



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:** Art.22 LR 10/2010 - Variante al Piano Attuativo n. 1 di tipo misto F1a-F2 UTOE Pontedera Ovest – Sub Comparto 1b per la realizzazione di Medie Strutture di Vendita e contestuale Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico, Comune di Pontedera. **Contributo.**

riscontro alla nota trasmessa il 09/08/2023 dall'Unione dei Comuni Valdera, in qualità di Autorità competente per la VAS, in relazione all'oggetto (prot. n. 0384474), 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. Premessa**

**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.

Si prende atto inoltre che con D.C.C. n. 25 del 30/06/2020 è stata approvata la Variante semplificata al RU per la reiterazione di interventi attuativi all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n. 65/2014.

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).

**E**  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
Unione Valdera  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0048204/2023 del 11/09/2023  
Firma di G. CHIODINI



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.G.C. n. 128 del 25/07/2023, il comune di Pontedera ha dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS per la Variante al Piano Attuativo n. 1 di tipo misto F1a-F2 UTOE Pontedera Ovest – Sub Comparto 1b per la realizzazione di Medie Strutture di Vendita e contestuale Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico (RU).

Si ricorda che l'Amministrazione Comunale dovrà verificare, preventivamente all'adozione della Variante in oggetto, che la realizzazione di MSV in previsione non comporti effetti assimilabili a quelli per le grandi strutture di vendita di cui al co. 1 dell'art. 26 della L.R. n. 65/2014, e, conseguentemente, la necessità di acquisire il parere della conferenza di copianificazione prevista dall'art. 25 della L.R. n. 65/2014 nonché la verifica dei criteri di cui al co. 2 dell'art. 26 della L.R. n. 65/2014.

### **Contenuti della Variante al PA e contestuale Variante semplificata al RU**

L'area oggetto di Variante è il sub-comparto 1b del Comparto di tipo misto "F1a-F2"; gli altri due sub-comparti 1a e 1c, facenti parte del medesimo Comparto e destinati rispettivamente all'insediamento di una scuola primaria e secondaria di primo grado e ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, non risultano interessati dalla Variante in oggetto. La previsione proposta dalla Variante risulta parte di una più ampia azione strategica contenuta nel RU vigente, volta a dotare l'intera zona prossima ai Cimiteri comunali e al Viale Europa degli standard urbanistici previsti dal previgente RU e a "ridisegnare" una porzione di territorio comunale delimitata da importanti assi stradali.

L'area interessata ha una superficie territoriale pari a 39.153 mq, ricade nell'UTOE Pontedera ovest ed è interna al perimetro del territorio urbanizzato. Risulta delimitata da Viale Europa, Viale Valdera Sud, in parte da Via Roma ed in parte dai parcheggi di fronte al cimitero.

La Variante propone una lieve riconfigurazione del sub-comparto 1b al fine di far coincidere il perimetro dell'area oggetto di Piano Attuativo con le risultanze delle dividenti catastali e di non ammettere più la possibilità di realizzare una grande struttura di vendita ma solo medie, lasciando peraltro invariate le destinazioni ammesse (Commerciale/Direzionale).

## **2. Contributo**

Esaminato il Documento Preliminare (di seguito DP) redatto per la verifica di assoggettabilità a VAS e gli elaborati allegati, si formulano le seguenti analisi e osservazioni.

**2.1** Dal momento che è ancora in corso la redazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale (PSI Valdera) e urbanistica (PO del Comune di Pontedera) e tenuto conto di quanto segnalato dal Settore scrivente nell'ambito di tali procedimenti, 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 sia sul territorio intercomunale che comunale. La previsione in oggetto inoltre, se rivalutata nell'ambito del procedimento di formazione del nuovo PO, sarebbe inserita anche nel processo di generazione e valutazione delle alternative e verrebbe sottoposta anche a valutazione degli effetti cumulativi nell'ambito territoriale di riferimento.

**E**  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
Unione Valdera  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0048204/2023 del 11/09/2023  
Ufficio Legale - CHIARA CHIARI



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 valutazione ambientale del nuovo PO.

In ogni caso appare necessario nell'ambito del processo di valutazione motivare l'inevitabilità della trasformazione e definire misure sia mitigative che compensative.

**2.2** La previsione, che risale al 2007 (approvazione del primo attuativo), è stata sottoposta a 2 varianti oltre la presente (2010, 2012) ed è stata più volte reiterata e per questo motivo non è mai stata sottoposta ad un adeguato processo di valutazione ambientale all'interno della strumentazione urbanistica vigente o pre-vigente.

Il DP presenta una serie di carenze sia in relazione al quadro conoscitivo ambientale, alle analisi di coerenza e alla verifica degli effetti e pertanto, anche in occasione della presente variante, non risulta possibile inserire il Piano Attuativo in un quadro generale di sostenibilità ambientale e territoriale.

**2.3** La realizzazione dell'intervento oggetto di Variante, anche se assume la finalità generale di completare il comparto F1a-F2 al fine di dotare l'intera area prossima ai cimiteri degli standards urbanistici, comporterà un notevole incremento in termini di traffico veicolare indotto, sia pesante (mezzi di trasporto destinati al rifornimento dell'attività commerciale) che leggero. Adiacente al sub-comparto oggetto di Variante sono presenti recettori sensibili quali: la scuola primaria e secondaria (sub-comparto 1a attualmente in fase di realizzazione), il centro abitato e il cimitero. E' presente anche il Centro Commerciale Coop.FI-Pontedera. La localizzazione di due medie struttura di vendita in tale contesto si configura come un forte attrattore con una utenza di tipo sovracomunale.

A tal proposito si riscontra che il DP non riporta alcuna valutazione circa la sostenibilità della rete infrastrutturale esistente e la capacità di assorbimento del carico connesso all'esercizio delle funzioni che si andranno ad insediare e di cui peraltro non vengono fornite informazioni circa la tipologia di attività, necessarie anche per la valutazione dei potenziali effetti generati sull'ambiente e sulla salute umana, sugli insediamenti residenziali e produttivi esistenti. 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 esercizi commerciali e le varie attività esistenti ed in previsione. Non risulta pertanto valutato l'impatto sulla viabilità e sulle infrastrutture stradali in relazione al carattere cumulativo, cioè, in relazione agli impatti indotti e generati dalle strutture esistenti.

**2.4** 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. A titolo di esempio tra gli impatti derivanti dall'attuazione dell'intervento è sicuramente identificabile il rumore dovuto sia alla trasformazione che al traffico indotto con particolare riferimento al peggioramento del clima acustico presso gli edifici residenziali e i recettori sensibili adiacenti l'area di Variante. Tali aspetti non risultano presi in considerazione.

**2.5** Dai dati forniti nel DP non è possibile escludere se il PA in Variante ricada nella tipologia di progetti elencati nel Dlgs 152/2006, Parte II, Allegato alla Parte Quarta paragrafo 7 lettera b) *progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari; progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari; costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59"; parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto* e pertanto risulti necessaria la procedura di verifica di assoggettabilità a VIA Ai sensi dell'art. 45 bis co.2 lettera d) della L.R. 10/2010, tale procedura di verifica di assoggettabilità a VIA



risulta di competenza comunale. Si ricorda che il campo di applicazione della verifica di VIA (esempio numerosità dei parcheggi) deve essere valutato in relazione all'intero sub-comparto che comprende entrambe le MSV.

In tal caso, si rappresenta che ai sensi dell'art.5 comma 2 lettera a) della LR 10/10 il Piano Attuativo rientrerebbe nel campo di applicazione diretto della VAS salvo dimostrare che l'area di intervento è di piccole dimensioni rispetto al livello locale di pianificazione (art.5 comma 3 lettera a) della LR 10/2010). In tali casi possono essere applicate le procedure semplificate di cui all'art.73 comma 2 della LR 10/10.

**Si chiede pertanto all'Autorità Competente per la VAS di valutare la necessità di sottoporre a VAS la Variante, al fine di approfondire ed integrare le valutazioni ambientali tenendo presente le osservazioni sopra esposte (punti da 2.1 a 2.5 del presente contributo).**

**Nel caso in cui l'AC per la VAS disponga nel provvedimento di verifica l'assoggettamento a VAS, dovrà essere avviata la fase preliminare di cui all'art.23 della LR 10/2010 e, successivamente all'adozione del Piano Attuativo e del Rapporto Ambientale, la fase di consultazione di cui all'art.25 della LR 10/2010.**

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 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.

A conclusione di quanto sopra esposto il Settore è a disposizione per gli eventuali chiarimenti e approfondimenti che saranno ritenuti opportuni nell'ottica della collaborazione tra Enti.

Per ogni informazione riguardo alla presente potrà essere fatto riferimento a:  
arch. Lisa Pollini (tel. 055 4384906) email: [lisa.pollini@regione.toscana.it](mailto:lisa.pollini@regione.toscana.it)

La Responsabile  
Arch. Carla Chiodini

LP/EP