

OPERE - SERVIZI ECOLOGICI - ENERGIE



**ECOFOR SERVICE SPA**

Via dell'Industria, sn  
56025 Pontedera (PI)  
www.ecoforservice.it  
ecofor.service@ecoforservice.it  
ecoforservice@pec.it

**RECUPERO VOLUMETRICO DELLE AREE  
INTERNE AL COMPARTO ECOLOGICO  
UBICATO IN LOC. GELLO DI PONTEDERA (PI),  
MEDIANTE LA COSTRUZIONE DI UN NUOVO  
LOTTO DI AMPLIAMENTO DELLA DISCARICA  
PER RIFIUTI SPECIALI NON PERICOLOSI**

## **PROGETTO DEFINITIVO**

### **VARIANTE URBANISTICA AL R.U.**

**Tecnici incaricati:**

Dott. Arch. Giovanni Giusti



Corso Matteotti 56  
Cascina (PI)  
Email: g.giusti@archiworld.it  
PEC: giovanni.giusti@archiworldpec.it

Codice	Revisione	Data	Redatto	Verificato
<b>VAR01-RT</b>	00	30/06/2023	G.G.	R.I.
	01	18/06/2024	G.G.	R.I.

## INDICE

<b>1.</b>	<b>PREMESSA.....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>INQUADRAMENTO URBANISTICO.....</b>	<b>4</b>
2.1.	Inquadramento Urbanistico.....	4
2.2.	Vincoli sovraordinati.....	5
2.3.	Verifica della conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti .....	5
2.4.	Proposta di Variante al Regolamento Urbanistico.....	9

## INDICE DELLE FIGURE

Figura 1:1 – Rappresentazione schematica dell'area di intervento .....	2
Figura 2:1 - Estratto P.S. – Tav. 14c – SISTEMI E U.T.O.E. ....	5
Figura 2:2 - Estratto P.S.I.V. – Tav. STR_06 – UTOE .....	6
Figura 2:3 - Estratto R.U. – Tav. 4m – UTOE a prevalente carattere ecologico Gello .....	7
Figura 2:4 - Estratto R.U. – Particolare dell'area con destinazione F1a interna al comparto di progetto .....	8

## 1. PREMESSA

Il Comparto **Ecologico di Gello** è collocato lungo la sponda sinistra del Canale Scolmatore dell'Arno, in corrispondenza del confine tra i comuni di Pontedera, Cascina e Casciana Terme Lari. Su tali aree insistono una serie di attività produttive legate al ciclo del trattamento, riciclaggio e smaltimento dei rifiuti.

In tale contesto si individuano, in particolare, la Società Ecofor Service S.p.A., Gestore di una discarica per lo smaltimento di rifiuti speciali non pericolosi, la Società Foreco Scarl, anch'essa Gestore di una discarica per lo smaltimento di rifiuti speciali non pericolosi, e la Società Geofor S.p.A., Gestore di una serie di impianti legati al ciclo dei rifiuti urbani. In particolare, il comparto industriale della Società Ecofor Service risulta autorizzato con D.G.R.T. n. 576 del 24/05/2021 e s.m.i., rilasciata dalla Regione Toscana. All'interno del comparto sono individuati i singoli lotti che compongono l'impianto di discarica, fra cui il più recente LOTTO 4, attualmente in esercizio, oltre alle altre aree tecniche a servizio dell'impianto.

Il comparto industriale della Società Foreco Scarl risulta autorizzato con D.G.R.T. n. 166 del 21/02/2022 e s.m.i., rilasciata dalla Regione Toscana. Lo stesso è costituito da un unico lotto di discarica e dalle aree tecniche a suo servizio.

Il comparto della Società Geofor S.p.A. è costituito da una serie di impianti tecnologici autorizzati con atti rilasciati dalla provincia di Pisa e, più recentemente, dalla Regione Toscana. Nel comparto sono presenti fabbricati industriali adibiti alla selezione della carta e cartone, al compostaggio della frazione organica dei RU ed alla selezione degli ingombranti. Sono inoltre presenti aree tecniche quali, principalmente, pesa, uffici, spogliatoi, magazzino, officina.

La Società Ecofor Service ha predisposto un progetto definitivo di **recupero volumetrico delle aree interne al Comparto Ecologico di Gello**, mediante la costruzione di un nuovo lotto di ampliamento della discarica per rifiuti speciali non pericolosi, denominato **LOTTO 5**, che si sviluppa su aree ben definite che interessano gli attuali impianti gestiti dalle società sopra richiamate. In Figura 1:1 è rappresentata, con una linea continua rossa, l'impronta areale di sedime del nuovo lotto di discarica.

Il progetto in esame interessa un'area pari a circa 22.4 ettari, con un volume lordo di invaso pari a circa 3 042 000 mc. [La durata prevista per il completamento delle volumetrie di ampliamento è stimata in 8 anni.](#)



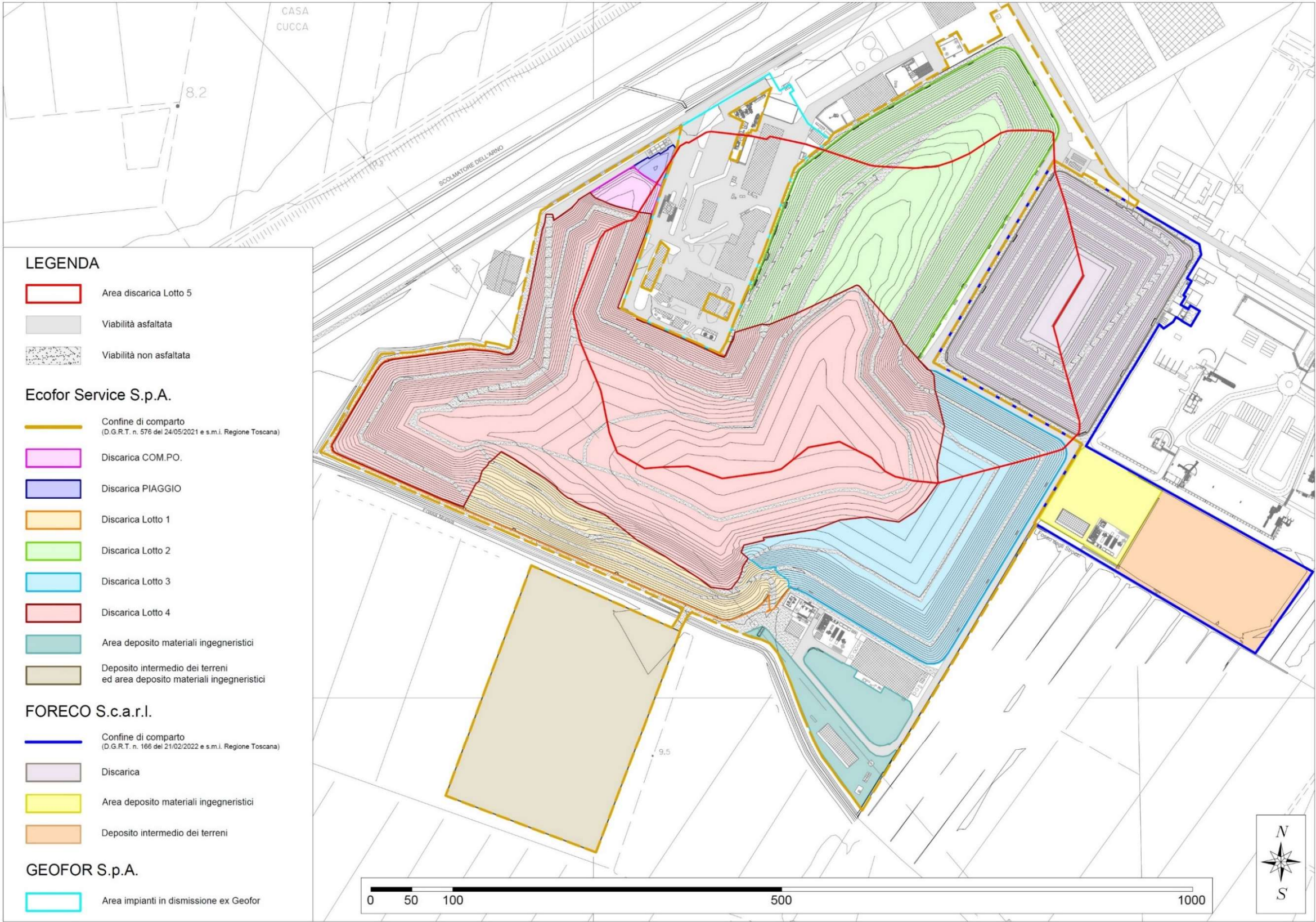


Figura 1:1 – Rappresentazione schematica dell’area di intervento

VAR01-RT – VARIANTE URBANISTICA AL R.U.

Recupero volumetrico delle aree interne al Comparto Ecologico ubicato in Loc. Gello di Pontedera (PI), mediante la costruzione di un nuovo lotto di ampliamento della discarica per rifiuti speciali non pericolosi

L'obiettivo del progetto è quello di ottenere una riduzione delle sorgenti di impatto presenti nell'area, passando dall'attuale configurazione impiantistica, che prevede due discariche in esercizio, Ecofor Service S.p.A. e Foreco S.c.a.r.l., ad un solo impianto. Inoltre si prevede di ridurre il quantitativo di rifiuti annualmente avviati a smaltimento in discarica, passando dalle 350 000 t/anno, attualmente autorizzate per il comparto nel suo insieme, a 220 000 t/anno, previste con il progetto di LOTTO 5, operando una scelta progettuale in linea con le più recenti previsioni normative, comunitarie e nazionali.

Infine, con il recupero volumetrico di aree industriali esistenti sarà possibile realizzare un nuovo lotto di discarica minimizzando il ricorso a nuovo suolo, ricollegando in un'unica colmata tutti i corpi di discarica presenti nel comparto, con un conseguente miglioramento del quadro morfologico e paesaggistico di tutta l'area.

In relazione quindi alla sostanzialità delle modifiche progettate ed agli elementi di peculiarità offerti dal progetto, tali da richiedere adeguati approfondimenti a carattere ambientale, viene presentata istanza di avvio del procedimento finalizzato al rilascio del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR), di cui all'art. 27 bis del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. ed all'art. 73 bis della L.R. 10/2010 e s.m.i..

Il progetto oggetto dell'istanza prevede la contestuale variante al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera, finalizzata a modificare la destinazione urbanistica di alcune aree di limitata estensione a margine del comparto, attualmente destinate a verde ed attrezzature pubbliche, riconducendole alla destinazione "*F5 – Aree destinate a discarica, smaltimento RSU, rifiuti speciali*", in analogia al resto delle aree interessate dal progetto.

È prevista la compensazione delle aree destinate a verde pubblico mediante il reperimento di una superficie equivalente in aree adiacenti lungo viale America.



## 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

### 2.1. Inquadramento Urbanistico

Il Comune di Pontedera è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con Del. C.C. n. 3 del 20.01.2004 e di Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 8 del 17.03.2015.

L'efficacia delle previsioni del RU, il cui termine di scadenza originario era il 22.04.2020, è stata prorogata al 31.12.2023 per effetto della L.R. n. 31/2020 e successive modifiche.

Nel 2015 il Comune di Pontedera ha aderito, come membro dell'Unione Valdera, all'Accordo con la Regione Toscana per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale della Valdera, insieme ai Comuni di Buti, Bientina, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Palaia. Il Piano Strutturale Intercomunale è stato adottato dall'Amministrazione comunale ed è stato pubblicato sul BURT il 26.08.2020. Attualmente è in attesa di approvazione definitiva.

Nel **Piano Strutturale** vigente l'ambito interessato dal progetto è ubicato all'interno dell'UTOE n. 12 - Gello a prevalente carattere ecologico, ambito a) "Discarica R.S.U." e disciplinato dall'art. 14n delle NTA di PS ("U.T.O.E. - GELLO, A PREVALENTE CARATTERE ECOLOGICO"), che prevede tra i propri obiettivi quello di *"completare un'area già destinata ad attività di deposito rifiuti solidi (discarica controllata) e stoccaggio materiali di risulta in parte destinati al recupero e riciclaggio"*.

Nel **Piano Strutturale Intercomunale della Valdera** attualmente adottato, l'area è individuata all'interno della componente antropica *"Insediamenti industriali, produttivi e commerciali"* (Elaborato ST00 "Carta della Struttura e del Patrimonio Territoriale") ed è inserita nel perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14 (Elaborato "ST10 – Territorio Urbanizzato"). In riferimento alla parte strategica del Piano, fa parte dell'UTOE *"TU di Pontedera"* (Elaborato "STR06 – UTOE") ed è inquadrata all'interno del *"Distretto Integrato della Valdera"* nelle *"Strategie di razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale industriale"* (Elaborato STR05).

Nel **Regolamento Urbanistico** vigente l'ambito di progetto è classificato:

- in parte prevalente come sottozona *"F5 – Aree destinate a discarica, smaltimento RSU, rifiuti speciali"* (Art. 12.6 delle NTA);
- per una parte marginale ubicata lungo Viale America come sottozona *"F1a – Aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche"* (Art. 12.1 delle NTA);

L'attuale assetto urbanistico è derivante da specifiche varianti che hanno interessato negli ultimi anni l'area in oggetto, di seguito sinteticamente richiamate:

- *"Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per la diversa configurazione urbanistica dell'U.T.O.E. 1B12 Gello Ecologico"*, pubblicata sul BURT del 28.04.21;

VAR01-RT – VARIANTE URBANISTICA AL R.U.

---

Recupero volumetrico delle aree interne al Comparto Ecologico ubicato in  
Loc. Gello di Pontedera (PI), mediante la costruzione di un nuovo lotto di ampliamento  
della discarica per rifiuti speciali non pericolosi

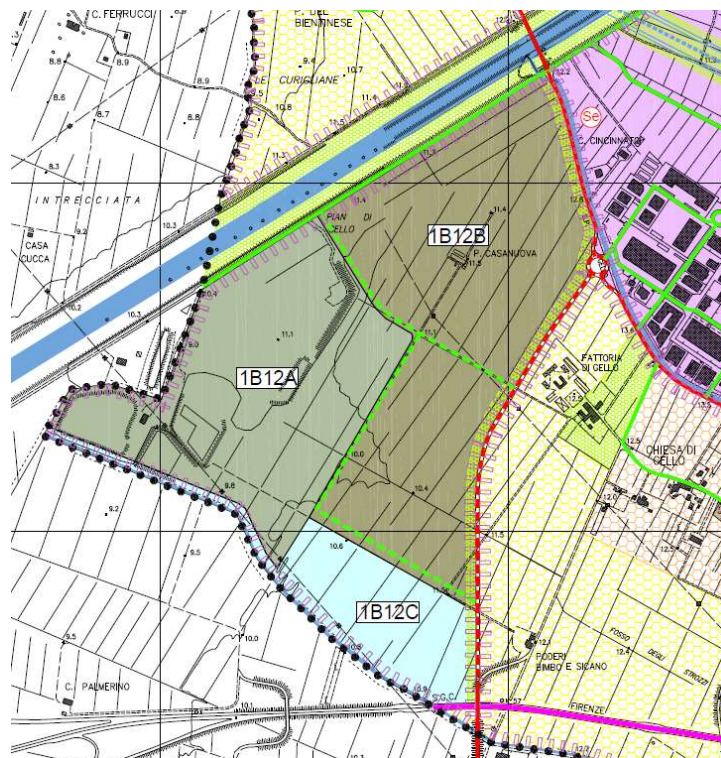
- *“Variante al RU del Comune di Pontedera finalizzata all’ adeguamento degli strumenti urbanistici al progetto di ampliamento in elevazione della discarica per rifiuti non pericolosi ubicata in loc. Gello di Pontedera, autorizzata dalla Provincia di Pisa con D.D. N. 5082 del 23/ 10/ 2013 e S.M.I.”*, approvata nell’ambito del procedimento di PAUR di cui alla D.G.R.T. n. 166/2022 pubblicata sul BURT del 23.03.2022;

## 2.2. Vincoli sovraordinati

L'area di progetto non è interessata da vincoli paesaggistici, ai sensi del D. Lgs 42/04, né da altri vincoli sovraordinati.

### 2.3. Verifica della conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti

Rispetto al **Piano Strutturale** vigente, il progetto in corso di autorizzazione non presenta elementi di contrasto e/o incoerenza, essendo l'area interessata completamente ricompresa nell'ambito dell'UTOE 1B12 destinato a "Discarica R.S.U.", per la quale le NTA del PS prevedono disposizioni volte a "completare un'area già destinata ad attività di deposito rifiuti solidi (discarica controllata) e stoccaggio materiali di risulta in parte destinati al recupero e riciclaggio" (Art. 14n delle NTA di PS).



**Figura 2:1 - Estratto P.S. – Tav. 14c – SISTEMI E U.T.O.E.**

## VAR01-RT – VARIANTE URBANISTICA AL R.U.

Recupero volumetrico delle aree interne al Comparto Ecologico ubicato in  
Loc. Gello di Pontedera (PI), mediante la costruzione di un nuovo lotto di ampliamento  
della discarica per rifiuti speciali non pericolosi



Anche rispetto al **Piano Strutturale Intercomunale** adottato devono essere verificati possibili profili di contrasto, al fine di non incorrere nelle salvaguardie conseguenti all'adozione del nuovo strumento di pianificazione.

Dall'analisi dell'apparato cartografico e normativo del P.S.I. non emergono specifiche disposizioni inerenti agli impianti di smaltimenti rifiuti ubicati nell'area di Gello, che risultano inseriti nell'UTOE "TU di Pontedera" (Elaborato "STR06 – UTOE") come morfotipo "TPS1" (Tessuto a proliferazione lineare), per il quale sono previsti, all'art. 22 della Disciplina di Piano, obiettivi di riqualificazione generali rivolti prevalentemente agli insediamenti produttivi esistenti.

Non si rilevano pertanto possibili elementi di contrasto che richiedano la modifica o l'integrazione dello strumento adottato.

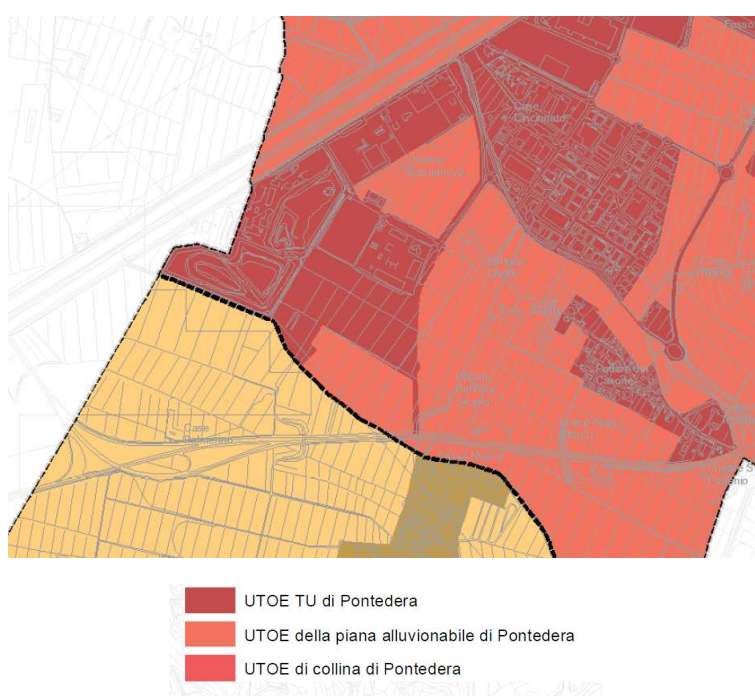


Figura 2:2 - Estratto P.S.I.V. – Tav. STR\_06 – UTOE

Il **Regolamento Urbanistico** vigente individua la quasi totalità dell'area interessata dal progetto come sottozona "*F5 – Aree destinate a discarica, smaltimento RSU, rifiuti speciali*", disciplinata dall'art. 12.6 delle NTA. Tale classificazione è conforme alla destinazione effettiva dell'area allo stato autorizzato e di progetto.

Si rileva, al margine nord del comparto lungo Viale America, la presenza di un'area residuale con destinazione "*F1a – Aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche*" (Art. 12.1 delle NTA). Tale area, di estensione limitata (circa 700 mq) e facente parte del più ampio comparto, è posta in corrispondenza dell'accesso alla nuova sede operativa prevista dal progetto.

#### VAR01-RT – VARIANTE URBANISTICA AL R.U.

Recupero volumetrico delle aree interne al Comparto Ecologico ubicato in Loc. Gello di Pontedera (PI), mediante la costruzione di un nuovo lotto di ampliamento della discarica per rifiuti speciali non pericolosi

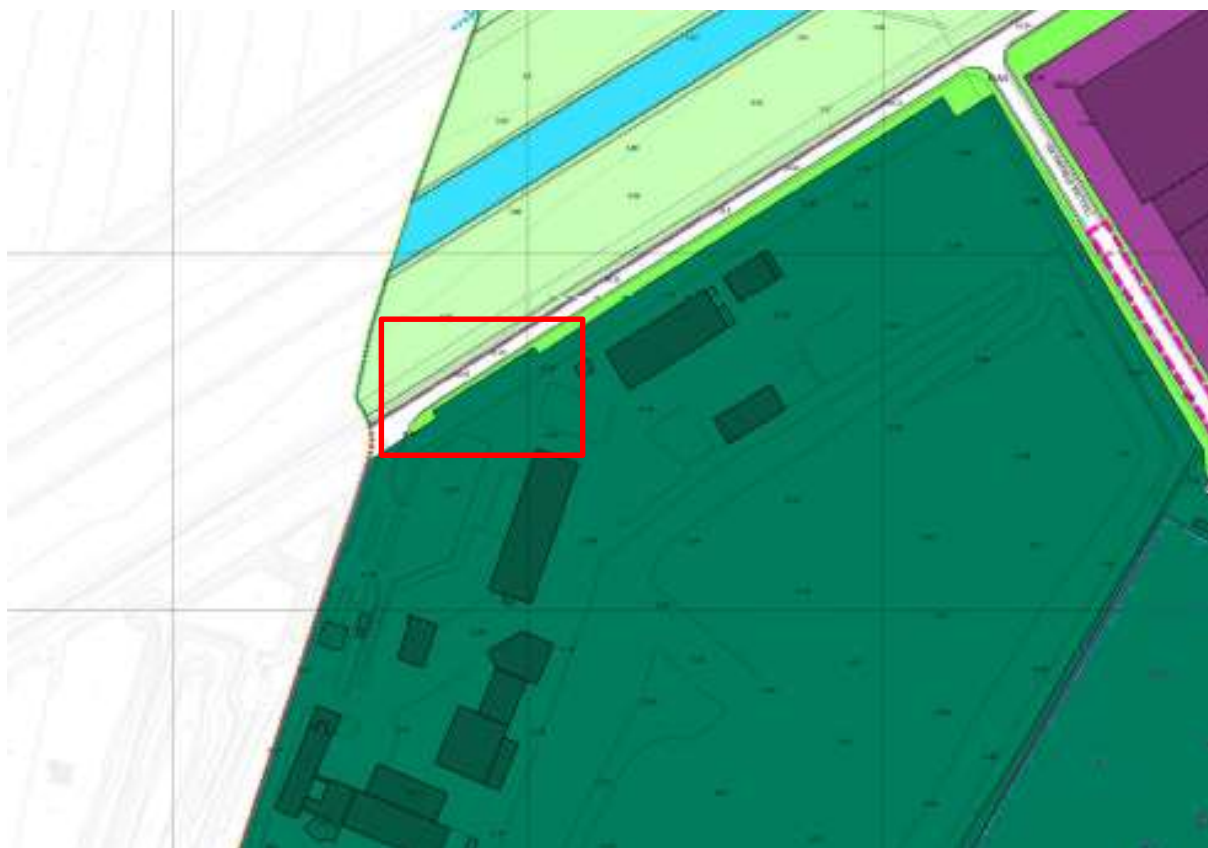
Contestualmente all'autorizzazione del progetto di recupero volumetrico delle aree interne al comparto si ritiene quindi necessario ed opportuno apportare una variante al vigente Regolamento Urbanistico comunale, al fine di rendere omogenea la destinazione urbanistica di quest'ultima area con la restante parte del comparto (F5), anche in considerazione del carattere residuale dell'area rispetto all'insieme delle aree a verde pubblico previste dal RU lungo Viale America, di cui costituisce frammento terminale.



**Figura 2:3 - Estratto R.U. – Tav. 4m – UTOE a prevalente carattere ecologico Gello**

**VAR01-RT – VARIANTE URBANISTICA AL R.U.**

Recupero volumetrico delle aree interne al Comparto Ecologico ubicato in Loc. Gello di Pontedera (PI), mediante la costruzione di un nuovo lotto di ampliamento della discarica per rifiuti speciali non pericolosi



**Figura 2:4 - Estratto R.U. – Particolare dell'area con destinazione F1a interna al comparto di progetto**

In sintesi, si rileva:

- la conformità del progetto al Piano Strutturale comunale vigente;
- la coerenza del progetto rispetto al Piano Strutturale Intercomunale adottato;
- la non conformità del progetto rispetto al Regolamento Urbanistico vigente, limitatamente alla presenza all'interno del comparto di progetto di un'area marginale con destinazione sottozona "F1a – Aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche", ubicata lungo Viale America.

Rispetto alla destinazione in essere e di progetto, non si rilevano inoltre incoerenze e/o profili di contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale regionale (PIT-PPR) e provinciale (PTCP).

#### VAR01-RT – VARIANTE URBANISTICA AL R.U.

Recupero volumetrico delle aree interne al Comparto Ecologico ubicato in Loc. Gello di Pontedera (PI), mediante la costruzione di un nuovo lotto di ampliamento della discarica per rifiuti speciali non pericolosi

#### 2.4. Proposta di Variante al Regolamento Urbanistico

Preso atto di quanto sopra evidenziato, vista l'evidente necessità ed opportunità di allineare la classificazione urbanistica dell'area sopra evidenziata con le previsioni di ampliamento contenute nel progetto predisposto, si propone la seguente Variante al Regolamento Urbanistico vigente:

- Modifica della destinazione dell'area ubicata lungo Viale America e ricadente all'interno del comparto di progetto da sottozona "F1a – Aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche" (Art. 12.1 delle NTA) a sottozona "F5 – Aree destinate a discarica, smaltimento R.S.U., rifiuti speciali" (12.6 delle NTA).
- Reperimento di superficie compensativa da destinare a sottozona "F1a – Aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche" (Art. 12.1 delle NTA) per una equivalente superficie di circa 350 mq, mediante modifica della destinazione di un'area adiacente lungo viale America attualmente destinata a sottozona "F5 – Aree destinate a discarica, smaltimento R.S.U., rifiuti speciali" (12.6 delle NTA), di proprietà Geofor Patrimonio Srl e nella disponibilità del richiedente a seguito degli accordi stipulati tra le parti.

La proposta di variante è finalizzata a classificare l'area in modo omogeneo alle aree contermini occupate dalla discarica per rifiuti non pericolosi gestita da Ecofor Service S.p.A., in modo da rendere conforme la destinazione urbanistica dell'area con quanto previsto dal progetto oggetto di istanza.

Si evidenzia che la variazione da sottozona F1a a sottozona F5 è compensata dal reperimento di equivalente superficie in continuità con le altre aree già destinate a verde pubblico lungo Viale America, in modo da non determinare riduzione complessiva delle aree destinate a standard urbanistici dal vigente RU.

Si evidenzia che la variazione da sottozona F1a a sottozona F5 non comporta alcuna penalizzazione dell'interesse pubblico, dato che ai sensi dell'art. 12 delle NTA di RU tutte le zone F corrispondono a parti di territorio destinate ad usi di interesse pubblico, di pubblica utilità o generale.

La Variante consiste nella modifica cartografica delle Tavole 3a e 4m del RU, senza necessità di apportare variazioni alle Norme Tecniche di Attuazione. Si riportano in calce gli estratti cartografici vigente e modificato.

Rispetto al quadro normativo della L.R. 65/14, la Variante al RU si configura come variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della legge medesima, in quanto relativa ad aree interne al territorio urbanizzato individuato ai sensi degli artt. 4 e 224 della L.R. 65/14. Ai sensi del combinato disposto dal comma 14 dell'articolo 6, dai commi 2 e 6 dell'art. 208 del D.lgs.

---

#### VAR01-RT – VARIANTE URBANISTICA AL R.U.

Recupero volumetrico delle aree interne al Comparto Ecologico ubicato in  
Loc. Gello di Pontedera (PI), mediante la costruzione di un nuovo lotto di ampliamento  
della discarica per rifiuti speciali non pericolosi



152/2006 e s.m.i., e dall'art. 34 della L.R. 65/2014 e s.m.i., l'approvazione del progetto costituisce variante agli strumenti urbanistici.

Il progettista incaricato



Arch. Giovanni Giusti



VAR01-RT – VARIANTE URBANISTICA AL R.U.

Recupero volumetrico delle aree interne al Comparto Ecologico ubicato in  
Loc. Gello di Pontedera (PI), mediante la costruzione di un nuovo lotto di ampliamento  
della discarica per rifiuti speciali non pericolosi



**Estratto R.U. – Tav. 4m – UTOE a prevalente carattere ecologico Gello****STATO VIGENTE**

-  Sottozona F5 - Aree destinate a discarica, smaltimento R.S.U, rifiuti speciali
-  Sottozona F1a - Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche

**VAR01-RT – VARIANTE URBANISTICA AL R.U.**

Recupero volumetrico delle aree interne al Comparto Ecologico ubicato in Loc. Gello di Pontedera (PI), mediante la costruzione di un nuovo lotto di ampliamento della discarica per rifiuti speciali non pericolosi

**Estratto R.U. – Tav. 4m – UTOE a prevalente carattere ecologico Gello****STATO DI VARIANTE**

-  Sottozona F5 - Aree destinate a discarica, smaltimento R.S.U, rifiuti speciali
-  Sottozona F1a - Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche

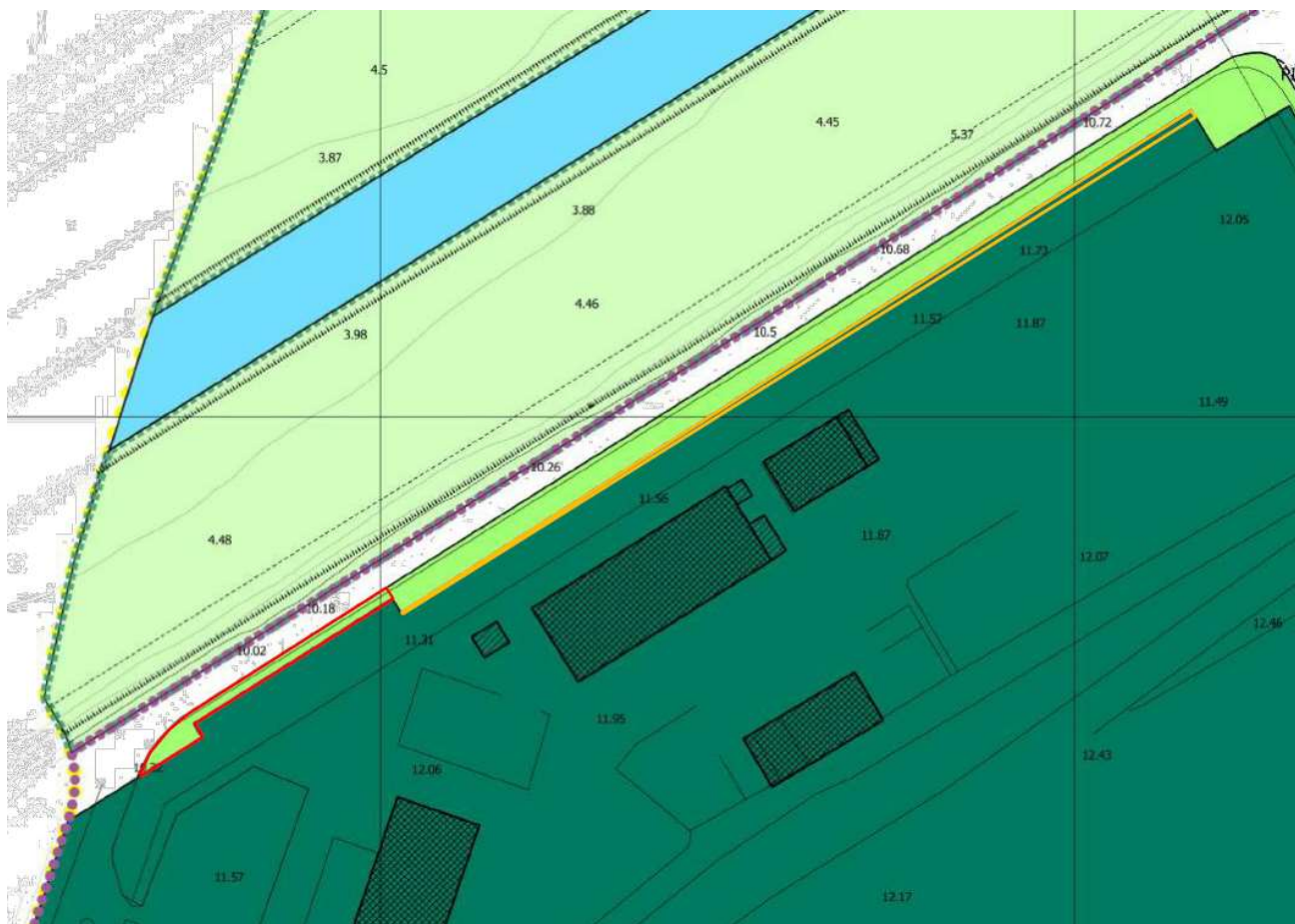
**VAR01-RT – VARIANTE URBANISTICA AL R.U.**

Recupero volumetrico delle aree interne al Comparto Ecologico ubicato in Loc. Gello di Pontedera (PI), mediante la costruzione di un nuovo lotto di ampliamento della discarica per rifiuti speciali non pericolosi

**Estratto R.U. – Tav. 4m – UTOE a prevalente carattere ecologico Gello**

### STATO VIGENTE (INQUADRAMENTO DI DETTAGLIO)

(con bordo rosso l'area da variare da sottozona "F1a" a sottozona "F5", con bordo giallo l'area da variare in compensazione da sottozona "F5" a sottozona "F1a")



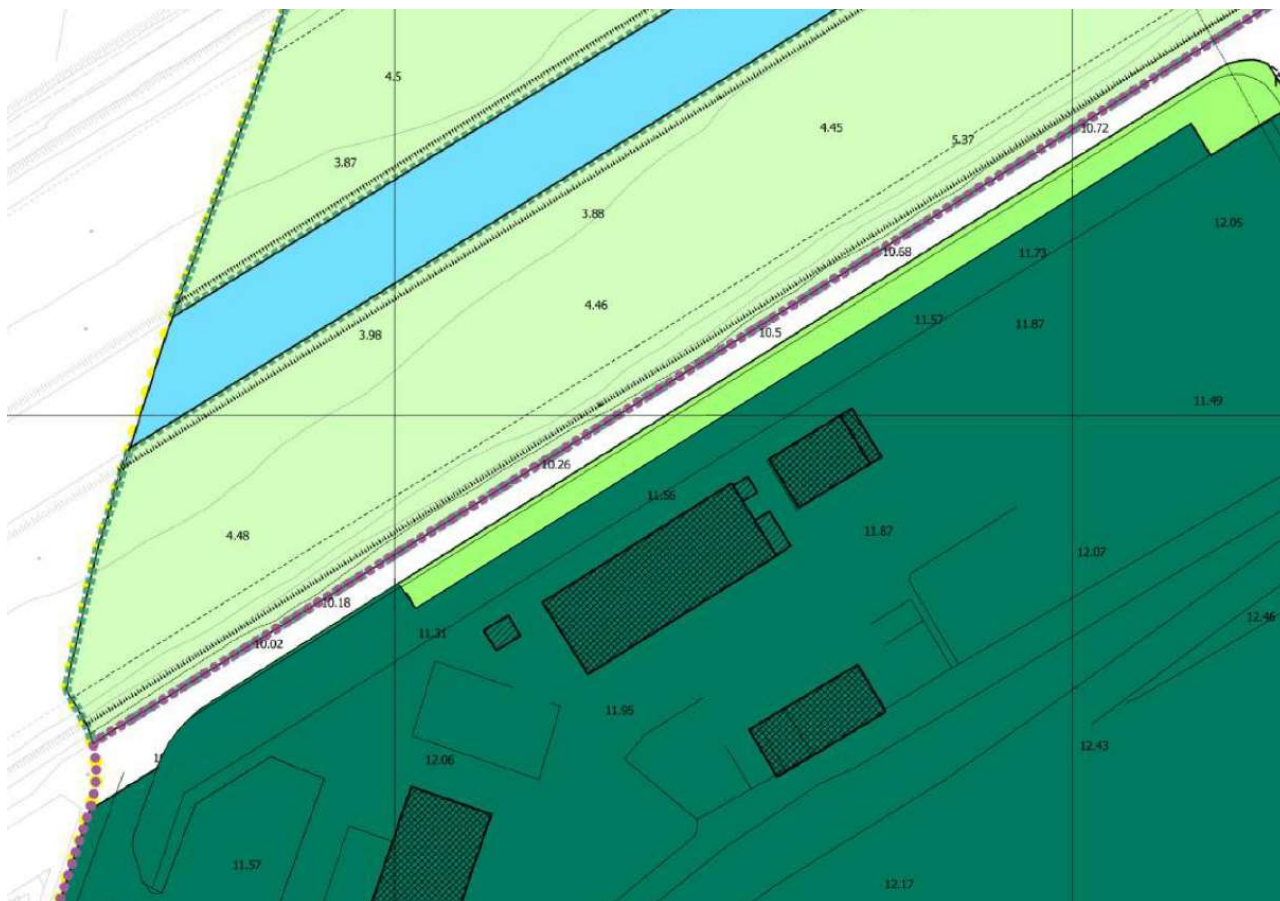
Sottozona F5 - Aree destinate a discarica, smaltimento R.S.U, rifiuti speciali



 Sottozona F1a - Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche

## VAR01-RT – VARIANTE URBANISTICA AL R.U.

Recupero volumetrico delle aree interne al Comparto Ecologico ubicato in Loc. Gello di Pontedera (PI), mediante la costruzione di un nuovo lotto di ampliamento della discarica per rifiuti speciali non pericolosi



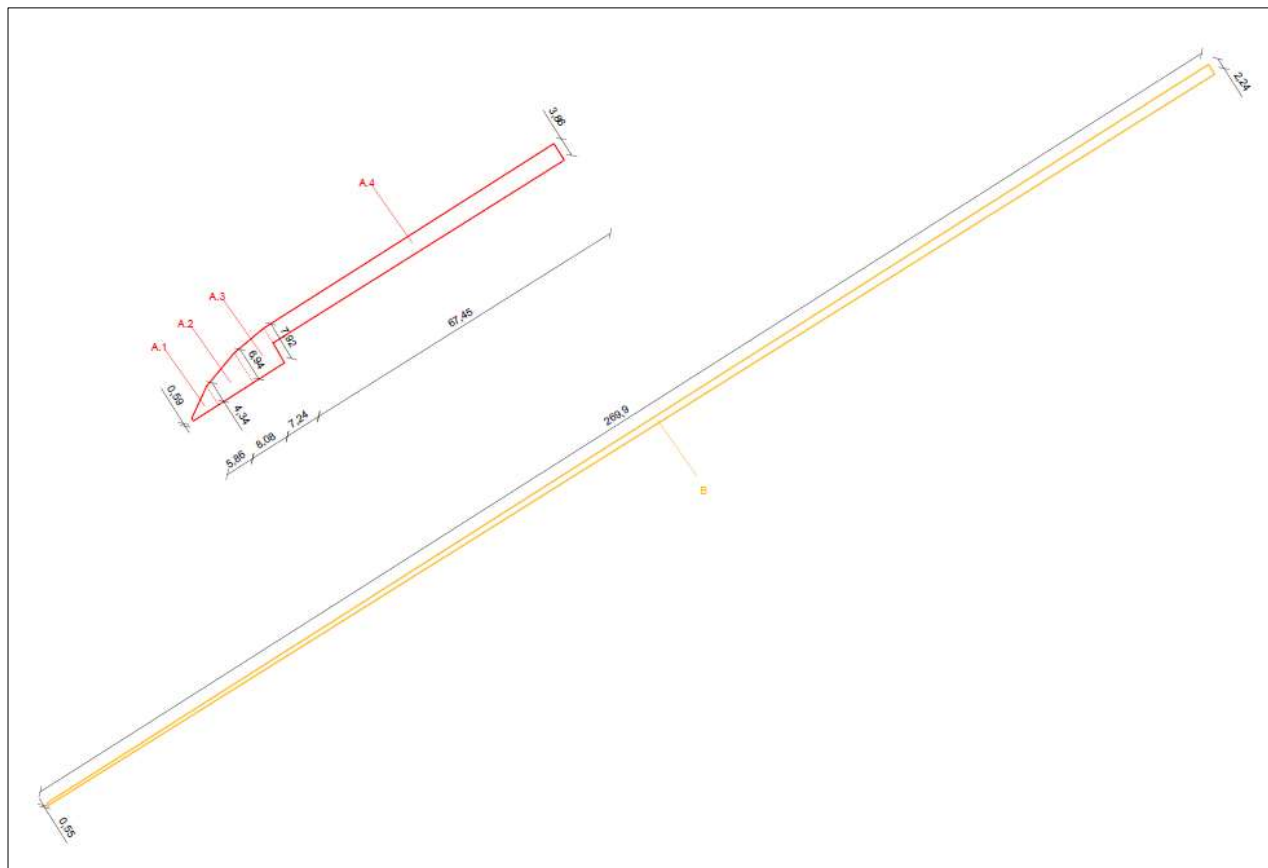
**Estratto R.U. – Tav. 4m – UTOE a prevalente carattere ecologico Gello****STATO DI VARIANTE (INQUADRAMENTO DI DETTAGLIO)**

-  Sottozona F5 - Aree destinate a discarica, smaltimento R.S.U, rifiuti speciali
-  Sottozona F1a - Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche

**VAR01-RT – VARIANTE URBANISTICA AL R.U.**

Recupero volumetrico delle aree interne al Comparto Ecologico ubicato in Loc. Gello di Pontedera (PI), mediante la costruzione di un nuovo lotto di ampliamento della discarica per rifiuti speciali non pericolosi

## ALLEGATO: VERIFICA GEOMETRICA DELLE SUPERFICI OGGETTO DI VARIAZIONE



### VAR01-RT – VARIANTE URBANISTICA AL R.U.

Recupero volumetrico delle aree interne al Comparto Ecologico ubicato in  
Loc. Gello di Pontedera (PI), mediante la costruzione di un nuovo lotto di ampliamento  
della discarica per rifiuti speciali non pericolosi