

VERBALE VAS DEL 16 FEBBRAIO 2026



**IL PRESENTE VERBALE CONTIENE
N. 1 DECISIONE ASSUNTA**

(1 DEL COMUNE DI PONTEDERA)

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 la delibera del Consiglio dell'Unione Valdera n. 28 del 22.12.2025, la delibera del C.C. del Comune di Lajatico n. 42 del 20.12.2025, su invito del Responsabile del Procedimento del Comune di Pontedera, in video conferenza, in data odierna, alle ore 09,00 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

COMPONENTI COMITATO TECNICO

Presenti:

SI	NO	NOMINATIVI
	X	<i>Arch. Giancarlo Montanelli Comune di Bientina</i>
	X	<i>Arch. Carlo Tamberi Comune di Buti</i>
X		<i>Arch. Cinzia Forsi Comune di Calcinaia</i>
X		<i>Geom. Luca Palazzuoli Comune di Capannoli</i>
X		<i>Arch. Nicola Barsotti Comune di Casciana Terme Lari</i>
	X	<i>Ing. Stefano Parri Comune di Chianni</i>
X		<i>Geom. Massimo Giannelli Comune di Lajatico</i>
X		<i>Arch. Michele Borsacchi Comune di Palaia</i>
X		<i>Arch. Marco Salvini Comune di Pontedera (relatore non votante)</i>
X		<i>Arch. Massimo Parrini Unione dei Comuni della Valdera) (non votante)</i>

Funge da Segretario Verbalizzante Geol. Antonio Campus.

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

ORDINI DEL GIORNO DEL COMUNE DI PONTEDERA

OGGETTO: 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 - CONCLUSIONE DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

PROPONENTE: Consorzio dei Poggi

AUTORITÀ PROCEDENTE: Consiglio Comunale di Pontedera

Richiamato il verbale della seduta del 15/07/2025 nella quale il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale ha ritenuto all'unanimità il "Documento di Verifica di Assoggettabilità a VAS" meritevole di accoglimento e l'elenco dei Soggetti competenti in Materia Ambientale (SCMA) individuati con deliberazione di Giunta del Comune di Pontedera n. 75 del 28/05/2025 esaustivo;

Dato atto che il link per visionare il suddetto "Documento di Verifica di Assoggettabilità a VAS" insieme alla documentazione relativa al procedimento, pubblicata sul sito internet dell'Unione Valdera – Servizio Pianificazione Strutturale ed Urbanistica associata, è stato inviato con nota del 15/07/2025 prot. n. 38518 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, di seguito brevemente riassunti, in merito al Documento di Verifica di Assoggettabilità a VAS relativo alla Variante in oggetto:

1. ARPAT Dipartimento di Pisa (prot. Unione n. 38900/2025 del 17/07/2025):

(...) La proposta di variante riguarda una particella piuttosto limitata di territorio, inserita in un'area a vocazione prevalentemente industriale/artigianale. Si rimanda alla realizzazione dei piani attuativi le valutazioni di dettaglio degli impatti ambientali previsti.

Per quanto di competenza ed in relazione alla presente fase del procedimento, nella quale non sono riportate informazioni di dettaglio circa le possibili opere da realizzare, non si hanno motivi ostativi all'esclusione della variante dal procedimento di VAS.

2. FiberCop S.p.A. (prot. Unione n. 34507/2025 del 04/08/2025)

(...) Vi confermiamo che questa Società nulla ha da eccepire per l'approvazione dell'intervento, a condizione che venga preservata la continuità del servizio avendo rilevato da planimetria una interferenza con cavi aerei all'interno dell'area della nuova opera sottopostaci. Altre infrastrutture interrato di proprietà FiberCop sono invece esistenti lungo via Dell'Aeroporto, esternamente all'area indicate.

3. Azienda USL TOSCANA NORD OVEST DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE (prot. Comune n. 34605/2025 del 05/08/2025)

(...) vista l'importanza di mantenere e implementare le zone verdi anche a tutela della salute umana come misura di mitigazione degli effetti dell'aumento delle temperature legate al cambiamento climatico, e dato che tale area risulta prospiciente ad alcuni insediamenti residenziali, si suggerisce:

- di compensare la riduzione degli spazi verdi del comparto con un incremento delle piantumazioni previste negli stessi, ad esempio anche inserendo alberi dal lungo fusto, soprattutto nell'area più prospiciente ai recettori residenziali;*
- di valutare, pur se l'area in oggetto non fa parte del comparto in questione, interventi di piantumazione nell'area verde dall'altro lato della Strada di Patto, davanti alle abitazioni qui presenti, sempre a scopo di ridurre il potenziale impatto micro-climatico della trasformazione e in genere a miglioramento degli standard ambientali e di qualità dell'aria.*

4. REGIONE TOSCANA SETTORE BONIFICHE E "SITI ORFANI" PNRR (prot. Unione n. 42825/2025 del 12/08/2025)

(...) nulla da segnalare per quanto di competenza ai sensi della parte IV- titolo V del D.lgs. 152/2006. Si ritiene utile rilevare che le terre e rocce di scavo prodotte in fase di cantiere per la realizzazione delle opere previste dovranno essere gestite ai sensi della normativa vigente (D.Lgs. 152/06 e DPR 120/2017) e qualora si dovessero presentare problematiche inerenti al ritrovamento di terreni e/o acque inquinanti, dovranno essere attivate le procedure di messa in sicurezza e bonifica del D.Lgs. 152/06.

5. AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE (prot. Unione n. 43166/2025 del 13/08/2025)

(...) Si comunica che la vigente pianificazione di bacino non prevede parere o nullaosta di questo ente sugli strumenti di pianificazione o loro varianti. Si ricorda tuttavia che, ai sensi dell'art. 65 comma 4 del D. Lgs. 152/2006, il piano di bacino è strumento sovraordinato al quale i piani di assetto e uso del territorio devono essere conformi. Inoltre, tale conformità è il presupposto per garantire l'efficace salvaguardia delle risorse ambientali e la realizzazione di uno sviluppo sostenibile.

6. REGIONE TOSCANA SETTORE VAS e VInCA (prot. Comune n. 35905/2025 del 18/08/2025):

2.1 Effetti cumulativi sul traffico

(...) 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.

2.2 Qualità dell'aria

(...) 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

(...) 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.

2.4 Effetti su aree verdi ed ecosistemi

(...) 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 efficace l'aumento delle aree verdi o comunque almeno l'obiettivo previsto dal Regolamento sopra richiamato al 2030 (zero perdite nette).

Dato atto che:

- l'Azienda Regionale per la Protezione Ambientale (ARPAT) non evidenzia sostanziali motivi ostativi all'esclusione dalla Variante dal procedimento di VAS in quanto riguarda una parte del territorio piuttosto limitata inserita in un'area a vocazione prevalentemente industriale/artigianale e rimanda alla realizzazione degli interventi valutazioni di dettaglio degli impatti ambientali;
- la società FiberCop non ha nulla da eccepire all'approvazione dell'intervento, a condizione che venga preservata la continuità del servizio avendo rilevato interferenze con cavi aerei all'interno dell'area di intervento e con altre infrastrutture interrate esistenti poste lungo via Dell'Aeroporto;
- l'Azienda USL Toscana Nord Ovest ritiene che la modifica proposta non comporti variazioni sostanziali rispetto a quanto già pianificato e suggerisce di compensare la riduzione delle aree verdi del comparto mediante la messa a dimora di specie arboree ad alto fusto, valutando inoltre interventi analoghi anche sul lato opposto della Strada Statale 439 VAR., così da mitigare il potenziale impatto micro-climatico della trasformazione e, più in generale, migliorare gli standard ambientali e la qualità dell'aria;
- la Regione Toscana Settore Bonifiche e "Siti orfani" PNRR non evidenzia nulla per quanto di competenza ai sensi della parte IV - titolo V del D.lgs. 152/2006 e ritiene utile rilevare che le terre e rocce di scavo prodotte in fase di cantiere per la realizzazione delle opere previste dovranno essere gestite ai sensi della normativa vigente (D.Lgs. 152/06 e DPR 120/2017) e qualora si dovessero presentare problematiche inerenti al ritrovamento di terreni e/o acque inquinanti, dovranno essere attivate le procedure di messa in sicurezza e bonifica del D.Lgs. 152/06;
- a seguito dei nuovi studi idrologico-idraulici redatti di concerto con il Genio Civile di Pisa e l'Autorità Distrettuale di Bacino, l'ambito non è interessato da aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) e media (P2) salvo le parti del territorio circoscritte alle canalette e al corso d'acqua BV9044 che ricadono in aree a pericolosità da alluvione con magnitudo idraulica moderata;
- dal punto vista idraulico, in via dell'Aeroporto, è presente una tubazione di diametro sufficiente all'erogazione standard dell'acqua potabile e sulla stessa via è presente un collettore di fognatura nera

separata in gestione ad Acque SpA recapitante al depuratore privato denominato Valdera Acque, identificato con Cespite DE0PR03;

- 2i Rete Gas ritiene possibile la distribuzione del gas metano nell'area oggetto di intervento, raccomandando in fase di scavo, di adottare tutte le precauzioni necessarie a preservare l'integrità delle tubazioni di gas metano;

Considerato che:

- da parte della REGIONE TOSCANA Settore VAS e VIncA sono state sollevate talune eccezioni e/o osservazioni in relazione ai contenuti descritti nel Documento di Verifica di Assoggettabilità a VAS;

Dato atto che:

- il Proponente in data 02/12/2025 (prot. Comune di Pontedera n. 51610/2025 del 02/12/2025) in relazione al contributo regionale ha prodotto una nota di riscontro al fine di ottemperare alle osservazioni ivi contenute redatto dai progettisti arch. Gionata Gemmi e Geom. Maurizio Nieri, valutato esaustivo del Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale di seguito brevemente riassunto;

2.1 Effetti cumulativi sul traffico

(...) lo scenario di proposta, verificato alla luce dei riferimenti ISPRA 0,6–1,2 veic/100 m², non determina criticità tali da compromettere il funzionamento della rete;

(...) il traffico aggiuntivo stimato è assorbibile dalla rete viaria esistente, con impatti contenuti e mitigabili.

2.2 Qualità dell'aria

(...) l'aumento è quantitativamente contenuto rispetto al traffico già presente nell'area industriale e non modifica il quadro emissivo in modo significativo;

(...) la proposta di variante non aggrava il quadro emissivo e risulta conforme all'art. 9 PRQA.

2.3 Resilienza climatica

La variante prevede un aumento della superficie fondiaria con una conseguente potenziale crescita delle superfici impermeabili e una parziale riduzione delle aree a verde previste dal Regolamento Urbanistico. Tale modifica può determinare effetti locali di tipo microclimatico e di minore capacità di assorbimento delle emissioni diffuse. In tale contesto, si ritiene opportuno prevedere misure compensative e mitigative coerenti con gli obiettivi di sostenibilità della L.R. 65/2014, da attuarsi in fase attuativa o progettuale.

(...) Misure adattive proposte:

- Incremento delle superfici permeabili o semipermeabili all'interno dei lotti mediante l'uso di pavimentazioni drenanti (30%);

- Predisposizione di sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS) e di pavimentazioni permeabili per ridurre il rischio di allagamenti e migliorare la gestione delle acque meteoriche;

- Alberature per ombreggiamento con piantumazione di essenze arboree e arbustive autoctone nelle

aree di pertinenza, con funzione di filtro e assorbimento degli inquinanti (1 ogni 80 m²);

- Predisposizione di fasce verdi di mitigazione verso la viabilità principale;*
- Predisposizione di parcheggi verdi e sistemi di raccolta e infiltrazione delle acque meteoriche;*
- Materiali ad alta riflettanza (albedo >35%);*
- Promozione di buone pratiche energetiche e di mobilità sostenibile (es. predisposizione di colonnine di ricarica elettrica o percorsi ciclopeditoni interni);*
- prevedere la valutazione delle prestazioni energetiche e idriche degli edifici in ottica di adattamento climatico, in coerenza con gli orientamenti tecnici della Commissione Europea (GU UE 16.09.2021);*

2.4 Effetti su aree verdi ed ecosistemi

(...) la variante, pur comportando la riduzione di una porzione di aree agricole di pregio e di verde pubblico, garantisce una piena compensazione ecologica e un miglioramento complessivo della qualità ambientale dell'ambito" mediante le misure adattive proposte dal proponente;

Valutato che:

- la Variante non interessa aree paesaggisticamente vincolate ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs n. 42/2004 nonché beni culturali ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio salvo il potenziale rischio archeologico determinato dall'immediata vicinanza di emergenze archeologiche note (ID 68) e tracce di centuriazione romana;
- la variante semplificata al Regolamento Urbanistico ex art. 252 ter della L.R. n. 65/2014 costituisce un mero riassetto urbanistico puntuale di aree circostanziate inserite in un'area a prevalentemente carattere industriale – artigianale senza aumento delle capacità edificatorie;
- la variante non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro urbanizzato così come definito ai sensi degli artt. 4 e 224 della Legge Regionale n. 65/2014;
- che l'estensione territoriale del comparto n. 11, caratterizzato da una superficie di circa 22.735 mq, è nettamente inferiore alla soglia dimensionale di 40 ettari e che pertanto non sussiste la necessità di sottoporre l'intervento a verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA);

Valutato altresì che:

- il Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera è stato assoggettato alla procedura di VAS che ha valutato la sostenibilità del piano nel suo complesso oltre ad individuare le opportune "Disposizioni per la tutela dell'ambiente" (CAPO II del TITOLO IV delle NTA del RU);
- la diversa configurazione urbanistica del comparto si rende necessaria unicamente per garantire l'attuazione dell'intervento in rapporto all'effettiva conformazione della superficie territoriale del comparto rappresentando una soluzione più equilibrata e compatibile con gli obiettivi di sostenibilità previsti dal vigente RU e dal POC adottato;
- la Variante è conforme al Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 22/04/2025 e non contrasta con il

Piano Operativo Comunale adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 26/06/2025 entrambi sottoposti alla procedura di VAS;

- non si rilevano particolari rischi naturali che possano essere in qualche misura compromessi o danneggiati dall'attuazione della Variante 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 nel Repertorio Naturalistico Toscano (RE.NA.TO) in relazione a specie ed habitat protetti.

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 ALL'UNANIMITÀ dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) la **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 e condiziona gli interventi al rispetto dei contributi pervenuti agli atti del procedimento oltre che alle seguenti raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente emersi durante il procedimento di valutazione da sviluppare in fase attuativa e/o progettuale:**

- incremento delle superfici permeabili o semipermeabili all'interno dei lotti mediante l'uso di pavimentazioni drenanti (almeno il 30% della Sf);
- uso di sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS) e di pavimentazioni permeabili per ridurre il rischio di allagamenti e migliorare la gestione delle acque meteoriche;
- piantumazione di specie arboree e arbustive autoctone e/o storicizzate nelle aree di pertinenza con funzione di filtro verso i recettori residenziali e assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono (1 ogni 80 mq);
- Predisposizione di fasce verdi di mitigazione verso la viabilità principale e i recettori residenziali;
- uso di materiali ad elevata riflettanza solare per le coperture (cool roof), assumendo per questi ultimi un valore di riflettanza solare non inferiore a: 0,65 nel caso di coperture piane e 0,30 nel caso di copertura a falde.



Conclusione ore 10.00 del 16/02/2026

Letto approvato e sottoscritto

Il Relatore Arch. Marco Salvini*

I membri del nucleo di valutazione con diritto di voto:

Letto approvato e sottoscritto

- Geom. Massimo Giannelli Comune di Layatico
- Geom. Luca Palazzuoli Comune di Capannoli
- Arch. Michele Borsacchi Comune di Palaia
- Arch. Cinzia Forsi Comune di Calcinaia
- Arch Nicola Barsotti Comune di Casciana Terme Lari

REFERENTI UNIONE VALDERA

Dirigente F. U. A. Arch. Massimo Parrini*

Il Segretario Verbalizzante Geol. Antonio Campus*

***Firma digitale**