



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

*Direzione Urbanistica e sostenibilità*

*Settore VAS e VInC*

**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.22-23 L.R. 10/2010. Comune di Pontedera (PI) – Variante semplificata al RU (ex art.252 ter LR 65/14) per l'attuazione del Comparto n.2 di tipo D1B – UTOE 1B9 Pontedera-Gello. Procedura di verifica assoggettabilità a VAS. **Contributo istruttorio VAS art. 33 co. 2 LR 10/2010**

In riferimento al procedimento in oggetto ed in riscontro alla vostra nota (prot. 0572806 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 D.G.C. n.73 del 22/05/2025 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 dagli artt. 22 e 23 della L.R. 10/2010 della variante al RU in oggetto.

**Premesse**

In riferimento alla pianificazione urbanistica vigente si prende atto dalla DGC n.73/2025 che il Comune di Pontedera è dotato di:

- Piano Strutturale Intercomunale (PSI) approvato in via definitiva con DCC n. 1 del 22/04/2025, 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;

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

L'area di variante al RU è stata ricompresa nei PSI e PO in corso di formazione ed in merito a tale area, ricadente in un ambito caratterizzato da molte aree produttive in previsione, il settore scrivente ha trasmesso in precedenza i propri contributi istruttori con le seguenti note PEC:

- prot. n.0368168 del 27/10/2020 in fase di adozione del PSI ai sensi del comma 2 dell'art.33 della LR 10/10;

- prot. n.0418444 del 03/11/2022 in fase di avvio del procedimento del PO al fine di definire la portata ed il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale (RA) come stabilito dall'art.23 della L.R. 10/2010.

Si prende atto che l'ambito di variante:

- risulta esterno al TU definito dal PSI approvato;

- fa parte dell'area classificata PO04 del PSI definita area a potenziale previsione di trasformazione (Tav. STR 08);

- è stato oggetto di conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 sia per il PSI che per il PO, in corso di formazione. Dalla lettura dei verbali delle conferenze emerge la criticità relativa alla quantità di consumo di suolo previsto per gli ambiti produttivi (di cui fa parte il PO04) ricordando, in particolare nell'ultima conferenza per il PO (seduta del 13/01/2025), che il consumo di suolo dovrà comunque essere motivato in ragione della mancanza di soluzioni alternative sostenibili e invitando a limitarne il consumo o a rimodulare le previsioni in base alle condizioni di pericolosità idraulica riscontrate al fine di ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche. Tali raccomandazioni derivano sia in considerazione dei recenti eventi alluvionali che hanno colpito anche l'area di Pontedera, che dal fatto che l'ambito ricade all'interno del Sistema morfogenetico dei Bacini di Esondazione di cui alla Invariante I del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (d'ora in poi PIT-PPR).

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

### Contenuti della variante al RU

La proposta di Variante semplificata riguarda un'area produttiva da realizzare, prevista dal RU vigente, in ampliamento all'area produttiva di Gello.

La proposta di variante si sostanzia nella ripermimetrazione dell'area di tipo D1B del Comparto 2 nella UTOE 1B9 Pontedera-Gello e l'individuazione di tre lotti edificatori, senza apportare modifiche alla destinazione d'uso e nel rispetto degli standard di legge.

In particolare, dalla relazione del responsabile del procedimento si apprende che la variante riguarda:

- la ripermimetrazione dell'area del comparto scorporando dall'area produttiva la ex scuola di Gello (foglio 32 part.328 – 1413 mq) sulla quale particella viene prevista la destinazione a verde privato (Zona F – sottozona F3);

- la ripermimetrazione dell'area di comparto per escludere una fascia parallela alla strada provinciale di Gello e Fosso Rio Pozzale (Foglio 32 particelle 26-27 – sup 1886 mq) destinando tale fascia a zona F sottozona F1a Parti del territorio destinate a verde ed attrezzature pubbliche, di pubblica utilità o pubblico interesse.



- il prolungamento del tracciato della via Emilia Romagna con collegamento alla viabilità pubblica e realizzazione di posti auto ai lati della strada di nuova esecuzione oltre che all'adeguamento sul lato ovest della carreggiata stradale di via delle vecchie scuole.
- la realizzazione degli standard inderogabili di legge e l'individuazione di n.3 lotti edificabili (A, B, C);
- la ridistribuzione delle aree a standard (parcheggi pubblici e verde) e una diversa collocazione dei parcheggi pubblici all'interno del comparto in fregio a Via delle vecchie scuole.
- la valutazione altresì, in sede di istruttoria del Piano Attuativo e della correlata 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.

Dalla relazione di avvio sembrerebbe che verrà introdotta quindi l'attuazione degli interventi previo piano attuativo (Piano di lottizzazione Industriale) anziché mediante intervento edilizio diretto come previsto dall'attuale norma art.10 comma 9 delle vigenti NTA del RU.

I parametri urbanistici modificati saranno la Superficie Territoriale (ST) che da 26.422 mq passa a 23.122 mq, la Superficie Fondiaria (SF) che da 17.628 mq passa a 18.332 mq, il Verde che da 2.338 mq passa a 170,72 mq e i parcheggi che da 4.288 mq si riducono a 2.495 mq (pag. 5).

Viene verificato inoltre che gli standard urbanistici dell'area (verde e parcheggi) risultano nei limiti di legge.

## Contributo

### 1. Quadro conoscitivo del DP

Dalla lettura del DP emergono alcuni aspetti di criticità e potenzialità:

- pericolosità e rischio idraulico: l'area è interessata da rischio idraulico P2 da PGRA recepita dal PSI. Nella relazione idraulica allegata viene precisato però che dagli approfondimenti effettuati in fase di redazione di PO l'area sarà inserita, in parte, in pericolosità di alluvione media (P2) e, in parte, pericolosità di alluvione elevata (P3).

La relazione idraulica, allegata alla documentazione dell'avvio del procedimento di variante, si è basata sulla riclassificazione dell'area dal punto di vista della pericolosità idraulica del PGRA in fase di PO ancora in corso di definizione e alla luce di tale quadro conoscitivo prevede le seguenti opere e misure di mitigazione per il rischio idraulico:

- la viabilità di accesso necessita di attraversamento carrabile da realizzare con parziale tombatura del fosso esistente lungo la via di Santa Lucia Sud;
- l'area di intervento viene messa in sicurezza dal rischio di esondazione dei corsi d'acqua limitrofi mediante rialzamento del piano di campagna dei fabbricati (0,14 cm fab A – 0,24 cm fab B); sono rialzati anche la strada, i parcheggi P2 e P3 (0,34 cm) per consentire il raccordo con le il piazzale dell'area industriale e la Via di Santa Lucia Sud.
- il volume di laminazione dell'invarianza idraulica viene realizzato mettendo in opera uno scatolare sul margine ovest dell'area, ove esiste una scolina campestre. Trattasi di un manufatto a sezione quadrata, che si immette nel Rio di Pozzale.
- la realizzazione degli interventi elimina, di fatto, le scoline presenti sull'area che viene compensata con la realizzazione di una fognatura bianca; l'aumento della velocizzazione di



deflusso delle acque viene, comunque, compensato con la messa in opera di interventi di mitigazione che rispondono ai dettami dell'Invarianza idraulica del territorio. (pag.4 Rel. Idraul.)

- acqua: la variante si sviluppa in un'area compresa tra la sponda sinistra del Fosso della Rotina e la sponda destra del Rio Pozzale entrambi i corsi ricadono nel reticolo di gestione di cui alla L.R. 79/2012. Il Rio Pozzale presenta un regime molto variabile, strettamente legato a quello delle precipitazioni, con conseguente scarsa predisposizione all'autodepurazione.

Le acque sotterranee: sono state individuate due falde sovrapposte, ad una profondità compresa tra - 1.6 e -3m dal p.c. (pag.23 del DP).

Il piano stralcio "Bilancio idrico" dell'AdB del Fiume Arno colloca l'area all'interno della zona D2- Acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità prossima alla ricarica (D2). Non sono presenti limitazioni all'estrazione di acque sotterranee.

Per gli aspetti qualitativi, la falda superficiale presenta una limitata protezione (classe 3a Vulneabilità Media, corrisponde a situazioni in cui la risorsa idrica considerata presenta un certo grado di protezione, insufficiente tuttavia a garantirne la salvaguardia) ed è soggetta a potenziali fenomeni di inquinamento. Le acque presenti all'interno del livello di ghiaia presentano un chimismo caratterizzato da elevate concentrazioni in Fe e Mn (pag.19 DP).

Servizi a rete (acquedotto e fognature): Il fabbisogno idrico delle previsioni previste all'interno dell'area della variante potrà essere garantito dall'allaccio al pubblico acquedotto (la rete attraversa il comparto 2) l'acquedotto è in grado di farsi carico delle utenze. Le attività con elevati consumi idrici potranno ricorrere al prelievo di acque sotterranee. L'area oggetto di trasformazione non è allacciata alla pubblica fognatura, le singole utenze presenti nell'area si dovranno dotare di scarichi autonomi o comuni a più lotti di singoli comparti. Considerata la presenza del corpo idrico, facente parte del reticolo idraulico superficiale di cui alla L.79/2012, sono da preferirsi scarichi che recapitino in acque superficiali.

- aria: Il DP riporta che la qualità dell'aria della Valdera registra negli ultimi anni una generale diminuzione delle emissioni di quasi tutti gli inquinanti ad eccezione del PM10 e in particolare un aumento COV nel Macrosettore 2 relativo agli impianti di combustione non industriali generato da una maggiore quantità di combustibili solidi (legna) che vengono impiegati per il riscaldamento domestico. Il DP riporta "Nella progettazione degli interventi si farà ricorso all'utilizzo di sistemi a bassa emissione (fotovoltaico – solare termico)" (pag.17).

Sulle componenti suolo, rumore, energia, rifiuti, infrastrutture, biodiversità, patrimonio culturale il QC del DP non rileva criticità.

La caratterizzazione ambientale, necessaria a valutare la significatività o meno degli effetti ambientali, risulta parziale; ad esempio rispetto alla componente aumento di traffico e stato/adequatezza delle infrastrutture viarie non vengono effettuate analisi dello stato attuale considerato che nel recente studio sulla mobilità, redatto in occasione della precedente variante al RU relativa al nuovo polo logistico previsto nelle vicinanze dell'area in oggetto (Piano attuativo Comparto n.5 di tipo D1b UTOE 1B9 Pontedera-Gello con contestuale variante semplificata al RU, di seguito denominato nuovo polo logistico), sono state evidenziate criticità. In merito si rimanda alle osservazioni presentate dal Settore scrivente - PEC nota prot. 0523324 del 03/07/2025 - sulla suddetta variante citata.

Inoltre in merito alla componente aria, dalle verifiche istruttorie, si rileva che il Comune di Pontedera nel Piano Regionale di Qualità dell'Aria (PRQA) risulta tra i Comuni con situazioni di rischio di supe-



ramento dei valori limite e delle soglie di allarme (Pontedera fa parte del Comprensorio del cuoio di Santa Croce sull'Arno) ed è munito del Piano di azione Comunale (PAC).

**Si ritiene necessario l'approfondimento delle analisi di quadro conoscitivo attuale in merito allo stato del traffico, delle infrastrutture viarie e agli esiti del PAC relative all'ambito di variante.**

## 2. Impatti significativi per effetti cumulativi

La previsione di una ulteriore area produttiva comporterà inevitabilmente un aumento dei flussi di traffico con effetti cumulativi nelle infrastrutture viarie che dovranno essere attentamente valutati in un'area caratterizzata dalla presenza di molte aree produttive esistenti ed altre in fase di attuazione con problematiche in atto sul sistema della viabilità. A tal proposito si riportano per estratto le criticità evidenziate nello studio sul traffico allegato al Piano attuativo per il nuovo polo logistico sopra citato:

- *Strada di Patto S04s: uno dei possibili motivi della diminuzione delle prestazioni del ramo, evidenziata dai parametri di riferimento (soprattutto il ritardo, la velocità di percorrenza e la densità veicolare), è che i veicoli pesanti in uscita dal nuovo polo logistico sembrano preferire questo percorso per raggiungere le loro destinazioni, essendo di fatto il percorso a minor costo in uscita dalla zona del nuovo polo. Per aumentare le prestazioni di questo arco (di fatto, l'arco di ingresso della Strada di Patto alla rotatoria a 6 rami) potrebbero essere necessarie alcune modifiche di natura strutturale a questa viabilità, qualora si confermassero le previsioni derivanti dal modello analizzato.*

- *S.P. n°23: questa viabilità osserva un generale miglioramento delle condizioni di circolazione, seppure attestandosi sempre a livelli critici. Tale miglioramento è riconducibile essenzialmente al fatto che esistono, allo stato di progetto, alcuni percorsi alternativi che consentono, per alcune coppie origine/destinazione, di impegnare questa viabilità, preferendo percorsi con minor traffico. Anche in questo caso, tuttavia, potrebbero essere apportate alcune modifiche, essenzialmente riguardanti i cicli semaforici, che potrebbero ulteriormente migliorare le condizioni di circolazione.*

- *FI-PI-LI 002: le condizioni di circolazione del ramo in uscita dalla S.G.C. FI-PI-LI, attualmente in condizioni fortemente critiche (si vedano ad esempio i valori delle velocità di percorrenza e dei ritardi), corrispondenti a condizioni di congestione, rimangono tali anche allo stato di progetto, a fronte di un leggero miglioramento. Tuttavia, si rammenta che per questo specifico arco (e quello relativo alla direzione opposta, FI-PI-LI E02) sono stati impiegati i dati provenienti dal sistema di rilevazione automatica della Regione Toscana, che al momento dell'acquisizione dei dati risultava funzionante solo in una direzione. Pertanto, anche a fronte del leggero miglioramento di cui sopra, potrebbe rivelarsi di interesse una nuova analisi qualora fossero disponibili dati automatici aggiornati;*

- *stato delle pavimentazioni: l'analisi visiva delle caratteristiche superficiali della pavimentazione stradale della rete oggetto di studio ha evidenziato alcuni degradi tipici delle pavimentazioni flessibili, come fessurazioni ramificate, ormaiaenti, rappezzature, deformazioni ed ondulazioni sia longitudinali che trasversali. Come noto tali ammaloramenti sono effetto delle combinazioni sia delle non ottimali caratteristiche compositive e meccaniche degli strati della sovrastruttura con particolare riferimento alla fondazione ed al sottofondo, che delle elevate sollecitazioni provocate dai veicoli commerciali in transito. Riguardo quest'ultimo fattore è opportuno precisare che il numero dei veicoli commerciali prodotto dall'entrata in esercizio del centro logistico è mediamente pari a 280 mezzi pesanti e 190 furgoni al giorno, che corrisponde ad un incremento assoluto stimato rispettivamente nel 5% e 4%. Tali valori, seppur ottenuti stimando il volume giornaliero di mezzi pesanti e furgoni a partire dai rilievi orari eseguiti lo studio viabilistico, rappresentano certamente incrementi trascurabili, del tutto ininfluenti rispetto all'attuale flusso dei mezzi pesanti che transita sulla rete.*





Considerato quindi che nell'area sono presenti criticità non risolte sul sistema della viabilità (traffico e infrastrutture) è necessario che la variante nella fase di VAS effettui specifici approfondimenti in merito per poter escludere effetti negativi significativi su talune componenti ambientali come aria, rumore, popolazione. **Le problematiche di cui sopra sono peraltro già state evidenziate nelle osservazioni inviate dal Settore scrivente nella fase di approvazione del piano attuativo della nuova logistica sopra specificata.**

Il RA dovrà contenere le verifiche e le valutazioni di cui all'art.10 delle NTA del PRQA che devono stimare il quadro emissivo in particolare riguardo all'aggravio di traffico e prevedere misure di mitigazione per la qualità dell'aria. Si fa presente che il PRQA all'art.11, quali misure di mitigazione, prevede: *“Per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'aria, il piano prescrive che gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica di competenza comunale adottino criteri al fine di privilegiare la messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici. A tale proposito è prevista l'emanazione di apposite linee guida da parte della Giunta regionale”*. Tali linee guida riguardano il documento “Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido d'azoto, materiale particolato fine e ozono” che costituisce l'All.1 al quale si rimanda quale riferimento per le mitigazioni da inserire nelle prescrizioni delle NTA di PA.

### 3. Resilienza climatica

Nell'ambito del quadro normativo europeo aggiornato sui cambiamenti climatici, visti i contenuti della variante (nuovi edifici produttivi e nuove infrastrutture viarie interne al comparto) 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 richiede di effettuare gli approfondimenti dei principali pericoli climatici pertinenti per il territorio di riferimento e che venga dato atto delle capacità adattive degli interventi richiesti.**

### 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 e che quindi la previsione non presenta un quadro valutativo di riferimento certo;



considerato che per mettere in sicurezza l'area sarebbero necessari consistenti interventi di natura idraulica in un ambito con pressioni insediative comportanti un consistente consumo di suolo in corso che è stato, tra l'altro, oggetto di recenti eventi alluvionali;

considerata l'assenza di fognatura pubblica, la vulnerabilità dell'area in merito all'inquinamento degli acquiferi, la presenza di un corso d'acqua superficiale con scarsa predisposizione all'autodepurazione, la presenza di due acquiferi sotterranei di cui la falda superficiale presenta una limitata protezione; si ritiene che **la previsione non si inserisce al momento in un quadro di sostenibilità complessiva.**

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 da 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.

Considerato che il procedimento di VAS della variante è stato avviato ai sensi dell'art. 8 c. 5 della L.R. 10/2010, i contenuti dei paragrafi 1, 2 e 3 del presente contributo sono da considerarsi quali approfondimenti da conseguire nel RA di cui all'art.24 della stessa legge regionale.

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 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