

Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Palaia e Pontedera,

**ZONA VALDERA**  
*Provincia di Pisa*

***COMITATO TECNICO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE PER  
L'ESERCIZIO DELLA FUNZIONE DI AUTORITÀ COMPETENTE  
IN MATERIA DI V.A.S.***

***SEDUTA DEL 28/10/2020***

Presenti:

SI NO

X  *Arch. Michele Borsacchi Comune di Palaia*

X  *Arch. Claudia Caroti Comune di Casciana Terme Lari*

X *Arch. Katuscia Meini Comune di Buti*

X  *Arch. Anna Guerriero Comune di Calcinaia*

X  *Ing. Fabio Talini Comune di Capannoli*

X  *Ing. Alessandra Frediani Comune di Bientina*

X  *Arch. Marco Salvini Comune di Pontedera*

**Funge da relatore e segretario verbalizzante l'arch. Marco Salvini**

IL PRESENTE VERBALE CONTIENE N. 1 DECISIONI ASSUNTE

## **IL COMITATO TECNICO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE DELL'UNIONE VALDERA**

Richiamata la delibera della Giunta dell'Unione Valdera n. 69 del 02.08.2013, la delibera del C.C. del **Comune di Capannoli** n. 42 del 24.10.2013, la delibera del C.C. del **Comune di Palaia** n. 49 del 29.11.2013, la delibera del C.C. del **Comune di Bientina** n. 59 del 19.12.2013, la delibera del C.C. del **Comune di Buti** n. 3 del 27/01/2015, la delibera del C.C. del **Comune di Casciana Terme Lari** n. 30 del 19/05/2017, la delibera del C.C. del **Comune di Calcinaia** n. 14 del 20.03.2018 , la delibera del **Comune di Pontedera** n. 51 del 22 ottobre 2019, su invito del Responsabile del Procedimento del Comune di Pontedera, in data odierna, alle ore 12:00 in videoconferenza si è riunito il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale che esercita le Funzioni di Autorità Competente in materia di V.A.S. in forma Associata per esaminare la procedura posta all'odg dal Comune di Pontedera.

I componenti presenti assicurano la validità della seduta a norma del Regolamento per il funzionamento dell'Autorità Competente approvato con delibera della Giunta dell'Unione n.89 del 1.08.2014 e modificato con delibera della Giunta dell'Unione n. 18 del 16.02.2018.

### **DECISIONE**

#### **ORDINE DEL GIORNO DEL COMUNE DI PONTEDERA**

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "COMPLESSO LE VALLICELLE" SCHEDA-NORMA B13 UTOE LA ROTTA – VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA AI SENSI DELL'ART. 22 DELLA L.R. N. 10/2010**

**PROPONENTE: sig. Quaratesi D'Achiardi Bettini Niccolò**

**AUTORITÀ PROCEDENTE: Consiglio Comunale di Pontedera**

**CONCLUSIONE DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS**

Richiamato:

il verbale della seduta del 27/05/2020 relativo all'approvazione del Documento Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010, redatto dall'arch. Andrea Mannocci e dal geom. Maurizio Nieri per conto del Proponente e inviato, con nota del 28/05/2020 prot. Unione Valdera n. 20501, a cura dell'Autorità Competente, ai soggetti competenti in materia ambientale (SCMA) individuati dal Comitato Tecnico. L'Autorità competente prende atto che sono pervenuti i seguenti contributi tecnici (6) riassunti nei contenuti sostanziali in merito al Documento Preliminare di VAS relativo alla proposta di variante di cui all'oggetto:

- **Acque SpA** (prot. Unione n. 22351/2020)

ACQUEDOTTO

*(...) parere favorevole alla possibilità di alimentazione idrica del comparto, a condizione che:*

- *a) sia eseguita una estensione di rete con partenza dalla tubazione esistente all'altezza dell'incrocio tra Via Capecchi e Via San Gervasio, percorrendo la viabilità pubblica esistente parallela alla linea ferroviaria, fino al raggiungimento del comparto;*
- *b) la tubazione in estensione dovrà essere in Ghisa Sferoidale di DN150 in barre da 6mt;*
- *c) ai sensi del vigente regolamento del Servizio Idrico Integrato, il vano contatori dovrà essere collocato (esternamente non è prevista la collocazione su pozzetti interrati) sul confine fra la proprietà pubblica e la proprietà privata con l'apertura dello sportello verso la proprietà pubblica;*
- *d) considerato che la zona in oggetto è strutturalmente sensibile alle perdite di carico idraulico, si rende necessario ed obbligatorio dotare le nuove utenze di impianto autonomo con serbatoio di accumulo (a gestione privata) tipo autoclave per regolare le pressioni e le portate;*
- *e) come da regolamento vigente, tutti gli oneri per l'esecuzione dell'estensione\ potenziamento della rete acquedotto, sono posti interamente a carico del soggetto richiedente, pertanto dovrà essere richiesto apposito preventivo a questa società;*
- *f) i lavori di estensione della rete di cui sopra, sono vincolanti anche per l'allacciamento dell'eventuale contatore di cantiere;*
- *g) come da regolamento vigente, per gli edifici di nuova costruzione, è obbligatorio per ogni unità immobiliare stipulare un distinto contratto di fornitura idrica (condizione da verificare);*
- *h) il regolamento vigente non contempla l'utilizzo dell'acqua potabile ad uso antincendio e\o irrigazione, pertanto non potranno essere concessi allacciamenti con questa tipologia di contratto.*

FOGNATURA NERA – DEPURAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

- *nella zona non è presente alcun collettore fognario in gestione a questa Società e vista la notevole distanza dalle reti fognarie attive non sussiste l'obbligo di allaccio alla fognatura nera in ns. gestione (art. 76 del Regolamento del SII vigente).*

*Considerato quanto sopra, gli edifici in oggetto dovranno prevedere uno o più impianti di depurazione autonomo di realizzazione e gestione esclusivamente privata, idoneo a scaricare in corpi idrici superficiali, o in altro corpo recettore, di cui l'Ente competente rilascerà specifica autorizzazione.(...).*

**Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale** (prot. Unione n. 23188/2020)

*(...) In particolare, si rileva quanto segue:*

- *in riferimento al PGRA l'area interessata dal Piano Attuativo è prevalentemente esterna alle aree a pericolosità da alluvione. Si segnala comunque, come evidenziato anche nel Documento Preliminare, la presenza nell'intorno di aree a diverso grado di pericolosità da alluvione per le quali, qualora le stesse siano interessate dagli interventi, dovrà essere garantita la coerenza con le Norme di PGRA (articoli da 7 a 11 delle norme di Piano). Si precisa comunque che in tali aree, per le tipologie di intervento in progetto, non è prevista l'espressione del parere di questa Autorità di bacino e che la Regione disciplina le condizioni di gestione del rischio per la realizzazione degli interventi. Considerata inoltre la presenza del fiume Arno (reticolo principale) nelle vicinanze dell'area in oggetto si evidenzia altresì l'art. 12 della Disciplina di PGRA ("Aree a pericolosità e sistemi arginali") e, quale ulteriore contributo, si rappresenta che le aree ricomprese tra il fiume Arno stesso e le infrastrutture presenti (via Tosco-Romagnola e ferrovia), esterne al Piano Attuativo, sono individuate come aree per la realizzazione di interventi di Piano tipo A nel Piano di Bacino Stralcio Riduzione del rischio Idraulico. (Norma 2, comma 1)*
- *in riferimento al Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Arno l'area in oggetto ricade in aree a pericolosità media da processi geomorfologici e da frana (PF", art. 12 delle Norme di Piano).*

*(...) In particolare, la Variante in oggetto dovrà garantire che l'attuazione delle previsioni non determini impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati, verificando che esse non siano causa in generale di alcun deterioramento del loro stato qualitativo o quantitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità. (...).*

**Provincia di Pisa** (prot. Comune di Pontedera n. 19634/2020 e n. 19371/2020)

*(...) Le aree di intervento risultano ricomprese nel Sistema Territoriale di pianura dell'Arno e nel Sistema di collina, con elementi del sistema boschivo collinare e in parte sistema di pianura, sub sistema dei terreni sabbiosi.*

*Presenza di Beni di valore culturale individuati dalla Provincia, che rappresentano attrattive storiche, non vincolati. In particolare:*

- *Villa Fattoria le Vallicelle di tipologia civile,*
- *Cascina Muracciolo e Cascina Belvedere di tipologia architettura rurale.*

*Risultano altresì:*

- *siti di interesse paleontologico Cava la Rotta in cattivo stato di conservazione;*
- *presenza di area boscata di querceto misto a cerro;*
- *presenza della rete primaria della struttura ecologica provinciale.(...).*

**Regione Toscana – Settore Programmazione viabilità** (prot. Unione Valdera n. 22160/2020)

*(...) si evidenzia quanto segue:*

*A. Strade regionali*

*Non si rilevano elementi di particolare rilevanza per quanto di competenza.*

*B. Infrastrutture di trasporto stradali di interesse nazionale*

*Non si rilevano elementi di particolare rilevanza per quanto di competenza in relazione alle infrastrutture di trasporto stradali di interesse nazionale esistenti o previste nel PRIIM.(...).*

**Azienda USL Toscana Nord-Ovest** (prot. Unione Valdera n. 27518/2020)

*(...) Per quanto di competenza, tale progetto non prevede nessuna modifica sostanziale alla situazione in essere, pertanto non si ravvisano osservazioni al procedimento in oggetto.*

**Regione Toscana – Settore VIA VAS** (prot. Unione Valdera n. 25336/2020)

*(...) in relazione al procedimento di valutazione ambientale si fa presente quanto segue:*

*1. Per quanto riguarda il “trasferimento” di parte della capacità edificatoria derivante dalla villa diruta (in totale circa 1.600 mq) nel “Comparto n.4 C2-D2b – Loc. Il Chiesino” (circa 900 mq), si evidenzia che il DP non contiene alcuna informazione, né valutazioni di carattere ambientale e non sono state individuate le specifiche ed adeguate “condizioni di trasformabilità”. Si ricorda che il settore scrivente si era espresso per il medesimo comparto con un contributo del 23/11/2018 (A00GRT/534644/F.050.020), ai cui contenuti si rimanda.*

*2. In relazione alla “trasferimento” di parte della capacità edificatoria della villa diruta (700 mq), l’ipotesi della variante appare peggiorativa sul piano ambientale in quanto interessa nuovo suolo ineditato e allo stato vigente destinato a “parco agricolo”. Infatti, anche se il DP non lo evidenzia chiaramente, nello stato vigente, la ricostruzione della villa in loco interessa un’area di circa 1.600 mq, mentre nelle variante l’area coinvolta misura circa 11.630 mq di nuovo suolo, anche se con un RC pari al 15%. Anche gli obiettivi della variante non giustificano il nuovo consumo di suolo: l’obiettivo di “preservare il complesso architettonico della Villa e della Fattoria e di realizzare nelle adiacenze un intervento residenziale ben integrato nel contesto paesaggistico” non è argomentato da approfondimenti relativi allo sviluppo urbanistico e tipologico dell’intero complesso e da studi relativi all’inserimento paesaggistico. Così come la considerazione per cui “il progetto s’inserisce in un contesto di trasformazione urbanistica più ampio per la*

*riqualificazione dell'intera zona, considerato che in adiacenza alla fattoria è previsto un piano attuativo (...) non risulta effettivamente sostenuto da un progetto complessivo di continuità dell'impianto urbanistico e paesaggistico delle due previsioni.*

*3. Il DP non chiarisce quale destinazione viene attribuita all'area della villa diruta e non è pertanto possibile esprimersi in termini valutativi.*

*4. Si rileva che anche per il "trasferimento" di cui al punto 2, non sono state formulate apposite condizioni di trasformabilità" e si ricorda che, al fine di escludere il PA da successivi procedimenti di valutazione ambientale ai sensi del comma 2 dell'art. 5 bis della LR 10/2010, la variante al RU deve definire "l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste".*

*5. Si rileva che nel DP non sono state effettuate le verifiche di coerenza esterna, tra queste in particolare quelle relative al PIT/PPR della Regione Toscana con riferimento a tutti i contenuti disciplinari e alle direttive della specifica scheda di Ambito.*

*6. In generale, la disciplina delle Variante al RU e della scheda deve contenere i criteri finalizzati al risparmio idrico, energetico, mantenimento della permeabilità dei suoli, ecc., associando a ciascuno di essi appositi target prestazionali per la loro effettiva efficacia ambientale.*

*In conclusione, stante le carenze informative in merito alla consistenza della variante in tutti i suoi aspetti, la mancanza dell'aggiornamento del QC delle componenti ambientali e il consistente consumo di nuovo suolo, non risulta possibile escludere impatti significativi della variante in oggetto.(...).*

Dato atto:

che per le previsioni in oggetto è assicurato l'approvvigionamento idrico tramite l'estensione della rete acquedotto in conformità con il contributo tecnico fornito da Acque SpA e la depurazione delle acque reflue domestiche fuori fognatura avverrà in conformità con la normativa di settore vigente mediante l'installazione di fosse settiche tricamerale con successive trincee disperdenti che garantiscono un elevato grado di depurazione;

che le previsioni in oggetto interessano ambiti non classificati a pericolosità da alluvione e non interessano aree di tipo A destinate ad interventi strutturali individuati dal Piano Riduzione Rischio Idraulico dell'Arno;

che le previsioni in oggetto non determinino impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati in relazione alla bassa vulnerabilità della falda freatica;

che l'area in oggetto ricade in aree a pericolosità media da processi geomorfologici e da frana per la quale non si prevede l'aggravio del reticolo idrografico superficiale ovvero il contenimento dei fenomeni di dilavamento del terreno;

che non si rilevano elementi di particolare interesse per quanto riguarda la programmazione viaria regionale e sulle infrastrutture di trasporto stradali di interesse nazionale nonché su aspetti igienico-sanitari che attengono agli edifici residenziali come evidenziato dal contributo tecnico trasmesso dall'Azienda USL;

Valutato che il proponente ha prodotto in data 31/08/2020 (prot. Comune di Pontedera n. 26691/2020) solo parzialmente i chiarimenti e le integrazioni necessarie per l'esclusione dal procedimento di VAS richieste dall'Autorità Competente in data 09/07/2020 (prot. Comune di Pontedera n. 20755/2020) in relazione principalmente al contributo trasmesso dalla Regione Toscana – Settore VIA VAS che evidenzia possibili effetti significativi della variante sulla risorsa paesaggio e patrimonio culturale nonché sulla risorsa suolo;

Ritenuto che sulla base del suddetto Documento Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS, dei contributi pervenuti e delle controdeduzioni ai contributi sopra richiamati, non è possibile escludere effetti significativi sull'ambiente che devono essere maggiormente approfonditi come peraltro evidenziato dalla Regione Toscana – Settore VIA VAS;

tutto ciò premesso

esaminata la documentazione relazionata dall'arch. Marco Salvini del Servizio Territorio e Ambiente del Comune di Pontedera;

Richiamati gli artt. 22 e 23 della L.R. n. 10/2010;

### **L'AUTORITÀ COMPETENTE**

**In merito agli aspetti procedurali relativi alle disposizioni di legge, ai sensi dell'art. 22 comma 4 della L.R. n. 10/2010, ASSOGGETTA all'unanimità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) la VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "COMPLESSO LE VALLICELLE" SCHEDA-NORMA B13 UTOE LA ROTTA e condiziona la successiva stesura del Rapporto Ambientale alla redazione di apposito Studio di Inserimento Paesaggistico che valuti l'intero sviluppo urbanistico del Complesso Le Vallicelle in relazione anche alla trasformazione urbanistica prevista dal**



**Piano di Recupero “Ex Fonderia Ceccanti” approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 28/02/2020 nonché al rispetto dei contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale, agli atti del procedimento.**

Letto approvato e sottoscritto

I membri del nucleo di valutazione con diritto di voto:

- \* Arch. Anna Guerriero
- \* Arch. Michele Borsacchi
- \* Ing. Alessandra Frediani
- \* Ing. Fabio Talini
- \* Arch. Claudia Caroti

\* Firma digitale

alle ore 13.00 la seduta viene sciolta.

Il Segretario Verbalizzante

\* arch. Marco Salvini

\* Firma digitale