



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 - Piano Attuativo n. 3 di tipo D2b UTOE Il Chiesino per la realizzazione di Grande Struttura di Vendita, Comune di Pontedera. **Contributo.**

In riferimento 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. 0384678), 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.

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).

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.

E
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA
Unione Valdera
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0048205/2023 del 11/09/2023
Spett.le Direzione Urbanistica
Comune di Pontedera



Con D.C.C. n. 154 del 26/07/2023, il Comune di Pontedera ha dato avvio al Piano Attuativo n. 3 di tipo D2b UTOE Il Chiesino (di seguito PA) per la realizzazione di Grande Struttura di Vendita (GSV) con una superficie di vendita pari a 5.000 mq. La pianificazione delle grandi strutture di vendita è sottoposta all'art. 26 della L.R. n. 65/2014, che al co. 1 prevede 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 del medesimo articolo.

Contenuti del Piano Attuativo

Il PA in oggetto riguarda due comparti dell'UTOE Il Chiesino, con una superficie totale di 70.465 mq, identificati in aree situate al confine ovest del Comune di Pontedera, comprese tra Via Maremmana, Via di Lucaia e Via Tosco Romagnola.

Il PA è il n. 3 all'interno dell'UTOE 1B11 Il Chiesino, classificato dal RU "a prevalente carattere commerciale" e le aree di interesse del presente piano sono identificate come zone D2b - "Nuovi insediamenti a carattere commerciale e artigianale".

La proposta progettuale riguarda la riorganizzazione dello spazio per la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita (GSV) e della viabilità interna, con posizionamento arretrato del nuovo fabbricato rispetto alla strada, aumento della superficie a verde (che da 12.669 mq passa a mq 34.860), diminuzione della superficie coperta (da 11.526 mq a 11.000 mq) e della SUL (da 24.663 mq a 12.000 mq). L'area a verde sarà alberata e piantumata con arbusti come previsto dal progetto di abbattimento delle emissioni climalteranti in ambiente urbano che il Comune di Pontedera ha predisposto. Detta area costituirà un grande Parco Urbano, elemento di pregio caratterizzante l'intero intervento e in grado di ospitare zone di relax, percorsi ed attività sportive e ricreative. Nella parte Nord-Est, a fianco del corridoio infrastrutturale, sarà realizzata una nuova rotatoria lungo il nuovo asse stradale di collegamento con via Tosco Romagnola.

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. A titolo di esempio, pur rientrando la previsione all'interno del TU, questo risulta definito nel PSI ai sensi dell'art.224 della LR 65/2014 e già era stato osservato come in tale perimetro rientrassero aree libere anche a seminativo che, se impermeabilizzate, avrebbero determinato effetti ambientali negativi e non coerenti con un generale quadro di sostenibilità ambientale e territoriale. 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.

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, anche a valle di una revisione del TU maggiormente aderente ai principi di cui all'art.4 della LR 65/2014.

2.2 Il DP, in relazione al PA, fornisce una descrizione dell'area oggetto dell'intervento, individuandola cartograficamente, analizzandone le criticità presenti allo stato attuale in relazione alle diverse componenti ambientali (aria, acqua, suolo, energia, traffico ecc.), valutando, anche se in maniera generica, i potenziali

UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA
Unione Valdera

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0048205/2023 del 11/09/2023
PONTEDERA CARLINO

E



impatti locali previsti a seguito della realizzazione della GSV e proponendo misure per la mitigazione degli stessi.

Si rileva peraltro che la realizzazione dell'intervento, anche se assume la finalità generale di migliorare la funzionalità dell'area e la qualità ambientale mediante la realizzazione del Parco Urbano e l'utilizzo di tecniche costruttive a ridotto impatto ambientale oltretutto la previsione di produzione di energia da pannelli fotovoltaici, comporterà un notevole incremento in termini di traffico veicolare indotto, sia pesante (mezzi di trasporto destinati al rifornimento dell'attività commerciale) che leggero.

Adiacente ai comparti del PA sono presenti degli insediamenti residenziali e alcuni insediamenti produttivi. La strada Tosco Romagnola, a Sud del comparto, costituisce il principale asse di collegamento con il centro storico di Pontedera e con la zona artigianale, commerciale e direzionale, posta ad ovest. L'area a ovest è delimitata da via Maremmana che segna di fatto anche il confine col Comune di Calcinaia su cui ricade un sistema produttivo significativo, posto oltre la direttrice principale di via Tosco Romagnola. La localizzazione di una grande struttura di vendita si configura pertanto come un grande attrattore con una utenza assimilabile sia al territorio comunale che ai territori limitrofi.

A tal proposito si riscontra che il quadro delineato dal DP non è esaustivo ad attestare 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. Le valutazioni effettuate risultano parziali in quanto si limitano all'area dell'insediamento e non comprendono ad esempio 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. A tal proposito, il DP non riporta un'analisi che evidenzii i flussi di traffico previsti dalla realizzazione della GSV e non valuta l'impatto sulla viabilità e sulle infrastrutture stradali in relazione al carattere cumulativo, cioè, in relazione agli impatti indotti e generati dalle strutture esistenti.

2.3 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. 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 adiacenti l'area di PA. Tali aspetti non risultano presi in considerazione.

2.4 Allo stato dei luoghi l'area oggetto di PA si presenta come un'area a verde arboreo o coltivato. Il DP esplicita che gli interventi, ricadendo all'interno del TU, non determinano un impatto significativo sulla componente suolo. Alla luce di quanto indicato al punto 2.1 del presente contributo in relazione alla perimetrazione del TU operata nel PSI ai sensi dell'art.224 della LR 65/14 e considerato che l'area di margine è invece attualmente adibita a verde e seminativo, si rileva che gli impatti sulla componente, connessi all'impermeabilizzazione e alla perdita di servizi ecosistemici, risultano rilevanti.

Le aree destinate a verde, soprattutto in ambito urbano o periurbano, possono rappresentare una rete strutturale e funzionale di sistemi naturali e semi-naturali capaci con i propri "servizi" di migliorare la qualità della vita e la resilienza delle città ad esempio tramite il miglioramento della qualità dell'aria, l'adattamento ai cambiamenti climatici, la mitigazione dell'isola di calore urbana, la capacità di drenaggio delle acque meteoriche, la tutela della biodiversità.

Si ricordano, inoltre, gli obiettivi europei di azzeramento di consumo di suolo netto al 2050 (Parlamento Europeo e Consiglio, 2013) ed i principi fissati dalla Commissione Europea che ha definito l'ordine di priorità da seguire per raggiungere tale obiettivo:



1. evitare e limitare, prioritariamente, la trasformazione di aree agricole e naturali;
2. mitigare e ridurre gli effetti negativi dell'impermeabilizzazione del suolo;
3. nel caso che gli interventi dovessero risultare assolutamente inevitabili, è necessario compensarli attraverso altri interventi quali la rinaturalizzazione di una superficie con qualità e funzione ecologica equivalente.
Quanto indicato al punto 3 discende da una valutazione di alternative che, come già indicato al punto 2.1, dovrebbe essere svolta nell'ambito delle nuove strategie e delle trasformazioni del PO sull'intero territorio comunale. In ogni caso appare necessario nell'ambito del processo di valutazione motivare l'inevitabilità della trasformazione e definire misure sia mitigative che compensative.

2.5 In relazione alla carenze riportate in merito al sistema idrico e fognario, il DP non consente di verificare la sostenibilità ambientale delle previsioni del PA, rimandando la valutazioni sulla capacità di carico alla fase realizzativa degli interventi stessi. 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 PA 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.

2.6 Dai dati forniti nel DP e nell'Allegato C – Relazione di verifica art. 26, incluso nella documentazione trasmessa, si rileva che il PA dovrà essere sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità a VIA, ricadendo 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.* 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 rappresenta che ai sensi dell'art.5 comma 2 lettera a) della LR 10/10 il Piano Attuativo rientra 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.

Per quanto sopra evidenziato si ritiene che il Piano Attuativo in oggetto debba essere assoggettato a VAS e si chiede all'AC per la VAS di tener conto nel proprio provvedimento di verifica 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



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE AMBIENTE ED ENERGIA

Settore Valutazione Impatto Ambientale
Valutazione Ambientale Strategica

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.

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

La Responsabile
Arch. Carla Chiodini

E
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA
Unione Valdera
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0048205/2023 del 11/09/2023
Firmatario: CARLA CHIODINI
LP/EP