



All' **UNIONE COMUNI VALDERA (PI)**

c.a. Autorità Competente per la VAS -  
Comitato Tecnico di Valutazione  
Ambientale dell'Unione Valdera

c.a. Arch. Massimo Parrini

Al **COMUNE DI PONTEDERA (PI)**

c.a. Responsabile del procedimento  
Arch. pianificatore Marco Salvini

p.c Alla **REGIONE TOSCANA**  
Settore Sistema Informativo e  
Pianificazione Territorio

c.a. Responsabile Arch. Marco Carletti  
Titolare di E.Q. Arch. Massimo Del Bono

**Oggetto:** Art.22 L.R. 10/2010. Comune di Pontedera (PI) - Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ex Art. 252-ter della L.R. N. 65/2014 per l'attuazione del Comparto n. 11 di tipo D1b - Utoe 1B9 Pontedera-Gello. **Contributo istruttorio VAS art. 33 co. 2 LR 10/2010**

In riferimento al procedimento in oggetto ed in riscontro alla vostra nota (prot. reg. n. 0572536 del 16/07/2025) si trasmette, all'Autorità Competente per la VAS e al Responsabile del Procedimento urbanistico, il contributo del Settore scrivente che si esprime nell'ambito dei procedimenti di VAS degli enti locali quando la Regione Toscana è consultata in qualità di soggetto con competenze ambientali (SCA) ai sensi dell'art.33 della L.R. 10/2010.

Dalla suddetta nota si apprende che con DGC n.75 del 28/05/2025 il Comune di Pontedera ha avviato il procedimento urbanistico ai sensi della L.R. 65/14 con contestuale avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS previsto dall'art. 22 della L.R. 10/2010 della variante al RU in oggetto.

**Premesse**

In riferimento alla pianificazione urbanistica vigente si prende atto dalla DGC n.75/2025 che il Comune di Pontedera è dotato di:

- Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dell'Unione Valdera approvato in via definitiva con DCC di Pontedera n. 1 del 22/04/2025 e con Deliberazione della Giunta dell'Unione Valdera n.52 del 20/06/2025, la cui efficacia decorrerà dalla pubblicazione sul BURT;



- Piano Strutturale (PS), approvato con DCC n. 3 del 20/01/2004 e successiva variante semplificata approvata con DCC n. 8 del 17/03/2015;

- di Regolamento Urbanistico (RU) approvato con DCC n. 8 del 17/03/2015, e successiva variante semplificata approvata con DCC n. 25 del 30/06/2020 (detto 2° RU);

Si da atto che il Piano Operativo (PO) del Comune di Pontedera è stato recentemente adottato con DCC n.28 del 26 giugno 2025 di cui sono ancora in corso le consultazioni VAS sul Rapporto ambientale ai sensi dell'art.25 della LR 10/2010.

Inoltre si prende atto che:

- la variante urbanistica è del tipo semplificato perché l'area ricade all'interno del TU del RU vigente, individuato in via transitoria ai sensi dell'art.224 LR 65/14;

- l'ambito di intervento risulta ricompreso nel territorio urbanizzato individuato dal PSI (Ambito PO15 dell'Atlante del Territorio Urbanizzato di cui all'Allegato 1 della Disciplina di Piano).

- l'area di variante è stata inserita nel PO in corso di formazione come area di trasformazione soggetta a Piano Urbanistico Convenzionato denominata "PUC D1c.5" (di cui la scheda norma è contenuta a pag.119 dell'Allegato B delle NTA) da destinare ad uso: industriale e artigianale (destinazione prevalente); commerciale all'ingrosso e depositi; commerciale al dettaglio (limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie); direzionale e di servizio; pubblico o di interesse pubblico, ed è oggetto di VAS nell'ambito delle trasformazioni del territorio previste dal PO.

Si prende atto quindi che la variante al RU in esame anticipa le previsioni del PO.

### Contenuti della variante al RU

L'ambito di trasformazione interessa un'ampia area libera (ST 25.320 mq) posta tra la Strada Statale n. 439 VAR, via dell'Aeroporto e adiacente ad un'area edificata per insediamenti produttivi.

La variante consiste in una riconfigurazione del perimetro del comparto n. 11 di tipo D1b "Parti del territorio a prevalente carattere produttivo prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione primaria" con la proposta di attuare la trasformazione previo Piano di Lottizzazione.

Nel dettaglio viene proposto:

- l'esclusione dal comparto delle aree in fregio alla Strada Statale n. 439 VAR e Via dell'Aeroporto con conseguente ripermimetrazione dello stesso e la riduzione della Superficie Territoriale (ST). La ST passa da 25.320 mq a 22.735 mq.;

- la modifica della configurazione urbanistica del comparto con un diverso rapporto tra Verde pubblico (VP) e Superficie Fondiaria (SF). Il VP viene ridotto passa da 17.126 mq a 9.102 mq mentre la SF aumenta passando da 8.198 mq a 13.433 mq. Tale variazione è resa necessaria per consentire l'attuazione del comparto in quanto l'effettiva conformazione della superficie dell'area rende difficile la collocazione dei manufatti in progetto anche in virtù delle fasce di rispetto stradale della Strada Statale n. 439 VAR Pontedera-Ponsacco e del fosso.

- la variazione del percorso della pista ciclabile tra la Strada Statale n. 439 VAR Pontedera-Ponsacco e Via dell'Aeroporto, modifica dovuta alla mancanza di spazio tra le due zone facenti parte del medesimo comparto;

- la valutazione altresì, in sede di istruttoria della variante urbanistica semplificata, delle condizioni di rischio idraulico dell'ambito territoriale interessato a seguito degli studi idrologico-idraulici sul reticolo idraulico secondario che sono in corso di definizione di concerto con il Genio Civile – Valdarno Inferiore.



## Contributo

### 1. Contenuti del DP

Il DP riporta la tabella riepilogativa contenuta nella Dichiarazione di Sintesi della variante al RU del 2020, che comprendeva anche la zona in oggetto, volta ad esplicitare il procedimento svolto, le criticità rilevate nel quadro conoscitivo ambientale, l'individuazione degli effetti ambientali e dei relativi criteri di compatibilità ambientale individuati nelle Norme Tecniche di Attuazione del 2° RU. Il DP conclude che non vengono rilevati effetti significativi sull'ambiente derivabili dalla rivalutazione delle scelte strategiche già assunte in sede di 2° RU che necessitino di ulteriori valutazioni.

L'unico aspetto che viene precisato nella relazione del responsabile del procedimento riguarda la riclassificazione dell'area dal punto di vista della pericolosità idraulica negli studi idrologico-idraulici in corso di definizione (di concerto con il Genio Civile – Valdarno Inferiore) in occasione del PO adottato. Dalla modifica risulterebbe che l'area, attraversata da un corso d'acqua del reticolo secondario (cod. BV9044) attualmente classificata di pericolosità P2 del PGRA (confermata dal PSI), verrebbe declassata a pericolosità inferiore di tipo P1 salvo le parti del territorio circoscritte alle canalette e al fosso che vengono previste in pericolosità P2 e P3 con magnitudo idraulica moderata.

### 2. Impatti significativi

Viste le caratteristiche della variante (nuovi edifici produttivi e probabilmente nuove infrastrutture viarie interne al comparto) è necessario considerare l'aggiornamento del quadro conoscitivo dell'area e del quadro normativo, sia a livello europeo che regionale, avvenuto dopo la VAS effettuata per il 2° RU (approvato con DCC n. 25 del 30/06/2020), pertanto **si ritiene opportuno che per la verifica della sostenibilità degli interventi previsti vengano effettuati i seguenti approfondimenti valutativi:**

#### 2.1 Effetti cumulativi sul traffico

Dall'analisi delle pratiche di VAS del Comune di Pontedera pervenute al settore scrivente emerge una intensa attività di varianti urbanistiche al RU vigente parallelamente alla redazione del PO che risulta attualmente nella fase di formazione con le consultazioni VAS dell'art.25 LR 10/2010 ancora in corso. Le recenti varianti interessano le aree produttive dell'ambito di Gello contermini all'area in esame, con previsione di nuove aree da edificare di cui la più consistente è quella relativa al nuovo polo logistico (variante al RU "PIANO ATTUATIVO COMPARTO 5 UTOE 1B9 PONTEDERA-GELLO") di importanti dimensioni (SC 92.995 mq). Dal quadro conoscitivo di detta variante, in seguito ad uno specifico studio sulla mobilità, sono emerse delle criticità in atto non risolte sul sistema della viabilità (traffico e infrastrutture) che interessa anche l'area in oggetto (Strada di Patto S04s e S.G.C. FI-PI-LI), per i dettagli in merito si rimanda alle osservazioni presentate dal Settore scrivente, all'Autorità Competente VAS e al Comune di Pontedera, con PEC nota prot. 0523324 del 03/07/2025.

Dall'analisi della documentazione pervenuta si ritiene che la caratterizzazione ambientale effettuata nel DP, necessaria a valutare la significatività o meno degli effetti ambientali, risulta parziale in particolare rispetto alla componente aumento di traffico e stato/adequazione delle infrastrutture viarie non vengono effettuate analisi dello stato attuale considerate le pressioni delle trasformazioni in atto e le criticità evidenziate sopra.

**Si rileva che la variante non ha effettuato i necessari specifici approfondimenti in merito al sistema della viabilità (traffico e infrastrutture) aggiornato allo stato attuale per poter escludere effetti negativi significativi su talune componenti ambientali come aria, rumore, popolazione. Per**



le specifiche criticità citate sopra si rimanda all'osservazione del Settore scrivente di cui alla nota di PEC Prot. 0523324 del 03/07/2025.

## 2.2 Qualità dell'aria

il Comune di Pontedera rientra tra i Comuni soggetti a Piano di Azione Comunale (PAC) perchè risulta tra i Comuni con situazioni di rischio di superamento dei valori limite e delle soglie di allarme (Pontedera fa parte del Comprensorio del cuoio di Santa Croce sull'Arno).

L'aumento di traffico da effetti cumulativi con le altre aree produttive esistenti e in previsione (tra cui il consistente polo logistico limitrofo) potrebbe aumentare le emissioni inquinanti in atmosfera.

Si ricorda che l'art.9 delle norme del PRQA<sup>1</sup>, recentemente aggiornato<sup>2</sup>, contiene indirizzi per la valutazione della risorsa aria in sede di formazione o modifica degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica di cui alla LR 65/2014 sottoposti alle procedure di valutazione ambientale di cui alla LR 10/2010. Precisa inoltre che i soggetti competenti alla formazione o modifica di tali strumenti di pianificazione, valutano, in sede della suddetta valutazione ambientale di cui alla LR 10/2010, se tali atti comportano aggravio del quadro emissivo, ne verificano gli effetti sulla qualità dell'aria ed eventualmente individuano adeguate misure di mitigazione e compensazione.

**Si evidenzia che il DP non ha considerato l'aggravio del quadro emissivo di traffico con conseguenti misure di mitigazione per la qualità dell'aria come previsto dall'art.9 del PRQA.**

## 2.3 Resilienza climatica

Nell'ambito del quadro normativo europeo aggiornato sui cambiamenti climatici è necessario che la variante sviluppi una analisi dei principali pericoli climatici pertinenti per il territorio di riferimento e venga dato atto delle capacità adattive degli interventi richiesti.

A tal proposito si invita a fare riferimento al documento “*Comunicazione della Commissione GU UE 16.09.2021 - Orientamenti tecnici per infrastrutture a prova di clima nel periodo 2021- 2027*”, quale utile strumento da utilizzare per la valutazione delle performance delle scelte operate ai fini dell'integrazione della resilienza climatica e della risposta di gestione adattiva del nuovo insediamento ai cambiamenti climatici. Parti d'interesse per la VAS:

- Allegato E - Resa a prova di clima e valutazione ambientale strategica (VAS);

- Tabella 15 “Esempi di questioni legate ai cambiamenti climatici da considerare nell'ambito della VAS” differenziate tra mitigazione e adattamento, a cui fanno seguito considerazioni ed esempi concreti su come affrontare i cambiamenti climatici nella VAS in modo efficace, come individuare le questioni climatiche nella VAS (esempi), come valutare gli effetti legati ai cambiamenti climatici nella VAS (esempi);

-Tabella 16 “Principali domande da porsi ai fini della VAS per quanto riguarda la mitigazione dei cambiamenti climatici”.

**Si rileva che la variante non ha sviluppato gli approfondimenti dei principali pericoli climatici pertinenti per il territorio di riferimento e non ha dato atto delle capacità adattive degli interventi richiesti.**

<sup>1</sup> Consultabile al seguente link <https://www.regione.toscana.it/piano-regionale-per-la-qualit%C3%A0-dell-aria-ambiente-prqa>

<sup>2</sup> con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 59 del 24 luglio 2025, pubblicato sul BURT il 13 agosto (Parte seconda n. 33, Supplemento n. 193) ed entrerà in vigore a partire dal 30esimo giorno (12 settembre)



## 2.4 Effetti su aree verdi ed ecosistemi

Considerato che la variante comporta una consistente riduzione delle aree a verde pubblico (- 8.024 mq) in zona interna al TU e in un'area attualmente non urbanizzata con qualità del suolo pedologica di alto valore per gli aspetti agricoli (Classe I), si evidenzia che le valutazioni del percorso di VAS dovranno considerare anche la coerenza con il recente *Regolamento (UE) 2024/1991* sul ripristino della natura e degli ecosistemi il quale all'art.8 prevede che gli stati membri dovranno conseguire una tendenza all'aumento delle aree verdi urbane fino al raggiungimento di un livello soddisfacente. In particolare il Regolamento UE prevede che entro il 2030 non si dovrà registrare alcuna perdita netta di spazi verdi urbani e di copertura arborea urbana rispetto al momento di entrata in vigore (a meno che la quota di spazio verde non superi già il 45%).

**La variante dovrebbe effettuare gli approfondimenti sul tema e, in coordinamento con il PO, conseguire una ricognizione ex ante delle superfici urbane a verde verificando che complessivamente le trasformazioni pianificate perseguano in modo efficaci l'aumento delle aree verdi o comunque almeno l'obiettivo previsto dal Regolamento sopra richiamato al 2030 (zero perdite nette).**

## CONCLUSIONI

Viste le carenze di analisi e di valutazione;

considerato che in questa fase non sono stati svolti gli approfondimenti in merito allo stato attuale e agli "effetti cumulativi" sul traffico, sulla qualità dell'aria, oltre che alle specifiche valutazioni sulla resilienza climatica e sulla riduzione della biodiversità e che quindi la previsione non presenta un quadro valutativo di riferimento certo;

si ritiene che **la previsione non si inserisce al momento in un quadro di sostenibilità complessiva.**

Considerato inoltre che la stessa area di trasformazione nella fase di adozione del PO risulta tra le aree da valutare nel processo di VAS in corso ai sensi dell'art.25 della LR 10/2010;

per quanto di competenza di questo Settore e per le motivazioni sopra riportate, **si chiede l'assoggettamento a VAS** della variante al fine di approfondire le relative motivazioni ambientali.

In considerazione delle vulnerabilità dell'area in merito al traffico/infrastrutture viarie e del consistente consumo di suolo che è previsto per le funzioni produttive/industriali e della logistica (derivante dalle numerose varianti al RU recenti e in itinere) si ritiene opportuno che le valutazioni ambientali, relativamente alle previsioni in oggetto, vengano effettuate nell'ambito del procedimento di valutazione ambientale riferito al PO in corso di formazione per poter valutare opportunamente le pressioni derivanti dagli effetti cumulativi vista la presenza di altri progetti appartenenti alla stessa categoria progettuale.

In ultimo si ricorda all'AC che dovrà essere emesso il "provvedimento di verifica" di cui all'art.22 c.4 della L.R.10/2010 ai fini dell'assoggettabilità a VAS della variante. Le motivazioni dell'eventuale



**REGIONE TOSCANA**  
**Giunta Regionale**

*Direzione Urbanistica e sostenibilità*

*Settore VAS e VInCA*

esclusione dalla VAS, sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web dell'autorità procedente o proponente "e" dell'autorità competente (art.22 c.5 L.R. 10/2010).

Il Settore è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti utili nell'ambito della collaborazione istituzionale e nell'ottica di contribuire al miglioramento della qualificazione ambientale del procedimento in oggetto.

- Funzionario istruttore: Pianificatore Territoriale Simona Rappuoli tel. 055 4386886 e-mail [simona.rappuoli@regione.toscana.it](mailto:simona.rappuoli@regione.toscana.it)

- Responsabile del procedimento: P.E.Q. Ing. Elena Poli tel. 055 4384371 e-mail [elena.poli@regione.toscana.it](mailto:elena.poli@regione.toscana.it)

Per Il Dirigente del Settore *ad interim*

*Arch. Domenico Bartolo Scrascia*

Il Responsabile del Settore Politiche abitative e piano nazionale di ripresa e resilienza/Piano nazionale complementare

*Arch. Maurizio De Zordo*

sr/sp

**E**  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
Unione Valdera  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N.0043578/2025 del 18/08/2025  
Firmatario: MAURIZIO DE ZORDO