



**COMUNE DI PONTEDERA**

**Provincia di Pisa**

**1° SETTORE "POLITICHE TERRITORIALI"**

**3° SERVIZIO "TERRITORIO E AMBIENTE"**

---

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI ATTUATIVO DENOMINATO "COMPLESSO LE VALLICELLE" SCHEDA-NORMA B13 UTOE LA ROTTA – AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. N. 65/2014 E CONTESTUALE AVVIO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA AI SENSI DELL'ART. 22 DELLA L.R. N. 10/2010**

---

**DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014.

**Pontedera (Pi), maggio 2020**

## 1. Premessa

Il presente Documento tratta la proposta di variante al 2° Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, pubblicato sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015. Per effetto del Decreto Legge 8 aprile 2020, n. 23 il termine di efficacia del piano originariamente previsto per il 22 aprile 2020, è differito al 13 luglio 2020.

La Variante in oggetto è finalizzata alla modifica della disciplina della Scheda-Norma B13 dell'allegato B alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e alla riclassificazione delle categorie di valore degli edifici regolamentati nell'allegato C alle NTA, il tutto per l'attuazione del Piano Attuativo (PA) di iniziativa privata denominato "Complesso Le Vallicelle".

L'intervento proposto in variante allo strumento urbanistico generale è stato presentato in data 4 novembre 2019 (prot. n. 38.907/2019) dal sig. Quaratesi D'Achiardi Bettini Niccolò proprietario esclusivo dell'area, il quale intende attivare un progetto di valorizzazione del Complesso Le Vallicelle per finalità turistico-ricettive e residenziali, nell'ottica del recupero del territorio collinare come previsto del Piano Strutturale.

L'area interessata dalla variante e dal piano attuativo correlato della superficie di circa 11.630 mq, è rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pontedera da porzione delle particelle di seguito elencate:

- Foglio n. 19 particelle 26, 165, 189, 195 e 222
- sedime Strada vicinale del Bercino.

Nel Piano Strutturale (PS) e nel 2° Regolamento Urbanistico l'area oggetto d'intervento è ad oggi individuata come area agricola di collina con la potenzialità e la disciplina d'uso prevista dalla Scheda-Norma B13 di cui all'Allegato B alle NTA del RU vigente.

Sinteticamente l'intervento proposto consiste in un insieme sistematico di opere finalizzate alla edificazione massima di 700 mq di Superficie Utile Lorda (SUL) che derivano dal recupero volumetrico della *Villa Quaratesi D'Achiardi*, distrutta dal comando tedesco durante la seconda guerra mondiale. La restante parte della capacità edificatoria derivante dalla Villa diruta, potrà essere trasferita nell'UTOE Il Chiesino nei comparti ove è possibile accogliere la capacità edificatoria di altre aree senza aumento complessivo del dimensionamento, determinando solo l'eventuale diversa destinazione urbanistica, totale o parziale, di quella prevista dal regolamento urbanistico, per la stessa quantità di quanto trasferito.

Le modifiche rientrano tra le disposizioni procedurali stabilite al Capo I della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, in quanto hanno ad oggetto previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato così come definito dalle disposizioni transitorie dall'art. 224.

Si ritiene che la Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 65/2014 non si renda necessaria in quanto il Piano Attuativo "Complesso Le Vallicelle" è ammissibile ai sensi dell'art. 79 comma 2 lett. i bis) della LR n. 65/2014, in quanto trattasi d'intervento di ristrutturazione urbanistica da realizzarsi mediante piano attuativo sulla capacità edificatoria della *Villa Quaratesi D'Achiardi* diruta, il tutto come disciplinato dal RU vigente.

La variante e il piano attuativo sono inoltre sottoposti dal Regolamento Urbanistico, alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010 in quanto la trasformazione urbanistica può determinare effetti rilevanti sul territorio in considerazione delle componenti ambientali interessate. Tale valutazione

preventiva si limiterà ai soli effetti significativi sull'ambiente che non sono stati precedentemente considerati dalla precedente valutazione ambientale strategica conclusa con deliberazione consiliare n. 8 del 17 marzo 2015.

In ultimo la variante e il piano attuativo non interessa beni paesaggistici (rif. art. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004) e beni culturali e pertanto sarà oggetto di valutazione di adeguamento al PIT-PPR nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario da parte della Regione a seguito della sua adozione, contestualmente a quanto previsto dalla L.R. n. 65/2014, art. 20.

In ultimo si sottolinea che la Variante e il piano attuativo sono coerenti con gli elaborati che costituiscono l'avvio di procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera (deliberazione della Giunta dell'Unione Valdera n. 86 del 29/09/2017) e con la proposta di progetto di piano approvata con deliberazione di Giunta dell'Unione Valdera n. 63 del 20 maggio 2019. In particolare l'ambito PO10c è stato sottoposto alla conferenza di copianificazione in data 03/05/2019 e in data 13/05/2019. La conferenza ha ritenuto condivisibili gli obiettivi delle proposte ma ha suggerito che nella fase operativa vengano definiti i criteri urbanistici e paesaggistici per la localizzazione degli interventi.

## 2. Descrizione della proposta progettuale

La scheda-norma B13 posta in località Le Vallicelle ricomprende i terreni della *Fattoria Vallicelle* con al centro il complesso della *Villa Quaratesi D'Achiardi*. Il comparto accessibile dalla via Tosco-Romagnola è collocato nel Sistema Territoriale della Collina ed è costituito dalla Villa diruta, da alcune case coloniche, da manufatti ad uso magazzino e da ampie aree aperte destinate ad attività agricole. I fabbricati sono utilizzati ad oggi per funzioni residenziali, turistico-ricettive e per attività agricole.



Figura 1 – Inquadramento urbanistico e aerofotogrammetrico Scheda-Norma B13.

Per tali motivi l'ambito è riconducibile a quelle aree del territorio rurale che pur non ospitano solo funzioni agricole, non costituiscono territorio urbanizzato (art. 64 comma d LR n. 65/2014).

Rispetto alla previsione vigente della Scheda-Norma B13, che prevede tra gli interventi ammissibili la ricostruzione filologica della *Villa Quaratesi D'Achiardi* della consistenza documentata pari a 1597,90 mq, il Piano Attuativo (PA) proposto prevede la realizzazione di 4 edifici della Superficie Utile Lorda (SUL) complessiva pari a 700 mq. A livello compositivo il progetto punta a preservare il complesso architettonico della *Fattoria Vallicelle* e di realizzare nelle adiacenze un intervento residenziale/turistico-ricettivo a bassa densità principalmente sviluppato ad un piano fuori terra integrato nel versante pedecollinare.

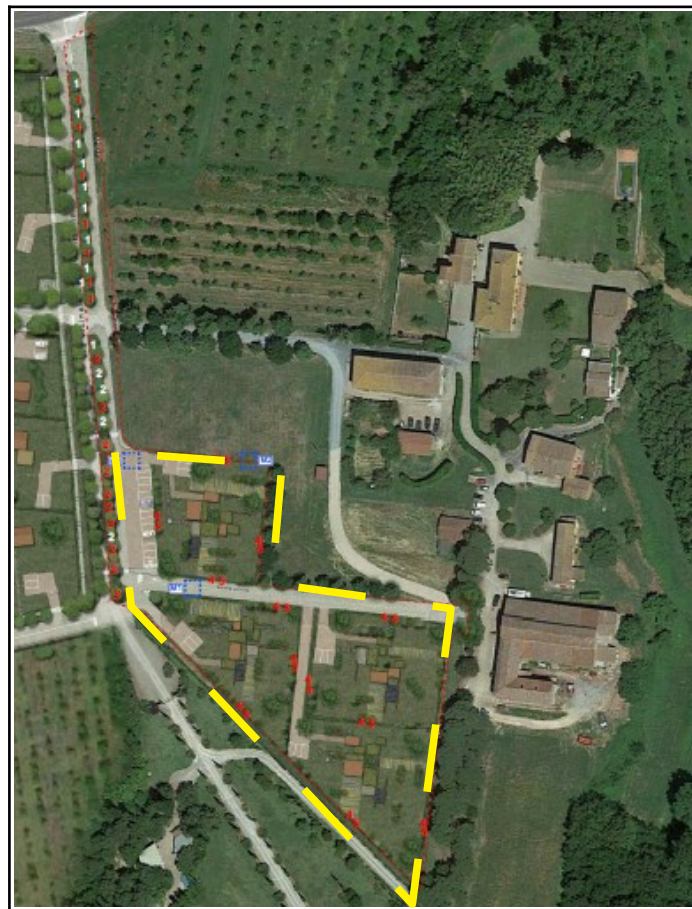


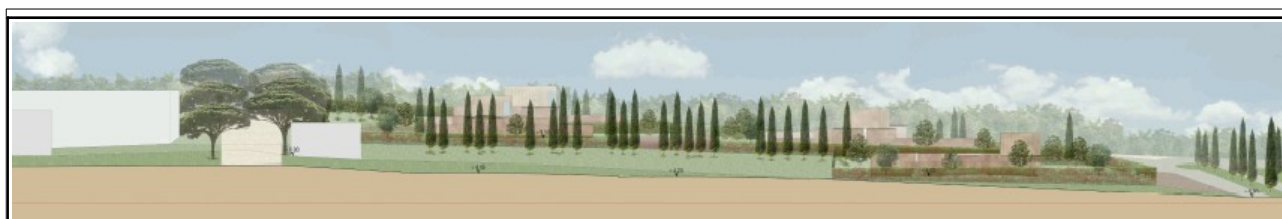
Figura 2 – Planimetria generale Piano Attuativo “Complesso Le Vallicelle”.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di una nuova strada privata rispettando il carattere rurale della zona di collegamento tra la *Fattoria Vallicelle* e la strada privata denominata delle Vallicelle. Il piano d'intervento prevede altresì qualora sia attuato il Piano di Recupero “Ex Fonderia Ceccanti” approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 28 febbraio 2020, il raddoppio di via della Vallicelle con l'aggiunta di un'ulteriore corsia di larghezza 3,50 m in modo da tutelare il viale alberato esistente d'ingresso al comparto.

Gli standard pubblici previsti dalla Scheda-Norma B13 pari a 30 mq/ab di cui 15 mq a parcheggio e 15 mq a verde, trovano collocazione in prossimità di via delle Vallicelle.

Il piano si caratterizza per reperire gli standard pubblici attraverso la realizzazione di interventi privati ad uso pubblico per i quali il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri di gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria nonché ad effettuare eventuali lavori di adeguamento previsti da sopravvenute normative.

Al comparto si accede come accennato in precedenza, dalla strada privata delle Vallicelle sulla quale dovranno essere aggiornate le servitù già costituite in favore anche per l'Amministrazione Comunale per garantire l'accessibilità agli spazi destinati a verde pubblico o a parcheggio.



*Figura 3a – Sezione ambientale Piano Attuativo “Complesso Le Vallicelle”. Vista in direzione sud*



*Figura 3b – Sezione ambientale Piano Attuativo “Complesso Le Vallicelle”. Vista in direzione est*

Le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati nella presente relazione costituiscono riferimenti orientativi, non prescrittivi, per la progettazione architettonica di dettaglio degli interventi. Alla luce di quanto specificato, fermo restando il sostanziale rispetto dell’impianto urbanistico generale e l’obbligo di una progettazione organica e coordinata sarà pertanto consentito al soggetto attuatore di adottare in fase di progettazione architettonica gli affinamenti ed adeguamenti progettuali di dettaglio che si rendano utili ed opportuni per dare conveniente attuazione al piano attuativo.

Per quanto riguarda i vincoli sovraordinati, si evidenzia che l'area non è interessata da vincolo idrogeologico (rif. R.D. n. 3267/1923 e L.R. n. 39/2000) e rischio incendio boschivo (rif. art. 29.9 del PTC della Provincia di Pisa).

L’ambito d’intervento ricade altresì al di fuori delle aree a pericolosità da alluvione individuate dal PGRA Arno e al di fuori delle aree interessate da dissesti geomorfologici individuati dal PAI Arno.

I parametri urbanistici del progetto urbanistico sono riportati in tabella:

Superficie Territoriale complessiva	326.970 mq
Superficie Territoriale oggetto d’intervento	11.630 mq
Superficie Fonderia oggetto d’intervento	8.040 mq
Superficie Utile Lorda oggetto d’intervento	700 mq (circa il 44% della SUL complessiva)
Superficie Utile Lorda oggetto di trasferimento in altre aree	897,90 mq (circa il 66% della SUL complessiva)
Superficie Utile Lorda complessiva derivante dalla <i>Villa Quaratesi D’Achiardi</i> diruta	1597,90 mq
Altezza massima degli edifici	2 piani fuori terra
Edilizia sociale	Ai sensi dell’art. 63 della L.R. n. 65/2014 e dell’art. 5.13 delle

	NTA del RU
Abitanti insediabili (30 mq di SUL/abitante)	23 abitanti
Standard pubblici	30 mq/ab di cui 15 mq a parcheggio e 15 mq a verde

In relazione invece agli edifici esistenti che costituiscono il *Complesso Le Vallicelle*, ricompresi nel subsistema delle aree a parco e disciplinati nell'allegato C alle NTA con il numero 032c, 032d, 032f, 032g e 032h, il piano attuativo prevede una riclassificazione delle categorie di valore degli edifici al fine di consentire fino alla Ristrutturazione Edilizia Conservativa (art. 135 comma 2 lettera d L.R. n. 65/2014). La riclassificazione degli edifici consentirà di trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematiche di opere non comportanti la demolizione dei medesimi ma che possono comunque rendere adeguati gli edifici per destinazioni d'uso turistico-ricettive e residenziali. Gli edifici identificati con il numero 032a, 032b e 032c manterranno la loro categoria di valore (Restauro e Risanamento Conservativo).

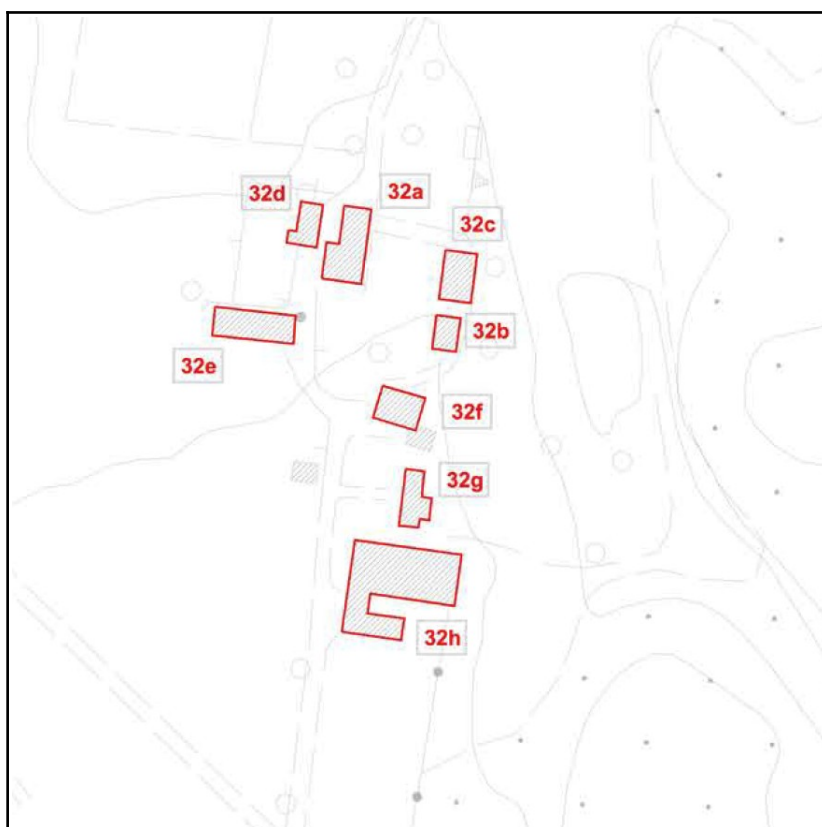


Figura 4 – Individuazione edifici esistenti Complesso Le Vallicelle

### 3. Disposizioni procedurali di raccordo con la verifica di assoggettabilità a VAS

La Valutazione Ambientale Strategica codificata a livello europeo dalla Direttiva 2001/42/CE rappresenta un percorso volto ad assicurare che durante la formazione di un piano o di uno sua variante siano prese in considerazione in modo adeguato gli effetti significativi sull'ambiente che potrebbero derivare dall'attuazione dello stesso.

Ai sensi dell'art. 5, comma 3 e dell'art. 5 bis della L.R. n. 10/2010, le varianti al RU che riguardano ambiti territoriali limitati è necessario accertare preliminarmente assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale strategica.

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

Le figure che intervengono nel procedimento di variante ed alla preventiva verifica di assoggettabilità sono:

- Proponente: sig. Quaratesi D'Achiardi Bettini Niccolò;
- Autorità competente: Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera;
- Autorità procedente: Consiglio Comunale di Pontedera;
- Responsabile del Procedimento: arch. Marco Salvini del 3° Servizio "Territorio e Ambiente" del 1° Settore "Politiche Territoriali" del Comune di Pontedera;
- Garante dell'Informazione e della Partecipazione del Comune di Pontedera dott.ssa Cinzia Ciampalini.

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

## **REGIONE TOSCANA**

*DIREZIONE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE*

*DIREZIONE AMBIENTE E ENERGIA*

*DIREZIONE POLITICHE MOBILITÀ, INFRASTRUTTURE E TRASPORTO PUBBLICO*

*DIREZIONE DIFESA DEL SUOLO E PROTEZIONE CIVILE*

[regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

## **PROVINCIA DI PISA**

*SETTORE PIANIFICAZIONE STRATEGICA, PARTECIPAZIONI E SISTEMI INFORMATIVI*

*VIABILITÀ, TRASPORTI E PROTEZIONE CIVILE*

[protocollo@provpisa.pcertificata.it](mailto:protocollo@provpisa.pcertificata.it)

## **UNIONE VALDERA**

*SERVIZIO PIANIFICAZIONE STRUTTURALE*

*FUNZIONI URBANISTICHE ASSOCIATE*

*POLIZIA LOCALE - CORPO UNICO*

*PROTEZIONE CIVILE*

[unionevaldera@postacert.toscana.it](mailto:unionevaldera@postacert.toscana.it)

**AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE**

*U.O.M. ARNO*

[adbarno@postacert.toscana.it](mailto:adbarno@postacert.toscana.it)

**CONSORZIO DI BONIFICA N. 4 BASSO VALDARNO**

[segreteria@pec.c4bassovaldarno.it](mailto:segreteria@pec.c4bassovaldarno.it)

**USL TOSCANA NORD OVEST**

*ZONA VALDERA*

[direzione.uslnordovest@postacert.toscana.it](mailto:direzione.uslnordovest@postacert.toscana.it)

**ARPAT**

*DIPARTIMENTO PROVINCIALE DI PISA*

[arpat.protocollo@postacert.toscana.it](mailto:arpat.protocollo@postacert.toscana.it)

**AUTORITÀ IDRICA TOSCANA N. 2**

*BASSO VALDARNO*

[protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it](mailto:protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it)

**ATO RIFIUTI TOSCANA COSTA**

[atotoscanacosta@postacert.toscana.it](mailto:atotoscanacosta@postacert.toscana.it)

**ACQUE SPA**

[info@pec.acque.net](mailto:info@pec.acque.net)

**E-DISTRIBUZIONE SPA**

*INFRASTRUTTURE E RETI ITALIA*

*MACRO AREA TERRITORIALE CENTRO*

*ZONA DI LIVORNO-PISA*

[e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it](mailto:e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it)

**TELECOM ITALIA SPA**

[telecomitalia@pec.telecomitalia.it](mailto:telecomitalia@pec.telecomitalia.it)

**GEOFOR SPA**

[geofor@legalmail.it](mailto:geofor@legalmail.it)



## **2I RETE GAS**

DIPARTIMENTO TERRITORIALE GAS CENTRO

AREA GAS MASSA

[2iretegas@pec.2iretegas.it](mailto:2iretegas@pec.2iretegas.it)

## **ANAS**

STRUTTURA TERRITORIALE TOSCANA

[anas.toscana@postacert.stradeanas.it](mailto:anas.toscana@postacert.stradeanas.it)

Per la valutazione preliminare degli effetti attesi dalla variante e del piani attuativo si rimanda al Documento preliminare di VAS allegato alla presente deliberazione di avvio del procedimento (Allegato B) predisposto dal proponente.

### **4. Informazione e partecipazione della cittadinanza alla formazione della variante**

Per quanto riguarda l'individuazione del Garante dell'informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 65/2014 è individuata con decreto sindacale n. 28 del 26 novembre 2019 la dott.ssa Cinzia Ciampalini.

Il Garante dispone di apposita pagina web nel quale sono indicati l'indirizzo di posta, il programma delle attività di informazione e partecipazione e dove sono costantemente aggiornate le attività in itinere. Il percorso di informazione seguirà le procedure di confronto previste dalla normativa regionale per quanto riguarda la formazione di piani e programmi. In particolare quelle previste dalla L.R. n. 65/2014, in tema di governo del territorio, e dalla L.R. n. 10/2010, in relazione alla verifica di assoggettabilità a VAS. Successivamente all'avvio sarà pubblicata sulla pagina web del Garante, una comunicazione con una sintesi dei contenuti propri della presente deliberazione per garantire la divulgazione del procedimento urbanistico avviato (rif. Linee guida sui livelli partecipativi ai sensi dell'art. 36, comma 5, L.R. 65/2014 e dell'art. 17 del DPGR 4/R/2017).

### **5. Conclusioni**

Per i contenuti esposti, si ritiene che la Giunta Comunale possa avviare il procedimento di variante al regolamento urbanistico per l'attuazione del Piano Attuativo denominata "Complesso Le Vallicelle" che proseguirà ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 65/2014.

La documentazione predisposta sarà trasmessa oltre che alla Regione Toscana, Provincia di Pisa e all'Unione Valdera anche al Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera che avvierà le consultazioni ambientali ed emetterà entro 90 giorni dal suo ricevimento un provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo la variante e l'intervento correlato dalla VAS.

Pontedera, 13 Maggio 2020

F.to digitalmente

*Il Responsabile del Procedimento*

arch. pianificatore Marco SALVINI