



Comuni di: Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Chianni, Palaia e Pontedera  
*Provincia di Pisa*

**COMITATO TECNICO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE PER L'ESERCIZIO**  
**DELLA FUNZIONE DI AUTORITÀ COMPETENTE IN MATERIA DI V.A.S.**  
**SEDUTA DEL 07/08/2024**

**PRESENTI**

<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>NOMINATIVI</b>
	<b>X</b>	<i>Arch. Giancarlo Montanelli Comune di Bientina</i>
<b>X</b>		<i>Arch. Marco Salvini Comune di Pontedera</i>
<b>X</b>		<i>Arch. Michele Borsacchi Comune di Palaia</i>
<b>X</b>		<i>Arch. Giovanni Fedi Comune di Casciana Terme Lari</i>
<b>X</b>		<i>Arch. Patrizia Lombardi Comune di Calcinaia</i>
<b>X</b>		<i>Ing. Fabio Talini Comune di Capannoli</i>
	<b>X</b>	<i>Arch. Katuscia Meini Comune di Buti</i>
	<b>X</b>	<i>Ing. Stefano Parri Comune di Chianni</i>
<b>X</b>		<i>Dott.ssa Samuela Cintoli Unione dei Comune della Valdera</i>

**Funge da Segretario Verbalizzante Geol. Antonio Campus.**

## **IL PRESENTE VERBALE CONTIENE N. 1 DECISIONE 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, la delibera del C.C. del **Comune di Chianni** n° 16 del 08/06/2023, su invito del **Responsabile del Procedimento del Comune di Pontedera** in videoconferenza, in data odierna, alle ore 9,30 si è riunito il COMITATO TECNICO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE DELL'UNIONE VALDERA, che esercita le Funzioni di Autorità Competente in materia di V.A.S. in forma Associata per esaminare le procedure poste all'o.d.g. 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, modificato con delibera della Giunta dell'Unione n. 18 del 16/02/2018 e aggiornato con delibera della Giunta dell'Unione n. 126 del 29/12/2022.

### **DECISIONE n° 1**

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

#### **VARIANTE PER IL COMPLETAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO 3 DI TIPO C1 UTOE PONTEDERA OVEST E CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**PROPONENTE: Bellaria Costruzioni s.r.l.**

**AUTORITÀ PROCEDENTE: Consiglio Comunale di Pontedera**

#### **CONCLUSIONE DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS**

**Richiamato** il verbale della seduta del 11/03/2024 nella quale il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera ha ritenuto all'unanimità il "Documento di verifica di assoggettabilità a VAS con valenza di Documento preliminare in caso di assoggettabilità" redatto dal proponente ai sensi della L.R. n. 10/2010, meritevole di accoglimento e l'elenco dei Soggetti competenti in materia ambientale individuati con deliberazione di Giunta Comunale n. 31 del 07/03/2024 esaustivo;

**Dato atto che** il link per visionare il suddetto Documento insieme alla documentazione relativa al procedimento, pubblicata sul sito internet dell'Unione Valdera – Servizio Funzioni Urbanistiche Associate, è stato inviato con nota del 12/03/2024 prot. n. 10817/2024 a cura dell'Unione Valdera, ai Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCMA);

## IL COMITATO TECNICO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE

prende atto che sono pervenuti i seguenti contributi tecnici brevemente riassunti in merito al “Documento di verifica di assoggettabilità a VAS con valenza di Documento preliminare in caso di assoggettabilità” relativo alla variante e all’intervento attuativo in oggetto:

- 1. AZIENDA USL TOSCANA NORD OVEST (prot. Unione n. 10906 del 13/03/2024)** dichiara che il piano in oggetto prevede una riduzione delle previsioni di volumetrie edificate ed un aumento delle zone destinate a verde e delle piantumazioni e ritiene pertanto che *la proposta non evidenzia criticità e possa piuttosto avere un impatto positivo sui determinanti di salute pubblica.*
- 2. 2I RETE GAS SPA– Dipartimento Territoriale gas centro area gas Massa (prot. Unione n. 11086 del 13/03/2024)** ritiene possibile la distribuzione del gas metano e a seguito di specifica richiesta l’azienda medesima provvederà ad elaborare un progetto sulla base dei dati forniti relativamente alla potenzialità e forniture da eseguirsi. Si raccomanda inoltre che, nella fase di scavo, siano adottate tutte le precauzioni necessarie e preservare l’integrità delle tubazioni gas.
- 3. ACQUE SPA (prot. Unione n. 12435 del 21/03/2024)**

### Servizio Acquedotto:

Acque Spa conferma quanto indicato nel Documento di verifica ad assoggettabilità ovvero che non sussistono criticità nella disponibilità e nella qualità della risorsa idrica ed approva le misure di mitigazione ivi descritte.

Evidenzia tuttavia la *carezza strutturale della rete di distribuzione esistente nelle adiacenze delle aree in oggetto, per cui è ipotizzabile che, in futuro, a fronte di ulteriori richieste, sia indispensabile e necessario un adeguamento delle tubazioni esistenti per garantire l’approvvigionamento alle future utenze, con interventi di potenziamento e/o estensione.*

Prescrive inoltre che:

- le utenze si dotino di sistemi di realizzazione e gestione privata di gestione delle portate e delle pressioni attraverso impianti di tipo autoclave con serbatoi di accumulo opportunamente dimensionati;
- la nuova viabilità pubblica debba essere canalizzata con tubazioni in GS DN100, debba essere prevista la chiusura dell’anello idraulico collegando le tubazioni attualmente presenti sulle strade pubbliche adiacenti al comparto.

Servizio Fognatura:

Il collettore fognario di tipo misto presente nell'area presenta criticità strutturali e pertanto le acque meteoriche prodotte dal comparto non potranno essere convogliate in tale collettore, bensì dovranno avere come recapito il reticolo idraulico superficiale. Il comparto dovrà comunque dotarsi di fognatura nera per canalizzare i reflui verso l'impianto di depurazione centralizzato con modalità tecniche di collegamento e sviluppo da valutarsi successivamente in fase progettuale più avanzata.

Servizio Depurazione:

Il depuratore centralizzato di Pontedera è attualmente idoneo ad accogliere ulteriori carichi reflui per cui non sussistono specifiche criticità; considerato che comunque, nel complesso, il sistema di smaltimento è di tipo misto, le singole utenze dovranno dotarsi di fosse settiche tipo imhoff opportunamente dimensionate.

Acque Spa conclude richiedendo, per il proseguimento dell'iter progettuale, uno specifico progetto esecutivo delle reti idriche e fognarie redatto da tecnico qualificato.

4. **ARPAT – Dipartimento di Pisa (prot. Unione n. 14684 del 03/04/2024)** riferisce che dalla valutazione degli impatti ambientali della variante sulle varie matrici ambientali effettuata nel “Documento di verifica ad assoggettabilità a VAS con valenza di Documento preliminare in caso di assoggettabilità” emergono impatti sostanzialmente positivi e pertanto *per quanto di competenza, non si hanno motivi ostativi all'esclusione dalla procedura di VAS;*
5. **AUTORITÀ IDRICA TOSCANA (prot. Unione n. 14745 del 03/04/2024)** in relazione alle caratteristiche della variante richiede di verificare con il Gestore del S.I.I. l'effettiva “disponibilità” dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ad accogliere i nuovi carichi in relazione al dimensionamento degli interventi prospettati e, in tal senso, invita a valutare le relative opere di urbanizzazione, compreso l'adeguamento delle esistenti ove necessario.

Evidenzia altresì che per quanto concerne la tutela qualitativa della risorsa idrica, *richiamate le disposizioni dei commi 3 e 4 dell'art.94 del D.Lgs 152/2006, relative al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento di specifiche attività all'interno delle “zone di rispetto” delle captazioni di acque superficiali e sotterranee, destinate al consumo umano ed erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse,* le previsioni in questione non ricadono e non sono prossime alle suddette zone.

6. **REGIONE TOSCANA DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ SETTORE VAS E VINCA (prot. Unione n. 16379 del 11/04/2024)** riferisce che poiché è ancora in corso la redazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale (PSI Valdera) e urbanistica (PO del Comune di Pontedera), sarebbe stato opportuno rivalutare 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.*

La Regione segnala inoltre 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 e non solamente in rapporto alle previsioni della precedente variante del 2019. Riscontra altresì che il DP non riporta alcuna valutazione circa la sostenibilità della rete infrastrutturale esistente e della 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.*

La Regione riferisce che le medesime valutazioni sono necessarie anche ai fini della valutazione della trasformazione per i seguenti effetti: inquinamento acustico, atmosferico e luminoso nonché sulla salute umana.

In riferimento al sistema idrico e fognario gli uffici regionali segnalano che il DP non consente di verificare la sostenibilità ambientale 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. Pertanto l'eventuale esclusione dalla procedura di VAS dovrà essere motivata nel provvedimento finale anche alla luce del contributo presentato.*

**7. AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE (prot. Unione n. 16660 del 12/04/2024)** comunica che l'area interessata dalla variante risulta esterna alle zone classificate a pericolosità da alluvione

elevata e da dissesti di natura geomorfologica elevata e molto elevata e che la variante in esame non richiede particolari osservazioni da parte dell'ente scrivente. Informa pertanto che per ragioni di efficienza amministrativa non parteciperà alle successive fasi del procedimento.

**8. MINISTERO DELLA CULTURA - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO (prot. Unione n. 17937 del 18/04/2024 – Contributo pervenuto oltre il termine)**

Ambito paesaggistico:

Esprime parere favorevole alla variante urbanistica precisando che tutti gli interventi ricadenti nella fascia di rispetto dei 150 metri dal fiume Era, dovranno necessariamente osservare le disposizioni della specifica Disciplina dei beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 142 del Codice, con particolare riguardo alle prescrizioni di cui al punto 8.3 dell'art. 8 contenute nell'Elaborato 8B del PIT-PPR.

Ambito archeologico:

Rilascia parere favorevole ricordando che qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza o il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Ricorda altresì che l'eventuale rinvenimento fortuito di emergenze archeologiche nell'area oggetto dell'intervento potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto medesimo, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela.

**Dato atto che:**

- l'Azienda Regionale per la Protezione Ambientale e l'Azienda USL Toscana Nord Ovest non evidenziano criticità ma al contrario riscontrano impatti positivi sulla salute pubblica e sulle varie matrici ambientali anche alla luce di una riduzione delle previsioni di volumetrie edificate e di un aumento delle zone destinate a verde e delle piantumazioni, e pertanto non hanno motivi ostativi all'esclusione dal procedimento di VAS;
- in riferimento all'approvvigionamento del gas metano la società 2i Rete Gas ha espresso parere preventivo di fattibilità;
- per quanto concerne il servizio acquedotto Acque Spa conferma che non sussistono criticità nella disponibilità e nella qualità della risorsa idrica ed approva le misure di mitigazione indicate nel Documento di verifica ad assoggettabilità, che il depuratore centralizzato di Pontedera è attualmente idoneo ad accogliere ulteriori carichi reflui per cui non sussistono specifiche criticità, che l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue degli interventi sono attuabili mediante le prescrizioni disposte da Acque Spa con il contributo di cui sopra che saranno dettagliate in sede di progetto esecutivo delle reti idriche e fognarie;

- AIT nel proprio contributo richiede la verifica della “disponibilità” dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione per accogliere i nuovi carichi in relazione al dimensionamento degli interventi prospettati, mentre per quanto attiene alle captazioni idriche si afferma che non ne sono presenti in loco;
- benché la variante interessi beni paesaggistici ed aree tutelate per legge ai sensi dell’art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs n. 42/2004, la Soprintendenza alla luce della documentazione presentata ha espresso parere favorevole alla variante sia dal punto di vista paesaggistico che archeologico;
- l’area interessata dalla variante risulta esterna alle zone classificate a pericolosità da alluvione elevata e da dissesti di natura geomorfologica elevata e molto elevata e non richiede particolari osservazioni da parte dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale tanto che il medesimo ha comunicato che non parteciperà alle successive fasi del procedimento;

**Considerato che:**

- da parte della Regione Toscana – Settore VAS e VINCA sono state sollevate talune eccezioni e/o osservazioni tali da evidenziare effetti ambientali non valutati, nonché la necessità di chiarimenti principalmente in relazione alla sostenibilità della rete infrastrutturale esistente, all’impatto viabilistico dell’intervento attuativo, alla sostenibilità ambientale degli interventi in relazione al sistema idrico e fognario;
- il Proponente in data 15/05/2024 (prot. Comune di Pontedera n. 19851/2024) ha presentato una nota integrativa volontaria ai fini dell’espressione del parere di assoggettabilità a VAS con la quale si illustrano e si forniscono chiarimenti circa le osservazioni sollevate dalla Regione Toscana ed approfondimenti dello studio del sistema infrastrutturale al fine di stimare il minor carico urbanistico ed il minor traffico generato dalla variante con conseguente aumento della qualità di clima acustico e della vita nel suo complesso;

**Valutato che:**

- l’intervento per il completamento del piano attuativo del “Quartiere Bellaria” comprende 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;
- la variante semplificata al RU, che si rende necessaria unicamente al fine di riallineare le previsioni generali con quelle di carattere attuativo, costituisce un mero riassetto urbanistico puntuale di aree circostanziate senza determinare alcun aggravio del carico urbanistico vigente bensì una riduzione significativa delle capacità edificatorie e delle altezze massime previste dal piano attuativo originario;
- in particolare la variante determinerà una sostanziale riduzione della Superficie Fondiaria (SF), della Superficie Utile Lorda (SUL), dell’altezza massima prevista da 5 a 4 piani fuori terra, della superficie impermeabile 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;

- lo studio del sistema infrastrutturale predisposto dal Proponente non registra criticità in relazione alle azioni previste dalla variante, bensì effetti positivi sul traffico veicolare, sull'impatto acustico e sulla risorsa aria per la considerevole diminuzione di inquinanti e polveri sottili anche a seguito dell'eliminazione della previsione del centro polifunzionale e della scuola dell'infanzia all'interno del Quartiere Bellaria;

- il Proponente ha previsto, in ossequio alle disposizioni del Regolamento 26 maggio 2008 n. 29/R "Disposizioni per la riduzione e l'ottimizzazione dei consumi di acqua erogata a terzi dal gestore del servizio idrico integrato" l'inserimento nelle NTA del PdL di misure specifiche per il risparmio di risorsa idrica;

- il Proponente ha altresì redatto specifici approfondimenti in merito al regime pluviometrico, alle precipitazioni estreme ed al dimensionamento dell'invarianza idraulica prevedendo la realizzazione di cisterne interrate di accumulo per i singoli lotti al fine di dimostrare l'invarianza idraulica connessa all'attuazione degli interventi senza determinare criticità alla fognatura mista presente in via De Gasperi;

**Valutato altresì che:**

- gli atti di governo del territorio del Comune di Pontedera sono stati assoggettati alla procedura di VAS che ha valutato la sostenibilità dei piani nel suo complesso oltre ad individuare le opportune "Disposizioni per la tutela dell'ambiente";

- la variante semplificata al RU e l'intervento attuativo non comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 224 della Legge Regionale n. 65/2014 e l'intervento è coerente con la proposta di Piano Strutturale Intercomunale della Valdera (PSIV) approvata con deliberazione della Giunta dell'Unione Valdera n. 43 del 16/04/2024 e con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 29/07/2024;

- l'intervento proposto ricade in aree a pericolosità da alluvione bassa (P1) individuate dal PGRA Arno a seguito di Decreto del Segretario Generale n. 74 del 26/10/2023 nonché al di fuori da aree classificate a pericolosità da dissesti geomorfologici;

- non si rilevano particolari rischi naturali che possano essere in qualche misura compromessi o danneggiati dall'attuazione dell'intervento medesimo in quanto il Comune di Pontedera non è interessato da siti di particolare rilevanza ambientale quali Zone di Protezione Speciale (ZPS) e/o Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Rete Natura 2000 e l'area non è oggetto di segnalazioni nella Repertorio Naturalistico Toscano (RE.NA.TO) in relazione a specie ed habitat protetti.



**Considerato altresì che** il proponente in data 11/07/2024 (prot. Comune di Pontedera ns. prot. n. 29387) ha presentato delle integrazioni volontarie con le quali si recepiscono i suggerimenti emersi nella seduta del 31/05/2024 e in particolare la creazione di un collegamento verde con il verde urbano e l'area a parco prospiciente l'argine del Fiume Era al fine di prevedere una fascia di mitigazione arborea tra il tessuto urbano esistente e il tessuto urbano di previsione;

**Dato atto che** la previsione urbanistica è già stata sottoposta ad un adeguato e complessivo processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nell'ambito di formazione del Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17/03/2015 e che pertanto la variante al piano attuativo e contestuale variante al RU rende necessaria unicamente una valutazione ambientale di dettaglio a quella già effettuata in sede di RU.

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

Esaminata la documentazione relazionata dall'Arch. Marco Salvini del Comune di Pontedera; richiamato l'art. 22 della L.R. n. 10/2010;

### **IL COMITATO TECNICO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE**

In merito agli aspetti procedurali relativi alle disposizioni di legge, ai sensi dell'art. 22 comma 4 della L.R. n. 10/2010, **ESCLUDE A MAGGIORANZA ASSOLUTA** - con voti favorevoli n. 3 (Michele Borsacchi, Fabio Talini e Giovanni Fedi) espressi in forma palese da n. 3 membri votanti su n. 4 membri presenti, essendosi astenuto dal voto n. 1 membro (Patrizia Lombardi) - dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) la **VARIANTE PER IL COMPLETAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO 3 DI TIPO C1 UTOE PONTEDERA OVEST E CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO** e condiziona gli interventi al rispetto dei contributi pervenuti, agli atti del procedimento.

## **Letto approvato e sottoscritto**

Il Relatore Arch. Marco Salvini\*

### **I membri del nucleo di valutazione con diritto di voto:**

Letto approvato e sottoscritto

1. Arch. Giovanni Fedi\*
2. Arch. Patrizia Lombardi\*
3. Arch. Michele Borsacchi\*
4. Ing. Fabio Talini\*

### REFERENTI UNIONE VALDERA

Dirigente Area F. U. A. Dott.ssa Samuela Cintoli\*

Il Segretario Verbalizzante S.T. Geol. Antonio Campus\*

**\*Firma digitale**

Pontedera, li 07/08/2024 ore 9.45