



COMUNE DI PONTERA

Provincia di Pisa

1° SETTORE "PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E LAVORI PUBBLICI"

3° SERVIZIO "URBANISTICA"

INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA

RELAZIONE MOTIVATA

ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10.

PROPONENTE:

GIUNTA COMUNALE DI PONTERA

AUTORITÀ COMPETENTE:

DIRIGENTE DEL 2° SETTORE "MANUTENZIONI, AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE"

AUTORITÀ PROCEDENTE:

CONSIGLIO COMUNALE DI PONTERA

MARZO 2018

PREMESSA

La Legge regionale 25 febbraio 2016, n. 17 *“Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della L.R. 22/2015. Modifiche alla L.R. 10/2010 e alla L.R. 65/2014”* ha introdotto una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata per varianti di carattere formale che non comportino effetti sull'ambiente e che riguardino piani già sottoposti a VAS. Tale legge di modifica parallelamente ha abrogato il comma 3 dell'art. 14 delle L.R. 65/2014 in considerazione che eventuali varianti di atti di governo del territorio, ove venga omessa la VAS, sarebbero suscettibili di essere annullate per violazione dei principi della direttiva 2001/42/CE e del D.Lgs. 152/2006 in attuazione alla medesima direttiva.

A tale scopo l'art. 5 della L.R. 10/2010 è stato modificato con l'introduzione del comma 3 ter che testualmente dispone *“Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.”*

La presente relazione viene pertanto redatta conformemente alla normativa sopra richiamata, allo scopo di motivare l'esclusione dalla procedura di assoggettabilità ordinaria, chiedendo l'attivazione del procedimento di verifica semplificato ricorrendo ai presupposti di cui al comma 3 ter sopra riportato.

OBIETTIVI DELLA VARIANTE DI RIGENERAZIONE URBANA

La legge regionale 10 novembre 2014 n. 65, con l'art. 122 ha introdotto la fattispecie degli "Interventi di Rigenerazione Urbana", allo scopo di intervenire su aree soggette a degrado fisico e socio-economico, cercando di favorire il rinnovo dei contenitori urbani, la qualità degli spazi pubblici e il recupero dei volumi esistenti. L'art. 125 comma 2 della L.R. n. 65/2014, prevede che alla base degli interventi ci sia un atto di natura ricognitiva, che contenga un'individuazione delle aree in condizioni di degrado e l'individuazione degli obiettivi strategici da perseguire. Tale atto, fatto proprio dall'Amministrazione Comunale, sottoposto alle osservazioni per 30 giorni, è previsto che venga approvato dal Consiglio Comunale e successivamente pubblicato. Dal punto di vista metodologico, lo strumento della rigenerazione, vuole portare il privato a fare delle proposte concrete all'Amministrazione Comunale, all'interno di una cornice di obiettivi da questa tracciati al fine di superare una serie di previsioni che il perdurare della crisi economica non ha permesso l'attuazione.

L'atto ricognitivo viene approvato ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 65/2014 con il procedimento e gli effetti della variante semplificata al vigente Regolamento Urbanistico (denominata anche "Variante di Rigenerazione Urbana"), il tutto al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e il recupero urbano.

Il 2° Regolamento Urbanistico (RU) vigente approvato con deliberazione consiliare n. 8/2015 e n. 1/2016 in seguito alla revisione di monitoraggio, in coerenza con gli indirizzi espressi dal Piano Strutturale, individua nell'allegato A ed in parte nell'allegato B alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), edifici e

comparti edilizi regolamentati con apposite schede-norma che necessitano di interventi di recupero e di riorganizzazione funzionale. Malgrado ciò, il perdurare della grave crisi economica degli ultimi anni ha creato le condizioni per cui molti operatori economici si sono trovati nella condizione di non poter attuare molte delle previsioni urbanistiche dovendo riprogrammare nel tempo gli investimenti per la realizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione. Di conseguenza molti piani di recupero risultano non attuati o solo parzialmente attuati mentre per altri sono state avviate unicamente le procedure di adozione e approvazione della strumentazione urbanistica attuativa.

Si è quindi intrapreso un processo pianificatorio coerente con le disposizioni del Capo III della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, al fine di aggiornare i contenuti delle schede-norma definite nell'Allegato A e in parte nell'allegato B alle NTA del RU al fine di individuare politiche urbane e territoriali volte a incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione delle aree urbane degradate in coerenza con i contenuti degli strumenti urbanistici generali vigenti.

Di seguito è stato predisposto un elenco delle schede-norma che sono di nuova introduzione , quelle che comportano modifiche alla perimetrazione dei comparti del RU vigente , e quelle che comportano variazioni dei parametri e/o delle funzioni ammesse . Oltre a ciò sono state evidenziate le schede che sono state oggetto di osservazione durante la fase di evidenza pubblica .

E' importante evidenziare ai fini della verifica di assoggettabilità che:





















1. le schede-norma previgenti e quelle di nuova previsione hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito in via transitoria dall'art. 224 della L.R. 65/2014;
2. le modifiche ai parametri previgenti sono coerenti con le premialità previste dall'art. 122 comma 5 della L.R. 65/2014;
3. le funzioni ammesse sono coerenti con le destinazioni d'uso consentite dalle singole zone omogenee individuate dal RU vigente in cui ricade l'intervento di rigenerazione urbana;
4. la fase di evidenza pubblica ha determinato la rimozione di alcune schede-norma consentendo una maggiore sostenibilità della proposta di variante.

- Ambito n. 1 - Rigenerazione della città storica

- SCHEDA AR1 – POLIAMBULATORIO MISERICORDIA – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A1 - modifica alla perimetrazione)
- SCHEDA AR2 – EDIFICIO IN VIA PALESTRO ANGOLO VIA MARCONCINI – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A2)
- SCHEDA AR3 – LABORATORIO LAVORAZIONE MARMI – VIA SAN FAUSTINO – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A3)
- SCHEDA AR4 – EDIFICIO IN VIA ROSSINI ANGOLO VIA MONTANARA – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A4)
- SCHEDA AR9 – LOTTO INEDIFICATO IN VIA DEI PORTICI ANGOLO VIA MARCONCINI – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A9)



- Ambito n. 2 - Rigenerazione della città consolidata

- SCHEDA AR5 – EDIFICIO IN VIA MAZZINI – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A5)
- SCHEDA AR6 – COMPARTO EDILIZIO IN PIAZZA GARIBALDI – PONTEDERA
(scheda-norma rimossa in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 10 prot. n. 20.508/2017)

- SCHEDA AR18 – EDIFICIO POSTO TRA PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTÀ E IL FIUME ERA – PONTEDERA (previsione previgente scheda A18)
- SCHEDA AR19 – COMPARTO EDILIZIO IN PIAZZA CONCORDIA – PONTEDERA (previsione previgente scheda A19)
- SCHEDA AR20 – COMPARTO INEDIFICATO IN VIA CORRIDONI ANGOLO PIAZZA BERLINGUER – PONTEDERA (previsione previgente scheda A20 - modifiche alla perimetrazione e ai parametri  
- SCHEDA AR28 – EDIFICIO DANNEGGIATO DA ESPLOSIONE IN VIA VITTORIO VENETO – PONTEDERA (previsione previgente scheda A28)
- SCHEDA AR29 – MANUFATTI DISMESSI IN VIA VENETO – PONTEDERA (previsione previgente scheda A29a nuova previsione scheda A29b - modifica alla perimetrazione a seguito dell'osservazione   
- **Ambito n. 3 - Rigenerazione del margine ferroviario**
 - SCHEDA AR7 – EX SEGHERIA LEONCINI DIETRO IL DUOMO – VIALE RISORGIMENTO – PONTEDERA (previsione previgente scheda A7 - modifiche alle funzioni ammesse in seguito all'accoglimento dell'oss. n. 15 prot. n. 21.253/2017  
 - SCHEDA AR8 – COMPARTO INEDIFICATO IN VIALE RISORGIMENTO – PONTEDERA (previsione previgente scheda A8 - modifiche alla perimetrazione 
 - SCHEDA AR13 – CONSORZIO AGRARIO IN VIA BRIGATE PARTIGIANE – PONTEDERA (previsione previgente scheda A13 - modifiche alla perimetrazione 
 - SCHEDA AR14 – SCALO MERCI FERROVIARIO – PONTEDERA (previsione previgente scheda A14 - modifiche alla perimetrazione 
 - SCHEDA AR21 – RISTORANTE “LA PERGOLA” - VIA ROMA – PONTEDERA (previsione previgente scheda A21)
- **Ambito n. 4 - Rigenerazione del centro città**
 - SCHEDA AR10 – EX OFFICINA “AUTOMAR” - VIA SAVONAROLA - PONTEDERA (previsione previgente scheda A10 - modifiche alla perimetrazione, ai parametri e alle funzioni ammesse in seguito all'accoglimento dell'oss. n. 27 prot. n. 22.022/2017   
 - SCHEDA AR11 – EX FABBRICA DI PRODUZIONE CAFFÈ E SURROGATI “CRASTAN” - PONTEDERA (previsione previgente scheda A11 - modifiche alle funzioni ammesse in seguito all'accoglimento dell'oss. n. 24 prot. n. 21.627/2017  
 - SCHEDA AR12 – EX ISTITUTO PROFESSIONALE PER L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO IPSIA – PONTEDERA (previsione previgente scheda A12 - modifiche alla perimetrazione 
 - SCHEDA AR15 – LOTTO INEDIFICATO IN VIA PISANA – PONTEDERA (previsione previgente scheda A15)
 - SCHEDA AR16 – EDIFICIO IN VIA DON MINZONI – PONTEDERA (previsione previgente scheda A16)
 - SCHEDA AR49 – EDIFICIO EX SIP – VIA DANTE – PONTEDERA (nuova previsione 
- **Ambito n. 5 - Rigenerazione dei villaggi operai**
 - SCHEDA AR17 – EDIFICIO EX ENEL IN VIA PISANA – PONTEDERA (previsione previgente scheda A17 - modifiche alle funzioni ammesse in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 2 prot. n. 14.225/2017  
 - SCHEDA AR46 – EX CASELLO FERROVIARIO – VIA TOSCO ROMAGNOLA – PONTEDERA (nuova previsione 

- **Ambito n. 6 - Rigenerazione del centro dell'innovazione e della salute**
 - SCHEDA AR22 – EX CANAFIFICIO F.LLI MARCONCINI – VIALE IV NOVEMBRE – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A22a e A22b - scheda-norma A22b rimossa in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 3 prot. n. 15.136/2017)
 - SCHEDA AR23 – COMPARTO EDILIZIO POSTO TRA VIA TURATI E PIAZZA DELLA SOLIDARIETÀ – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A23 - modifiche alla perimetrazione e ai parametri a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 20 prot. n. 21.584/2017)
 - SCHEDA AR24 – COMPARTO EDILIZIO TRA VIA ROMA E PIAZZA DELLA SOLIDARIETÀ – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A24 - scheda-norma integrata in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 21 prot. n. 21.590/2017)
 - SCHEDA AR25 – COMPARTO INEDIFICATO POSTO TRA VIA FOSSO VECCHIO, VIA CEI E VIA FANTOZZI – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A25)
 - SCHEDA AR26 – COMPARTO INEDIFICATO A SERVIZI IN PIAZZA DELLA SOLIDARIETÀ – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A26)
 - SCHEDA AR27 – COMPARTO INEDIFICATO IN VIA ROMA – PONTEDERA
(scheda-norma rimossa in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 4 prot. n. 15.136/2017)
 - SCHEDA AR55 – EX DENTE PIAGGIO – PONTEDERA
(nuova proposta inserita d'ufficio in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 32 prot. n. 21.073/2017)
- **Ambito n. 7 - Rigenerazione dell'asse della Tosco-Romagnola**
 - SCHEDA AR30 – COMPARTO EDILIZIO CONCESSIONARIA AUTO IN VIA TOSCO ROMAGNOLA – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A30)
 - SCHEDA AR31 – EX EDIFICIO “EDILFORNITURE” - VIA TOSCO ROMAGNOLA –PONTEDERA
(previsione previgente scheda A31)
 - SCHEDA AR32 – EX DISTRIBUTORE CARBURANTI TRA LE VIE TOSCO ROMAGNOLA E FIORENTINA - PONTEDERA
(previsione previgente scheda A32)
 - SCHEDA AR36 – AREA DEPOSITO LEGNAMI E CARBURANTI IN VIA TOSCO ROMAGNOLA – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A36)
 - SCHEDA AR38 – EX FONDERIA E FALEGNAMERIA IN VIA TOSCO ROMAGNOLA – LA ROTTA
(previsione previgente scheda A38)
 - SCHEDA AR39 – EX AUTO CARROZZERIA JOLLY IN VIA TOSCO ROMAGNOLA – LA ROTTA
(previsione previgente scheda A39)
 - SCHEDA AR41 – COMPLESSO EDILIZIO IN LOCALITÀ MADONNA DEI MALLOGGI – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A41)
 - SCHEDA AR45 – EX ZETA GAS – PONTEDERA
(previsione previgente comparto 3 di tipo C2 UTOE 1B2a - scheda-norma integrata in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 7 prot. n. 17.385/2017)
 - SCHEDA AR48 – AREA LAGHI IL BOTTEGHINO – LA ROTTA
(previsione previgente scheda B16 allegato B alle NTA)
 - SCHEDA AR52 – COMPARTO EDILIZIO IN VIA DI TAVELLA – PONTEDERA
(nuova proposta inserita a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 7 prot. n. 17.385/2017)
- **Ambito n. 8 - Rigenerazione del quartiere Oltrema**
 - SCHEDA AR33 – EX FABBRICA LAVORAZIONE MARMI – VIA TOSCO ROMAGNOLA - PONTEDERA

- (previsione previgente scheda A33 - modifica alla perimetrazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 18 prot. n. 21.364/2017)
- SCHEDA AR34 – EX MERCATO ORTOFRUTTA – EX DEPOSITO CPT – MAGAZZINO DEL CARNEVALE – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A34 - scheda-norma oggetto di osservazione n. 11 prot. n. 20.5992017)
 - SCHEDA AR51 – RECUPERO FABBRICATO IN PIAZZA DEL VECCHIO STADIO – PONTEDERA
(nuova proposta inserita a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 5 prot. n. 15.230/2017)
- **Ambito n. 9 - Rigenerazione della città dell'istruzione e della formazione**
 - SCHEDA AR35 – COMPARTO EDILIZIO ALL'INTERNO DEL POLO SCOLASTICO – VIA PALERMO - PONTEDERA
(previsione previgente scheda A35)
 - SCHEDA AR56 – VILLAGGIO SCOLASTICO – PONTEDERA
(nuova proposta inserita d'ufficio a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 32 prot. n. 21.073/2017)
- **Ambito n. 10 - Rigenerazione del quarto quadrante di Pontedera**
 - SCHEDA AR37 – COMPARTO EDILIZIO “LA CIVETTA” – VIALE EUROPA – PONTEDERA
(previsione previgente scheda A37 - modifica alle funzioni ammesse a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 17 prot. n. 21.296/2017)
 - SCHEDA AR44 – EX NICO' – VIA MONTEVISI – PONTEDERA
(previsione previgente comparto 4 e 5 di tipo F2 UTOE 1B2b)
 - SCHEDA AR50 – PORZIONE DI FABBRICATO IN VIA MONTEVISI – PONTEDERA
(nuova proposta inserita a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 1 prot. n. 9.738/2017)
- **Ambito n. 11 - Rigenerazione de La Rotta**
 - SCHEDA AR40 – COMPARTO EDILIZIO IN LOCALITÀ IL BERCINO – LA ROTTA
(previsione previgente scheda A40)
 - SCHEDA AR53 – EX FABBRICATO ARTIGIANALE – VIA ZARA – LA ROTTA
(nuova proposta inserita a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 9 prot. n. 20.489/2017)
- **Ambito n. 12 - Rigenerazione de I Pardossi**
 - SCHEDA AR42 – EX FORNACE – I PARDOSSI
(previsione previgente scheda A42 - modifiche alla perimetrazione)
- **Ambito n. 13 - Rigenerazione di Montecastello**
 - SCHEDA AR43 – COMPARTO EDILIZIO IN VIA DELLE COLOMBAIE – MONTECASTELLO
(previsione previgente scheda A43)
- **Ambito n. 14 - Rigenerazione di Gello**
 - SCHEDA AR47/B3 – TRACCIATO DISMESSO DELLA SGC FI PI LI – GELLO
(previsione previgente scheda B3 allegato B alle NTA)
- **Ambito n. 15 - Rigenerazione de Il Romito**
 - SCHEDA AR54 – COMPARTO INEDIFICATO IN VIA Y. GAGARIN – IL ROMITO
(nuova proposta inserita a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 30 prot. n. 22.187/2017)
- **Ambito delle aree destinate a parco**
 - SCHEDA AT1/B19 – EX MACELLI PUBBLICI IN LOCALITÀ PONTE ALLA NAVETTA – PONTEDERA
(previsione previgente scheda B19 allegato B alle NTA)
 - SCHEDA AT2/B18 – EX STRUTTURA ARTIGIANALE IN VIA DEI PRATACCI – PONTEDERA
(previsione previgente scheda B18 - modifica alla perimetrazione e alle funzioni ammesse a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.26 prot. n. 22.013/2017)

- SCHEDA AT3/B15 – EX FONDERIA CECCANTI IN LOCALITÀ VALLICELLE – LA ROTTA
(previsione previgente scheda B15 - scheda-norma oggetto di osservazione n. 12 prot. n. 20.617/2017  
- SCHEDA AT4/B14 – EX COMPLESSO PRODUTTIVO IN LOCALITÀ LE VALLICELLE – LA ROTTA
(previsione previgente scheda B14)
- SCHEDA AT5/B5 – EX CARTIERA “PAGNA” LUNGO IL FIUME ERA - LA BORRA
(previsione previgente scheda B5)

QUADRO PIANIFICATORIO E VALUTATIVO DI RIFERIMENTO

- I. Ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, si precisa che il Comune di Pontedera è dotato:
 - di Piano Strutturale (PS) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004 e successiva variante semplificata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 16 del 22 aprile 2015;
 - di Regolamento Urbanistico (Revisione a seguito di monitoraggio) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, pubblicato sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015 e con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 23 febbraio 2016, pubblicato sul BURT n. 10 del 9 marzo 2016.
- II. Che gli strumenti di pianificazione urbanistica attualmente vigenti in relazione alla Valutazione Ambientale Strategica:
 - hanno ottenuto ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 10/2010 **PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE** circa la compatibilità ambientale dell'assetto territoriale pianificato;
 - dispongono dei seguenti elaborati di valutazione: Rapporto Ambientale, Sintesi Non Tecnica e Dichiarazione di Sintesi.

Le analisi di sostenibilità ambientale svolte nell'ambito della VAS del regolamento urbanistico vigente hanno riguardato l'intero territorio comunale di Pontedera e sono state svolte con un livello di dettaglio il cui obiettivo era valutare la sostenibilità del piano nel suo complesso. In particolare nella Dichiarazione di Sintesi redatta ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 10/2010 e nel Rapporto Ambientale (Parte Quinta) sono individuati i piani attuativi che possa avere effetti significativi sull'ambiente e dunque necessitano di approfondimenti delle analisi di sostenibilità ambientale già svolte nell'ambito della VAS del regolamento urbanistico.

Sono inoltre definiti piani attuativi di effetto locale rilevante ai sensi dell'art. 70 delle NTA del RU vigente:

1. quelli che prevedono trasferimento della capacità edificatoria dai comparti soggetti a migrazione ai comparti ove è possibile accogliere capacità edificatoria di altre aree senza aumento complessivo di SUL;
2. quelli ricadenti in zona omogenea C2, che consentono la realizzazione di un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione di una superficie utile lorda superiore a 7.500 mq;
3. quelli individuati negli allegati A e B delle NTA, che consentono la realizzazione di un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione di una superficie utile lorda superiore 3.000 mq

4. quelli costituenti il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del D.Lgs. 152/2006.

Pertanto coerentemente con il rapporto valutativo del regolamento urbanistico vigente si specifica che gli interventi di rigenerazione urbana che possono essere di effetto rilevante sulle componenti ambientali e necessitano di valutazione ambientale di dettaglio ai sensi dell'art. 16 comma 12 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 sono:

MATRICE DI VALUTAZIONE

PREVISIONE PREVIGENTE	SCHEDA NORMA	CLASSE DI INTERVENTO	EFFETTO POTENZIALE	VINCOLO PAESAGGISTICO	PRESCRIZIONI
A1	AR1	C	(=)	NO	
A2	AR2	D	(=)	NO	
A3	AR3	C	(=)	NO	
A4	AR4	D	(=)	NO	
A5	AR5	D	(=)	NO	
A6	RIMOSSA	-	(▲)	NO	Oss. n. 10 prot. n. 20.508/2017
A7	AR7	B	(=)	NO	
A8	AR8	D	(=)	NO	
A9	AR9	D	(=)	NO	
A10	AR10	A + E	(▼)	NO	Verifica di assoggettabilità a VAS
A11	AR11	A + E	(▼)	NO	Verifica di assoggettabilità a VAS
A12	AR12	A + E	(▼)	NO	Verifica di assoggettabilità a VAS
A13	AR13	A	(▼)	NO	Verifica di assoggettabilità a VAS
A14	AR14	A	(▼)	NO	Verifica di assoggettabilità a VAS
A15	AR15	D	(=)	NO	
A16	AR16	D	(=)	NO	
A17	AR17	B	(=)	NO	
A18	AR18	C	(=)	SI	Conferenza paesaggistica (CP)
A19	AR19	B	(=)	NO	
A20	AR20	D	(=)	NO	
A21	AR21	B	(=)	NO	
A22a	AR22	C	(=)	NO	
A22b	RIMOSSA	-	(▲)	NO	Oss. 3 prot. n. 15.136/2017
A23	AR23	C	(▲)	NO	Riduzione parametri previgenti
A24	AR24	B + E	(=)	NO	
A25	AR25	A	(▼)	NO	Verifica di assoggettabilità a VAS
A26	AR26	D	(=)	NO	
A27	RIMOSSA	-	(▲)	NO	Oss. 4 prot. n. 15.136/2017
A28	AR28	D	(=)	NO	
A29	AR29	C	(=)	NO	

A30	AR30	A	(▼)	NO	Verifica di assoggettabilità a VAS
A31	AR31	C	(=)	NO	
A32	AR32	B + E	(=)	NO	
A33	AR33	A	(=)	NO	
A34	AR34	A + E	(▼)	NO	Verifica di assoggettabilità a VAS
A35	AR35	A	(▼)	SI	Verifica di assoggettabilità a VAS e CP
A36	AR36	A	(=)	NO	
A37	AR37	D	(=)	NO	
A38	AR38	A	(=)	NO	
A39	AR39	A	(=)	SI	Conferenza paesaggistica (CP)
A40	AR40	C	(=)	NO	
A41	AR41	C	(=)	NO	
A42	AR42	A	(=)	NO	
A43	AR43	C	(=)	NO	
4 - 5 F2 1B2b	AR44	B	(=)	NO	
3 C2 1B2a	AR45	A	(▼)	SI	Verifica di assoggettabilità a VAS e CP
-	AR46	C	(=)	NO	
B3	AR47/B3	A	(=)	NO	
B16	AR48/B16	D	(=)	SI	Conferenza paesaggistica (CP)
-	AR49	C	(=)	NO	
-	AR50	C	(=)	SI	Conferenza paesaggistica (CP)
-	AR51	B	(=)	NO	
-	AR52	C	(=)	SI	Conferenza paesaggistica (CP)
-	AR53	B	(=)	NO	
-	AR54	D	(=)	NO	
-	AR55	A	(=)	NO	
-	AR56	A	(=)	SI	Conferenza paesaggistica (CP)
-	AR57	B	(=)	NO	
B19	AT1/B19	A + E	(▼)	SI	Verifica di assoggettabilità a VAS e CP
B18	AT2/B18	B + E	(=)	SI	Conferenza paesaggistica (CP)
B15	AT3/B15	A + E	(▼)	SI	Verifica di assoggettabilità a VAS e CP
B14	AT4/B14	A + E	(▼)	NO	Verifica di assoggettabilità a VAS
B5	AT5	A + E	(▼)	SI	Verifica di assoggettabilità a VAS e CP

Legenda

Effetto potenzialmente negativo , la previsione può produrre effetti negativi significativi, per cui necessità di valutazioni ambientali di dettaglio.	(▼)
Effetto potenzialmente nullo , la previsione non produce effetti negativi significativi, per cui si ritiene compatibile con il contesto ambientale.	(=)
Effetto potenzialmente positivo , la previsione può produrre effetti positivi significativi, per cui si ritiene migliorativa del contesto ambientale.	(▲)

Categorie degli interventi di rigenerazione urbana

Area di grandi dimensioni caratterizzata dalla presenza di fabbricati dismessi e/o sottoutilizzati dove la rigenerazione è connessa ad interventi alla scala urbana.	CLASSE A
Area di medie dimensioni caratterizzata dalla presenza di fabbricati dismessi e/o sottoutilizzati dove la rigenerazione è connessa ad interventi alla scala unitaria.	CLASSE B
Area di piccole dimensioni caratterizzata dalla presenza di immobili abbandonati e/o sottoutilizzati dove la rigenerazione è connessa ad interventi alla scala edilizia.	CLASSE C
Vuoti urbani dove la rigenerazione è connessa a interventi di densificazione urbana.	CLASSE D
Area dove è ammesso il trasferimento totale o parziale della capacità edificatoria nei comparti ove è possibile accogliere tale capacità.	CLASSE E

Gli interventi di rigenerazione urbana di effetto potenzialmente negativo significativo saranno assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) nel corso di efficacia del Regolamento Urbanistico vigente.

Valutazione ambientale della proposta di variante

Considerata la tipologia speciale della variante di rigenerazione urbana, si ritiene che la modifica proposta non determini effetti ambientali attesi diversi da quelli già valutati in sede di VAS del Regolamento Urbanistico vigente che non posso essere eventualmente mitigati attraverso:

- la verifica di assoggettabilità a VAS di dettaglio dei piani d'intervento di effetto potenzialmente negativo individuati nella matrice di valutazione limitatamente agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione nel Regolamento Urbanistico vigente;
- l'applicazione dei "Criteri di Compatibilità Ambientale" contenuti nel Capo II del Titolo IV delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente e di tutta le normativa di settore avente incidenza sull'attività urbanistico-edilizia;
- lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nella procedura di adeguamento della variante relativamente alle schede-norma che interessano aree paesaggisticamente vincolate.

La variante non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito in via transitoria dall'art. 224 della L.R. 65/2014 e si ritiene comunque coerente con le direttive, le prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT a valenza di piano paesaggistico approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015.

Per concludere gli interventi di rigenerazione urbana non interferiscono con Aree Naturali Protette (ANP) e non hanno effetti ambientali diretti o indiretti con Siti Natura 2000 (ZSC, ZPS) e Siti di Interesse Regionale (SIR).

Conclusioni

Viste tutte le considerazioni espresse nei paragrafi precedenti, si ritiene che l'Atto Ricognitivo in esame possa rientrare tra i procedimenti di cui all'art. 5, comma 3 ter della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10, per cui si chiede all'Autorità Competente di esprimersi "(...) con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa."

Pontedera, 12 marzo 2018

Istruttore Direttivo Tecnico
del 3° SERVIZIO "URBANISTICA"
arch. pianificatore Marco SALVINI

il Dirigente
del 1° SETTORE "PIANIFICAZIONE
URBANISTICA, EDILIZIA E LAVORI PUBBLICI"
arch. Massimo PARRINI