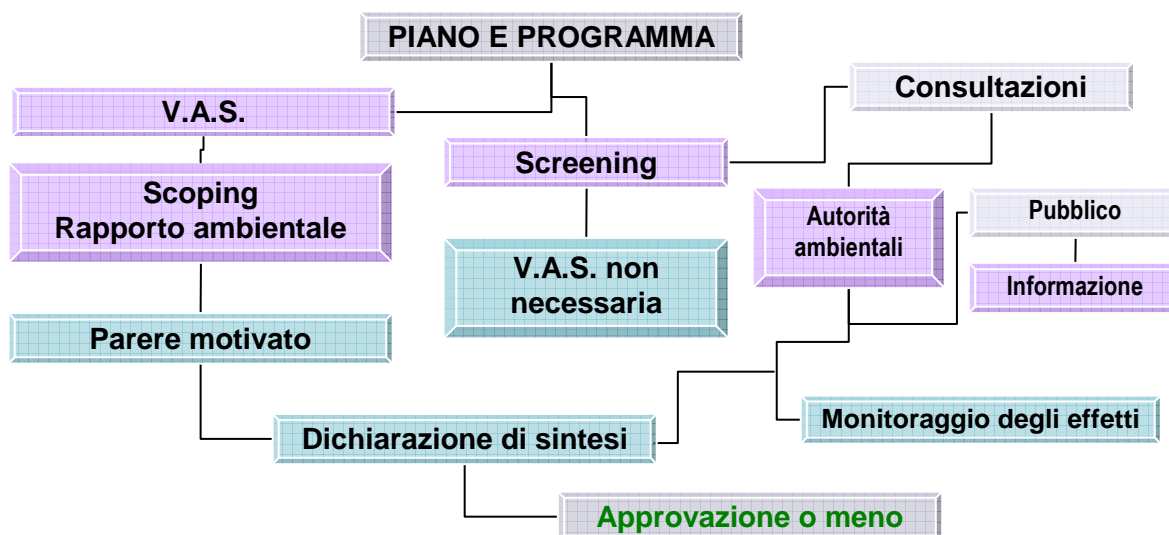


Allegato 1

LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La cosiddetta "Direttiva VAS" è stata introdotta nella Unione Europea dalla Direttiva 2001/42/CE, prima ricordata, entrata in vigore il 21 luglio 2001 e nella legislazione nazionale con il D.lgs. n. 152 del 3 aprile 2006, in vigore dal 31 luglio 2007, modificato e integrato dal D.Lgs. n. 4 del 16 gennaio 2008 a sua volta in vigore dal 13/02/2008. Nella Direttiva europea, troviamo espressi alcuni punti programmatici e/o definizioni che è utile riassumere. La Direttiva:

- definisce il rapporto ambientale, ovvero la parte della documentazione del piano o programma in cui sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'adozione del piano o programma potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o programma (*screening*);
- prevede apposite consultazioni: la proposta di piano o programma e il relativo rapporto ambientale devono essere messi a disposizione delle autorità e del pubblico che devono poter esprimere il loro parere (*scoping*);
- demanda agli Stati membri numerosi aspetti quali la definizione e individuazione delle autorità competenti e/o ambientali e dei rispettivi ruoli e responsabilità, le modalità per l'informazione e la consultazione, la definizione della fase di screening dei Piani e Programmi da sottoporre a Valutazione;
- introduce la funzione di monitoraggio, finalizzato a controllare e contrastare gli effetti negativi imprevisti derivanti dall'attuazione di un piano o programma e adottare misure correttive al processo in atto.



Nel contesto normativo nazionale, come già accennato il riferimento normativo della V.A.S. in Italia è rappresentato dal Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, meglio noto come Testo Unico sull'Ambiente, che riorganizza e integra gran parte della precedente normativa in materia. Dopo un periodo di "riflessione" in data 31 luglio 2007 è entrata integralmente in vigore la Parte Seconda del Decreto, dedicata proprio alle procedure di valutazione

ambientale strategica (V.A.S.), di valutazione d'impatto ambientale (V.I.A.) e di autorizzazione ambientale integrata (A.A.I.).

I primi articoli della Parte seconda del D.Lgs. 152/2006, oltre a illustrare le definizioni più importanti, stabiliscono i contenuti e gli obiettivi delle procedure di valutazione, prevedendo altresì l'istituzione di una commissione tecnico – consuntiva competente tanto per la V.A.S., quanto per la V.I.A. Gli articoli 7 e seguenti disciplinano la V.A.S., definendone l'ambito di applicazione e individuando i programmi e piani soggetti a valutazione ambientale. L'art. 8 chiarisce che la fase di valutazione strategica deve intervenire prima dell'approvazione dei piani/programmi e contestualmente alla fase preparatoria degli stessi. L'art. 9 prevede la predisposizione di un rapporto ambientale a corredo della documentazione del piano/programma da adottare e/o approvare. I documenti di piano/programma e il rapporto ambientale devono essere messi a disposizione delle autorità competenti e dei soggetti interessati mediante idonea pubblicazione e garantendone l'accesso agli interessati. L'art. 12, infine, prevede che la procedura si concluda con il giudizio di compatibilità ambientale e, quindi, con l'approvazione del piano/programma, a cui segue una ulteriore fase di pubblicazione e una fase di monitoraggio degli effetti ambientali.

Detto brevemente del panorama europeo e nazionale, la Regione Toscana si è distinta nel promulgare una legge (n. 10 del 12 febbraio 2010) che mettesse ordine e razionalità in una pleora di disposizioni normative che rischiavano di determinare una sovrapposizione e una ripetizione di analisi e valutazioni poco consone con la necessità di assicurare efficacia ai processi decisionali in tema di assetto del territorio. Seguendo il dettato dell'articolo 35 del d.lgs. 152/2006 che stabilisce che le regioni adeguano il proprio ordinamento alle disposizioni del decreto medesimo entro dodici mesi dall'entrata in vigore dello stesso e che in mancanza di norme vigenti regionali trovano diretta applicazione le norme del decreto stesso, la Toscana ha operato un opportuno adattamento di una materia particolare alle peculiarità locali e territoriali, ancorché la materia rientri nella competenza legislativa esclusiva dello Stato ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera s), della Costituzione.

Per espressa dichiarazione in preambolo, per quanto riguarda la V.A.S., la finalità generale della L.R. 12 febbraio 2010, n. 10 (più avanti indicata semplicemente come Legge) è pertanto quella di dotare la Regione di una propria normativa organica della materia, che dia attuazione alla complessiva regolamentazione contenuta nella normativa nazionale in materia adeguando al contempo la regolamentazione stessa alle peculiarità della realtà regionale. In riferimento alla V.I.A., quella di ottemperare all'adeguamento tempestivo della legge regionale 3 novembre 1998, n. 79 [Norme per l'applicazione della valutazione di impatto ambientale], con una normativa "innovata", che qualifichi ulteriormente l'ordinamento regionale della materia, consentendo alla Regione di perseguire, con una strumentazione il più possibile adeguata anche sotto il profilo giuridico, l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile.

Tornando alla V.A.S., le finalità enunciate al punto precedente sono perseguite attraverso il fondamentale criterio dell'integrazione sistematica, ed a tutti i livelli pianificatori, della valutazione ambientale nell'ambito delle complessive valutazioni degli atti medesimi; tale obiettivo è perseguito sia direttamente attraverso la fonte normativa primaria costituita dalla stessa legge, sia mediante l'apposito regolamento, poi emanato sotto il nome di D.P.G.R. 23 giugno 2011, n. 24/R [Regolamento di disciplina del processo di formazione, monitoraggio e valutazione degli strumenti di programmazione di competenza della Regione (...)]. Tale fonte specifica unifica la materia della V.A.S. su piani e programmi anche se con regole diversificate per adeguarle alle peculiarità rispettive. Pertanto il regolamento d'attuazione riguarda sia la V.A.S. sui piani e programmi regionali, sia la V.A.S. sui piani e programmi di settore di competenza comunale, provinciale, di altri enti locali o degli enti parco regionali, sia quella sugli atti di governo del territorio e gli strumenti di pianificazione territoriale comunali e provinciali.



È inoltre risultato necessario, per quanto riguarda la V.A.S., individuare nella legge regionale, in modo più preciso ed anche differenziato rispetto al D.Lgs. 152/2006, le diverse funzioni affidate all'autorità *precedente* ed al *proponente*, allo scopo di garantire la massima trasparenza nell'applicazione del principio contenuto decreto legislativo stesso che richiede la separazione tra autorità precedente ed autorità competente per la V.A.S., confermando nella legge regionale la specificità del sistema toscano, che ha preso avvio con la normativa regionale sul governo del territorio e sulla valutazione integrata dei piani e programmi (leggi regionali nn. 5/1995; 49/1999; 1/2005) ed è fondato sulla ripartizione delle responsabilità tra le singole amministrazioni locali e la Regione e sulla titolarità dell'approvazione dei piani/programmi affidata alle assemblee elettive.

Purtroppo, come spesso accade al quadro normativo, seppure a breve distanza dalla pubblicazione della L.R. n. 10/2010, la Regione Toscana dopo alcuni correttivi già introdotti con L.R. 30 dicembre 2010, n. 69, ha ritenuto di modificarne ancora il contenuto con L.R. 17 febbraio 2012, n. 6, che ne ha determinato una nuova stesura complessiva, tutto frutto di una serie di disposizioni correlate novellate (nazionali e regionali) e di contributi giunti da più parti per una migliore aderenza agli scopi precipui.

Di particolare rilevanza, per gli scopi del presente studio, appare l'introduzione specifica dei casi in cui la V.A.S. è necessaria (art. 5) e quelli in cui è esclusa (art. 6), facendo venir meno alcune interpretazioni variegata di soggetti diversi, anche pubblici, nonché la duplicazioni di procedimenti concorrenti lo stesso piano o programma già oggetto d'esame in quanto riferibile a singole opere, fermo restando l'eventualità della Valutazione impatto ambientale. E ancora, si sottolinea come il procedimento per la V.A.S. sia non solo ricompreso all'interno di quelli previsto per l'elaborazione, l'adozione, l'approvazione di piani e programmi, ma il suo avvio possa essere avviato indifferentemente dall'autorità precedente o dal proponente all'avvio del procedimento di formazione del piano o programma, dovendosi poi concludere prima della sua approvazione (art. 7).

Con riferimento alle definizioni dell'art. 4 della legge, il quadro normativo rimane fermo nel definire finalità e ruoli dell'autorità competente che, in tutte le attribuzioni, deve risultare indipendente rispetto all'autorità precedente, con adeguato grado di autonomia e competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale.

Il regolamento n. 24/R/2011 risulta, al momento, l'unica disposizione attuativa emanata dalla Regione in attuazione dell'art. 38 della L.R. n. 10/2010 e, pertanto, pur risultando concepita per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza regionale, può risultare un valido modello per essere seguito, con opportuni adattamenti, anche all'ambito comunale. Dunque in ambito regionale l'autorità competente per la V.A.S. è stata individuata nella Giunta, con il supporto tecnico-amministrativo del nucleo unificato regionale di valutazione e verifica (NURV), mentre l'autorità precedente è individuata nel Consiglio regionale, quale organo che ha la titolarità all'approvazione dei piani e programmi regionali.

Al fine di ricomprendere in modo coordinato tutte le procedure rivolte alla valutazione degli impatti sulle varie componenti ambientali, con la L.R. n. 10/2010 sono state introdotte modifiche alla L.R. 56/2000 con riferimento alla procedura relativa alla valutazione di incidenza, in attuazione della direttiva 92/43/CEE del Consiglio del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, e della direttiva 79/409/CEE, concernente la conservazione degli uccelli selvatici. Sulla base della normativa citata, la valutazione di incidenza costituisce una procedura obbligatoria per tutti i piani, programmi ed interventi non specificatamente rivolti al mantenimento in stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nei siti di importanza regionale, di cui alla L.R. n. 56/2000, ma che possono avere incidenze significative sul sito, pertanto tale procedura viene inserita in modo organico e funzionale nell'ambito del quadro complessivo della valutazione degli effetti ambientali che comprende anche i processi relativi alla V.A.S. e alla V.I.A.



Allegato 2

ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE E ACCETTATE A SEGUITO DEL MONITORAGGIO

<i>Contenuto dell'osservazione accolta in modo totale o parziale</i>	<i>Attività e/o procedura</i>
Modifica dei parametri i parametri urbanistici del lotto individuato dal n. 9 di tipo F2 nell'U.T.O.E. 1B1 Pontedera ovest per rispondere alle crescenti necessità funzionali e organizzative della sede della Pubblica Assistenza.	Accoglimento in seno alle N.T.A. in modo da subordinare nuovi parametri metrici siano subordinati alla presentazione di un progetto di piano attuativo idoneo allo scopo, conforme agli obiettivi e agli indirizzi del P.S. e tale da poter avviare una contestuale variante allo strumento di governo del territorio
Individuazione di una superficie di parcheggio superiore a quella prevista dal R.U. nell'area del condominio di piazza Balducci a I Fabbri	Ipotesi che rientra tra gli obiettivi dell'A.C. apatto che la trasformazione del comparto n. 1 di tipo C/2 approvato dall'A.C. n. e 2011 non sia sufficiente a reperire gli spazi necessari.
Richiesta di ripristino della zona B nell'area individuata dalle particelle 628 e 731 del foglio 1, attualmente in zona D2.	Sottolineando come l'ipotesi collide con i presupposti di una corretta zonizzazione urbanistica e con gli obiettivi di trasformazione urbanistica dell'area, eventuali esigenze di natura familiare saranno esaminate a seguito di una proposta concreta e giustificatrice, attraverso un piano di recupero e riqualificazione urbana dell'area.
Richiesta di dividere la part. 102 dalla particella 101 ambedue del foglio 4 e costituenti insieme il comparto di recupero regolato dalla Scheda-norma A36	La modifica presuppone l'inserimento in zona B2 che però non deve far venir meno l'obbligo di cedere all'A.C. la superficie di standard previsto nel comparto.
La revisione delle aree boscate con la modifica della relativa perimetrazione è argomento quanto mai condiviso.	Saranno redatte carte aggiornate suffragate dai sopralluoghi già effettuati, coinvolgendo le proprietà interessate.
Inserimento delle aree individuata dalle part. 542 e 566 del foglio 34 in zona B2.	Pur non risultando coerente con l'assetto urbanistico prefigurato dal R.U. per l'U.T.O.E. 1B5 de La Borra. Per le motivazioni adottate dal richiedente, sarà effettuata una modifica per inserire l'area in oggetto in zona F3 in quanto giardino pertinenziale di abitazione, fermo restando che questa modifica dovrà essere proposta nell'ambito del progetto di trasformazione del comparto n. 2 di tipo C/2 di espansione residenziale, in accordo con tutti gli altri attori interessati.
Esclusione della part. 131 del foglio 61 dal piano attuativo denominato "Lo Scoiattolo" di cui alla scheda B9	Dal momento che la modifica è già stata presa in positiva considerazione nell'ambito dell'istruttoria della proposta di piano attuativo presentato, il R.U. farà tesoro di questa novità.
Riclassificazione del terreno individuato come comparto n. 4 di tipo C/2 nell'U.T.O.E. 1B2 di Pontedera est, da terreno edificabile a verde privato o uso agricolo .	La richiesta, formulata all'unanimità dei proprietari coinvolti, troverà soluzione negli elaborati de R.U. rinnovato.
Modifica del comparto B2 convenzionato per ricomprendervi una maggiore superficie di standard	Soluzione già stato esaminato positivamente nell'istruttoria preliminare del progetto urbanistico e pertanto tale da confluire negli elaborati del nuovo R.U.
L'inserimento del comparto 6 dell'U.T.O.E. 1B6 di Santa Lucia, oggi in zona C2, in zona B2 convenzionata.	La soluzione proposta non risulta coerente con le previsioni di trasformazione urbanistica previste dal R.U. e non risulta coerente con l'art. 2 del D.M. n. 1.444/1968. Tuttavia, mantenendo l'attuale zonizzazione, la sua ri-perimetrazione motivata di una maggior dotazione di standard e di superficie perequativa, sarà essere presa in considerazione ed attuata con progetto di P.L.
Conferma dell'attuale previsione urbanistica relativa al comparto regolato dalla Scheda A42 COLTA.	Pur registrando la mancanza di qualsiasi iniziativa nel primo quinquennio e anche in precedenza, la richiesta rientra tra le prerogative dello strumento urbanistico generale e del monitoraggio effettuato.
Variante al comparto n. 3 di tipo B2 convenzionato nell'U.T.O.E. 2B1 Treggiaia-I Fabbri a motivo dell'eccessivo carico di opere di urbanizzazione.	Sarà attuata eventuale modifica contestuale alla presentazione di un progetto attuativo che dimostri oggettivamente lo sbilancio economico dell'intervento.
Attribuzione di una diversa potenzialità parametrica al complesso edilizio denominato "Villa Chiara" regolato dalla Scheda B5.	Sarà corretto l'errore prodotto dalla prima stesura del R.U. con la modifica delle N.T.A. della relativa Scheda-norma.

Destinazione a verde pubblico dello spazio pertinenziale dell'edificio indicato dalla part. 579 del foglio n. 25.	Pur essendo il risultato di precedenti interventi attuativi, la modifica risulta oggi di difficile attuazione e mentre è razionale che l'area sia destinata a verde privato di tipo F3 per garantire l'attuale utilizzazione da parte della proprietà, con modifica degli elaborati del R.U. prossimo.
Variante al comparto 5 zona C2 dell'U.T.O.E. 1B5 de La Borra in ordine la rispetto della fascia di rispetto dal metanodotto all'interno del piano attuativo	La modifica è già nel novero di quelle attuate mediante modifica delle N.T.A. del R.U. nel 2011. Le caratteristiche e le modalità per ovviare alla problematica devono tuttavia scaturire dall'esame del progetto di piano di lottizzazione del comparto in oggetto al fine di un'eventuale variante contestuale dello strumento di governo del territorio.
Inserimento in zona di saturazione dei comparti attuati a seguito di piano di lottizzazione.	Aggiornare la zonizzazione e ricomprendere aree di espansione ormai attuate e sature tra quelle di tipo B, ai sensi del D.M. n. 14441/1968, è prerogativa propria dell'aggiornamento degli strumenti della pianificazione per una corretta gestione del territorio. La nuova destinazione di zona non deve comunque venire meno la peculiarità loro caratteristica che ne ha reso possibile l'edificazione con precisi rapporti tra superficie e volume costruito, tali da non consentire ulteriori ampliamenti, comunque denominati, al di fuori degli indici del piano attuativo approvato e realizzato.
Rimozione del percorso ciclo-pedonale tra la declassata della Tosco-Romagnola e il nuovo tratto rappresentato dal cavalcavia ferroviario.	Per le caratteristiche del tratto stradale e l'assenza di qualsiasi interesse pubblico insieme all'assenza di standard minimi di sicurezza nell'ipotesi di sua utilizzazione quale percorso ciclabile, impongono la modifica della cartografia del R.U.
Ricomprendere la vendita al dettaglio tra le attività possibili nel comparto 3 della zona D1b dell'U.T.O.E. 1B9, oggi inserita tra le aree subordinate a Piano per gli Insediamenti Produttivi n. 4.	La facoltà rientra nelle prerogative dell'estensione della destinazione commerciale al dettaglio per l'intera zona D1b e, di concerto, con la rimodulazione dell'estensione dello stesso P.I.P. in ordine ai risultati del monitoraggio. In questo quadro verrà attribuita anche una diversa numerazione per l'individuazione dei nuovi comparti non più subordinati all'attuazione del piano d'iniziativa pubblica.
Diversa articolazione planimetrica del comparto 4 di tipo C2 nell'U.T.O.E. 2B1 di Treggiaia-I Fabbri.	La modifica rientra tra le prerogative che il R.U. accorda a seguito di precise proposte progettuali di tutti gli attori coinvolti che devono essere unanimi nella scelta, in ordine ad una utilizzazione più razionale e compatibile della capacità edificatoria accordata dal R.U. L'ambito in oggetto presenta peculiarità che debbono essere attentamente approfondite in ordine al miglior inserimento ambientale di qualsiasi trasformazione urbanistico edilizia.
Correzione grafica per inserire più correttamente l'edificato esistente nella zonizzazione di tipo B2 dell'U.T.O.E. 2B1 di Treggiaia-I Fabbri,	La modifica risulta ammissibile senza accordare alcun aumento di capacità edificatoria e senza alcuna estensione della stessa zona di saturazione per favorire ulteriori interventi edificatori.
Realizzazione di una viabilità privata di accesso al lotto di proprietà, identificato dalle particelle nn. 208, 313 e 509 del foglio 33, in attesa che sia presentato la nuova viabilità pubblica a servizio della frazione di Santa Lucia	Soluzione possibile da regolamentare mediante norma generale che preveda la sottoscrizione di impegni che non vanifichino o pregiudichino la possibilità di realizzare le opere pubbliche secondo l'attuale quadro conoscitivo e valutativo originale.
Possibilità di intervenire nel comparto n. 1 di tipo D2b nell'U.T.O.E. 1B9on una diversa ripartizione delle superficie fondiaria, ovvero la suddivisione in stralci funzionali, con previsione anche di destinazione residenziale.	In analogia a casi analoghi la richiesta rientra tra le possibilità date dalle N.T.A. del R.U. (rif. art. 12). L'aggiunta di una quota destinata a residenza è invece argomento da ponderare con attenzione poiché risulta in contrasto con la prevalente destinazione data dal P.S. per la stessa U.T.O.E., circostanza che presuppone una modifica di questo strumento di pianificazione.
Possibilità di proporre un piano di recupero per ambiti diversi da quelli elencati dal R.U.	Previsione già ricompresa dalle N.T.A. vigenti (rif. art. 12), attraverso un progetto idoneo, conforme agli obiettivi e agli indirizzi del P.S. per le aree interessate e tale da poter avviare una contestuale variante allo strumento di governo del territorio.
Possibilità di intervenire nel piano di recupero regolato dalla Scheda-norma A24 dell'U.T.O.E. 1B2	Intervenire proponendo parametri diversi rientra tra le prerogative delle N.T.A. del R.U. (rif. art. 12), tutto però attraverso un idoneo progetto capace di motivare le diverse e nuove necessità, fermo restando il raggiungimento di una maggiore qualità architettonica e funzionale



<p>Richiesta di un ampliamento dell'u.i. in zona F3 ovvero mediante estensione della zona edificabile di tipo B1 all'interno di via della Misericordia.</p>	<p>La richiesta non è conforme alle norme in tema di zonizzazione alla luce dei parametri di densità edilizia della zona (rif. D.M. n. 1.444/1968). La possibilità di intervenire nell'area è solo possibile qualora sia richiesta una estensione del comparto soggetto al recupero (Scheda-norma A54) previa verifica del carico urbanistico complessivo.</p>
<p>Proposta di piano di recupero per la riqualificazione dell'area in uso a distributore SHELL in via toscano-Romagnola (oggi di tipo F2 - U.T.O.E. 1B2) con eliminazione impianto e realizzazione di nuovo edificio residenziale e commerciale.</p>	<p>La proposta di piani di recupero per ambiti diversi da quelli elencati dal R.U. rientra già tra le potenzialità accordate dalle N.T.A del R.U. (rif. art. 12). La proposta dovrà essere avanzata con un progetto idoneo, conforme agli obiettivi e agli indirizzi del P.S. per le aree interessate e tale da poter avviare una contestuale variante allo strumento di governo del territorio che abbia per obiettivo la complessiva qualità del nuovo insediamento.</p>
<p>Proposta di piano di recupero geometricamente diverso da quello delineato dal R.U. per il comparto regolato dalla Scheda-norma A13 . proprio del piano di recupero regolato dalla Scheda-norma A13.</p>	<p>La proposta di piani di recupero per ambiti diversi da quelli elencati dal R.U. rientra già tra le potenzialità accordate dalle N.T.A del R.U. (rif. art. 12). Permarrà la possibilità di intervenire su porzioni circoscritte con interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia, permangono anche in seno ad ambiti per i quali sia necessario e obbligatorio presentare piani attuativi particolareggiati, subordinatamente a non ostacolare future iniziative che portino all'attuazione di un intervento più generale</p>
<p>Modifica dei parametri del piano di recupero regolato dalla Scheda-norma A20 dell'U.T.O.E. 1B2.</p>	<p>La proposta di piani di recupero per ambiti diversi da quelli elencati dal R.U. rientra già tra le potenzialità accordate dalle N.T.A del R.U. (rif. art. 12). La proposta dovrà essere avanzata con un progetto idoneo, conforme agli obiettivi e agli indirizzi del P.S. attraverso un idoneo progetto capace di motivare le diverse necessità dei parametri urbanistici oggi indicati, con la scelta tipologica-compositiva e fermo restando il raggiungimento di una maggiore qualità architettonica e funzionale.</p>
<p>Diversa articolazione planimetrica del comparto 2 di tipo B2 convenzionato nell'U.T.O.E. 1B4 de Il Romito.</p>	<p>La richiesta rientra tra le prerogative che il R.U. già accorda a seguito di precise proposte progettuali di tutti gli attori coinvolti che devono essere unanimi nella scelta, in ordine ad una utilizzazione più razionale e compatibile della capacità edificatoria. La trasformazione della destinazione di uno standard pubblico risulta possibile se questo ha l'obiettivo di aumentare dotazioni deficienti per la zona. Non possono essere accolti interventi che tendano a frantumare e vanificare gli obiettivi e gli indirizzi del P.S. e del R.U</p>
<p>Incongruenza sulla proprietà della particella 624 del foglio 55 (zona B2 U.T.O.E. 2B1 di Treggiaia-I Fabbri), intestata alla Cooperativa San Bartolomeo in luogo del Comune di Pontederà.</p>	<p>L'errore rilevato è indotto dalla mancata definizione degli obblighi nascenti dall'intervento edificatorio del relativo comparto del P.E.E.P. Fermo restando la destinazione pubblica delle aree, la zonizzazione risulta corretta, mentre lo stato patrimoniale delle aree sarà definito con altri strumenti e in altra sede.</p>
<p>Possibilità di proporre un piano attuativo del comparto 8 in zona C2 dell'U.T.O.E. Santa Lucia, geometricamente diverso da quello delineato dal R.U. ovvero individuarvi stralci funzionali.</p>	<p>Possibilità che già rientra tra le prerogative delle relative N.T.A (rif. art. 12), attraverso un progetto idoneo, con il concorso di tutte le proprietà coinvolte. Le modifiche e gli stralci non devono modificare la dotazione di standard e la funzionalità complessiva, ne essere l'uno di ostacolo all'altro.</p>
<p>Modifica del comparto 14 dell'U.T.O.E. 1B9 da zona D1b a zona D1a</p>	<p>La modifica non è ammissibile. Peraltro ammettere interventi diretti ancorché convenzionati, pregiudica l'indirizzo generale del R.U. in tema di modalità attuative e vanifica anche l'intento di rafforzare lo strumento attuativo particolareggiato che emerge dal monitoraggio. Per altro verso la diversa localizzazione di standard pubblico all'interno del comparto rientra tra le prerogative delle relative N.T.A (rif. art. 12), attraverso un progetto idoneo, con il concorso di tutte le proprietà coinvolte</p>
<p>Previsione di viabilità alternativa che colleghi la frazione de I Pardossi alla viabilità provinciale</p>	<p>Elemento di sicuro interesse che presuppone però la revisione del P.S., sia che la soluzione consista in nuova infrastruttura o nell'adeguamento di quella esistente (via delle Quadrelle).</p>
<p>Intervento del piano di recupero regolato dalla Scheda-norma A51 del Sub-sistema territoriale della collina.</p>	<p>Possibilità che già rientra tra le prerogative delle relative N.T.A (rif. art. 12), attraverso un idoneo progetto capace di motivare le diverse necessità dei parametri urbanistici oggi indicati, con la scelta tipologica-compositiva e fermo restando il raggiungimento di una maggiore qualità architettonica e funzionale.</p>
<p>Delineare il futuro tracciato e sistemare i tratti già utilizzati della pista ciclabile Treggiaia-I Fabbri – Previsione di pista ciclabile che interessi il tracciato della via Vecchia Palaiese verso Forcoli e Lo Scoiattolo</p>	<p>La previsione urbanistica sarà condotta insieme alla fattibilità delle opere con analisi condotto dal 2° Settore LL.PP. – La nuova pista ciclabile su tracciati viari esistenti potrà avvenire anche di concerto ad iniziative di trasformazione pubblica e/o privata.</p>

Giusta e idonea dotazione di parcheggi e standard nella frazione di Treggiaia	La particolare morfologia della strada su cui si affaccia l'agglomerato della frazione impone attente valutazioni di fattibilità che devono risultare propedeutiche a qualsiasi previsione o disegno preordinato del R.U.
Previsione di norme cogenti in tema di partecipazione per la definizione istruttoria dei progetti concernenti complessi urbanistico-edilizi con forte valenza ambientale.	Oltre ad essere opportuno in via generale e probabile argomento trattato dalla revisione della legge urbanistica toscana, il R.U. rinnovato si farà carico di incidere sotto questo profilo per il coinvolgimento attivo della collettività interessata.
Valorizzazione della Vecchia Fonte della frazione di Treggiaia con diversa geometria comparto 4 di tipo C2 dell'U.T.O.E. 2B1	Il tema è già obiettivo dell'A.C. e delle stesse proprietà interessate, con necessità che sia presentato idoneo progetto.
Proposta di progetto attuativo, tipo B2 del comparto1 dell'U.T.O.E. 1B2 Pontedera est, geometricamente diverso da quello delineato dal R.U. Riduzione della zona edificabile di tipo B2.	La possibilità rientra tra le prerogative delle relative N.T.A, attraverso un progetto idoneo, con il concorso di tutte le proprietà coinvolte. In tale eventualità possono essere proposte modifiche alle destinazioni delle singole aree, fermo restando che la dotazione di standard e la funzionalità complessiva non possono venire compromessi o contratti. Quanto alla riduzione della zona edificabile di tipo B2 se ne accoglie la proposta.
Riqualificazione dell'area di tipo B2 nell'U.T.O.E. 1B2. Il progetto che dovrà esser presentato significando in primo luogo la qualità architettonica e il recupero funzionale di un'area che diviene porta della città	La possibilità di proporre un piano di recupero per ambiti diversi da quelli elencati dal R.U. rientra tra le prerogative delle relative N.T.A (rif. art. 12), attraverso un progetto idoneo, conforme agli obiettivi e agli indirizzi del P.S. per le aree interessate e tale da poter avviare una contestuale variante allo strumento di governo del territorio.
Nuova disciplina urbanistica al terreno individuato dalla part. 255 del foglio 31 oggi di tipo D1b nell'U.T.O.E. 1B9 e inserito tra le aree subordinate a Piano per gli Insediamenti Produttivi n. 4.	La proposta rientra tra gli obiettivi della rimodulazione dell'estensione dello stesso P.I.P. in ordine ai risultati del monitoraggio, che sarà privato del comparto C e di una parte del comparto B. In questo quadro verrà attribuita anche una diversa numerazione per l'individuazione dei nuovi comparti non più subordinati all'attuazione del piano d'iniziativa pubblica.
Accorpere l'area individuata dalla part. 103 del foglio 11 alla part. 102 del foglio 11 per definire un unico comparto soggetto a piano di recupero (ampliando di fatto l'area residuale del comparto individuato e normato come scheda A21)	Il progetto si pone l'obiettivo di completare il riassetto urbanistico-edilizio dell'intera zona ed è argomento che si inserisce tra gli indirizzi del R.U. rinnovato. L'intervento di recupero dovrà avvenire con un progetto idoneo, conforme agli obiettivi e agli indirizzi del P.S. per le aree interessate e tale da poter avviare una contestuale variante allo strumento di governo del territorio; l'intervento dovrà attestarsi in una S.U.L. non superiore a 1.500 m ² , fatti salvi incentivi legati al contenimento energetico in edilizia e dovrà prevedere con un unico corpo di fabbrica.
Conferma delle potenzialità e dei parametri dell'area indicata dai nn. 5 e 6 della zone F2. .	Rimane ferma l'intenzione dell'A.C. di stimolare il recupero del complesso esistente e delle superfici circostanti.
Proposta di progetto per il recupero dell'area dei laghi e di golena in zona de "Il Botteghino" a La Rotta..	Il progetto risulta interessante e si inserisce nell'obiettivo del recupero ambientale e funzionale delle aree destinate a verde e parco urbano del territorio (Sistema ambientale delle aree verdi). Come per ambiti di analoga qualità, l'esame della proposta è subordinata alla presentazione un piano di recupero che, fermo restando gli stretti vincoli sovraordinati legati alla pericolosità idraulica della zona, preveda il ripristino di manufatti legittimi già esistenti e la collocazione di nuovi a carattere stagionale e definisca una serie di standard pubblici da cedere all'A.C.
Proporre di piano attuativo del comparto di recupero individuato e regolato dalla Scheda-norma A23 dell'U.T.O.E. Pontedera ovest, geometricamente diverso da quello delineato dal R.U. vigente.	La possibilità di proporre un piano di recupero per ambiti diversi da quelli elencati dal R.U. rientra tra le prerogative delle relative N.T.A (rif. art. 12), attraverso un progetto idoneo, conforme agli obiettivi e agli indirizzi del P.S. per le aree interessate e tale da poter avviare una contestuale variante allo strumento di governo del territorio.