



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e sostenibilità

Settore VAS e VInCA

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

UNIONE DEI COMUNI VALDERA

del Responsabile del Procedimento
Arch. Marco Salvini

COMUNE di PONTEDERA

e p.c. alla c.a. dell'Arch. Marco Carletti
Settore Informativo e Pianificazione del Territorio

Direzione Urbanistica
REGIONE TOSCANA

OGGETTO: Artt.22 e 23 LR 10/2010 - Variante per il completamento del Piano di Lottizzazione Comparto 3 di tipo C1 UTOE Pontedera Ovest e contestuale Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico, Comune di Pontedera. **Contributo.**

In riscontro alla nota trasmessa il 14/03/2024 dall'Unione dei Comuni Valdera, in qualità di Autorità Competente per la VAS, in relazione all'oggetto (prot. n. 0170029), si trasmette all'Autorità Competente per la VAS e al Responsabile del Procedimento del Comune di Pontedera il contributo di questo Settore "VIA - VAS" che si esprime ai sensi dell'art.33 della LR 10/2010 quando la Regione Toscana è consultata come soggetto competente in materia ambientale.

1. Inquadramento urbanistico

In riferimento alla pianificazione urbanistica vigente si prende atto che il Comune di Pontedera è dotato di Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n. 3 del 20/01/2004. Con D.C.C. n. 8 del 17/03/2015 è stata approvata la Variante semplificata al Piano Strutturale (PS) contestualmente al 2° Regolamento Urbanistico (RU), definitivamente approvato con D.C.C. n. 1 del 23/02/2016.

Con D.C.C. n. 40 del 29/07/2020, il Comune di Pontedera ha adottato il Piano Strutturale Intercomunale della Valdera congiuntamente ai Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Casciana Terme Lari, Capannoli e Palaia, sul quale il Settore scrivente ha trasmesso - con nota Pec del 27/10/2020 prot.regionale n. 0368168 - il proprio contributo in qualità di soggetto con competenze ambientali consultato (SCA).

Successivamente, con D.G.C. n. 93 del 28/06/2022, ha dato avvio al procedimento per la formazione del Piano Operativo, redatto ai sensi dell'art. 17 della L.R. n.65/2014 e dell'art. 23 della L.R. 10/2010. Anche per questo procedimento, il Settore scrivente ha trasmesso - con nota Pec del 02/08/2022 prot.regionale n. 0304704 - il proprio contributo in qualità di SCA.



Con D.C.C. n. 90 del 26/09/2006 è stato approvato il Piano di lottizzazione a scopo residenziale dei terreni posti a Pontedera, in fregio e all'interno di Via De Gasperi, costituenti il comparto n. 1 zona C dell'UTOE 1B "Pontedera ovest".

Con D.C.C. n. 1 del 01/02/2011 è stata approvata la (prima) Variante al Piano di Lottizzazione, concernente una diversa configurazione dei lotti posti ad est e prossimi al fiume Era, suddividendo diversamente la superficie fondiaria, con inserimento di due nuove strade private di accesso e distribuzione.

Con D.G.C. n. 86 del 21/05/2019 è stato dato avvio alla (seconda) Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per il completamento del Piano di Lottizzazione e riqualificazione urbana posto in fregio e all'interno di via De Gasperi ai sensi dell'art. 17 della L.R. n.65/2014 e dell'art. 22 della L.R. 10/2010. Per tale procedimento il Settore scrivente ha trasmesso - con nota Pec del 10/07/2019 prot.regionale n. 0270806 - il proprio contributo in qualità di SCA.

Successivamente con D.C.G. n. 25 del 30/06/2020 è stata approvata la Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per la reiterazione di interventi attuativi all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della Legge Regionale n. 65/2014, la quale prevedeva una diversa configurazione del comparto in oggetto con la previsione di aree destinate ad attrezzature scolastiche.

2. Contenuti del Piano Attuativo

La Variante al Piano di Lottizzazione (di seguito PdL) prevede sostanzialmente una diversa redistribuzione dei lotti edificabili in continuità con le aree residenziali di più recente attuazione privilegiando la realizzazione di un'ampia piazza verde di quartiere, concepita come uno spazio verde alberato dotato di percorsi perimetrali e di un parco attrezzato. Rispetto alla Variante del 2019, sopra richiamata, viene eliminata la previsione riguardante la realizzazione dell'edificio polifunzionale con destinazione mista commerciale/uffici, la scuola dell'infanzia e la viabilità e i parcheggi (standard) connessi a tali servizi. La variante determinerà pertanto una riduzione della Superficie Fondiaria (SF da 16.082,00 mq a 15.000,00 mq), della Superficie Utile Lorda (SUL da 15.000,00 mq a 12.000,00 mq), una diminuzione della H massima degli edifici residenziali da 5 piani a 4 piani fuori terra e un incremento dello standard a verde pubblico attrezzato di connessione con gli spazi aperti extraurbani (parco fluviale dell'Era) nonché con le altre aree a verde pubblico di quartiere in estensione di circa mq 3.500 rispetto all'assetto originario e un incremento dei parcheggi.

La contestuale Variante semplificata al RU, circoscritta al perimetro del piano di lottizzazione, si rende necessaria unicamente al fine di riallineare le previsioni generali con quelle di carattere attuativo.

3. Contributo

Esaminato il Documento Preliminare (di seguito DP) redatto per la verifica di assoggettabilità/fase preliminare di VAS, si formulano le seguenti analisi e osservazioni.

3.1 Da quanto esposto al punto 1 del presente contributo, si rileva che il PdL in oggetto, risalente al 2006 (approvazione del primo piano attuativo), è stato sottoposto a 3 varianti oltre la presente (2011, 2019 e 2020) ed è stato più volte reiterato e per questo motivo non è mai stato sottoposto ad un adeguato e complessivo processo di valutazione ambientale all'interno della strumentazione urbanistica vigente o pre-vigente.

Dal Documento Preliminare (di seguito DP) al cap. 3.4 - *Ipotesi alternative e partecipazione*, si apprende che l'Amministrazione Comunale ha avviato anche un percorso partecipativo via web rivolto



alla cittadinanza in cui sono state presentate 5 alternative progettuali riguardanti tale area. Il risultato del sondaggio ha portato alla scelta proposta dalla variante in oggetto.

Dal momento che è ancora in corso la redazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale (PSI Valdera) e urbanistica (PO del Comune di Pontedera), sarebbe stato opportuno ri-valutare la previsione in oggetto in tale ambito, in modo da delineare e stabilire la nuova strategia sia a livello di pianificazione territoriale/urbanistica che ambientale sul territorio comunale in relazione anche alle alternative progettuali valutate e oggetto di sondaggio pubblico e alla valutazione degli effetti cumulativi nell'ambito territoriale di riferimento.

Ai fini della generale sostenibilità ambientale della previsione e della sua corretta valutazione nell'ambito delle scelte di trasformazione del territorio comunale, si ritiene più opportuno il suo inserimento nel processo di formazione e di valutazione ambientale del nuovo PO.

3.2 L'area di intervento si trova in una zona pianeggiante, circoscritta a nord, ovest e sud da Via Toti, Via De Gasperi e Viale Europa. L'accesso all'area avviene tramite Via Toti e Via De Gasperi e dalla viabilità interna già realizzata costituita dalle Vie Spadolini e Pertini. Via de Gasperi rappresenta una importante arteria per la viabilità in quanto va ad innestarsi direttamente con Viale Europa (collegamento diretto con la strada a scorrimento veloce FI-PI-LI).

Sul confine est del comparto è presente l'argine di contenimento del Fiume Era che, sotto il profilo ambientale, costituisce un polmone verde costantemente utilizzato come area ricreativa, fitness e relax.

Il DP riporta che la valutazione degli effetti viene svolta in rapporto alle diverse componenti ambientali (aria, acqua, suolo, energia, traffico ecc.) esclusivamente in relazione all'eliminazione delle previsioni contenute nella Variante del 2019 (edificio polifunzionale e scuola dell'infanzia) e alle nuove previsioni introdotte (ampliamento della piazza alberata e realizzazione del parco attrezzato).

Riguardo al dettaglio delle tipologie edilizie residenziali confermate dalla variante e all'analisi del contesto dei lotti del PdL già realizzati e di quello (area oggetto di Variante) da realizzare, il DP riporta che per "l'analisi geologica idraulica ed idrogeologica ed il benessere acustico si rimanda alla *Verifica dei Assoggettabilità '19 (che costituisce Allegato 1) in quanto elementi che non hanno subito sostanziali modificazioni rispetto alla relativa Variante '19.*

Si ritiene che il quadro conoscitivo dell'intero comparto interessato avrebbe dovuto essere aggiornato allo stato attuale dell'area in relazione anche al contesto limitrofo e agli eventi alluvionali del 2023 che hanno interessato tali aree.

Si riscontra peraltro che il DP non riporta alcuna valutazione circa la sostenibilità della rete infrastrutturale esistente e alla capacità di assorbimento del carico urbanistico connesso alla realizzazione dell'insediamento in previsione. Tali valutazioni avrebbero dovuto prendere in considerazione, non solo l'area dell'insediamento, ma anche la viabilità limitrofa e le ripercussioni sul tessuto insediativo esistente considerando, come intorno significativo, l'area d'influenza dell'intervento compresi gli insediamenti residenziali e le varie attività esistenti ed in previsione.

In relazione al quadro conoscitivo ambientale e alla verifica degli effetti non risulta possibile inserire il PdL in un quadro generale di sostenibilità ambientale e territoriale ossia escludere eventuali effetti negativi.

3.3 Le valutazioni e le informazioni di cui sopra appaiono necessarie anche ai fini della valutazione della trasformazione per i seguenti effetti: inquinamento acustico, atmosferico e luminoso nonché sulla salute umana.



3.4 In relazione al sistema idrico e fognario, il DP non consente di verificare la sostenibilità ambientale delle previsioni del PdL. Si ritiene che tali valutazioni siano da effettuare preliminarmente e coerentemente alle scelte pianificatorie al fine di assicurare la sostenibilità ambientale degli interventi previsti.

A titolo di esempio, in relazione al risparmio di risorsa idrica, è necessario introdurre nelle NTA del PdL target prestazionali in funzione delle capacità di accumulo e riutilizzo anche per usi diversi da quello domestico, privilegiando la raccolta e l'accumulo delle acque provenienti da coperture. A tal proposito si chiede di attenersi alle disposizioni di cui all'art.11 del Regolamento 26 maggio 2008 relativamente alle necessarie misure per il risparmio della risorsa idrica.

Per quanto sopra evidenziato si ritiene che per la Variante al PdL e contestuale Variante semplificata al RU in oggetto non possano essere esclusi effetti negativi significativi. Si chiede all'AC per la VAS di tener conto del presente contributo nel proprio provvedimento di verifica.

L'eventuale esclusione dalla procedura di VAS e le raccomandazioni di cui all'art. 22 co. 4 della LR 10/2010 dovranno comunque essere motivate nel provvedimento finale anche alla luce del presente contributo.

Si coglie l'occasione per informare il Comune che, a seguito di disposizioni nazionali che hanno apportato modifiche al D.Lgs.152/2006 finalizzate a semplificare i procedimenti anche in relazione alla VAS, si è reso necessario riallineare l'ordinamento regionale. In data 05/08/2022, pertanto, è stata approvata la LR n.29 "Legge di manutenzione dell'ordinamento regionale 2022" (BURT n.42, parte prima, de 12/08/2022) che ha allineato la L.R. 10/2010 ai dispositivi aggiornati del D.Lgs 152/2006. In merito si rimanda alla comunicazione trasmessa dal Settore scrivente agli enti e soggetti interessati con nota PEC del 16/11/2022 (ns prot. 0439412) e alle specifiche indicazioni applicative ivi contenute.

Responsabile del procedimento:

arch. Lisa Pollini (tel. 055 4384906) email: lisa.pollini@regione.toscana.it

Il responsabile *ad interim*

Dott. Enrico Vignaroli

lp/ep