



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

ZONA VALDERA
Provincia di Pisa

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

SEDUTA DEL 14/12/2021

Presenti:

SI	NO	<i>NOMINATIVI</i>
X		<i>Arch. Michele Borsacchi Comune di Palaia</i>
X		<i>Arch. Claudia Caroti Comune di Casciana Terme Lari</i>
	X	<i>Arch. Katuscia Meini Comune di Buti</i>
X		<i>Arch. Anna Guerriero Comune di Calcinaia</i>
X		<i>Ing. Fabio Talini Comune di Capannoli</i>
	X	<i>Ing. Alessandra Frediani Comune di Bientina</i>
X		<i>Arch. Marco Salvini Comune di Pontedera</i>
X		<i>Ing. Stefano Parri Comune di Chianni</i>

Funge da Segretario Verbalizzante Geol. Antonio Campus

IL PRESENTE VERBALE CONTIENE N. 2 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 9,30 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 N °1

COMUNE DI PONTEDERA

PIANO ATTUATIVO "COMPLESSO LE VALLICELLE" SCHEDA-NORMA B13 UTOE LA ROTTA E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - APPROVAZIONE AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014.

PROPONENTE: sig. Quaratesi D'Achiardi Bettini Niccolò

AUTORITÀ PROCEDENTE: Consiglio Comunale di Pontedera

ESPRESSIONE DEL PARERE MOTIVATO AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. N. 10/2010 PER LA CONCLUSIONE DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

Premesso che il Comune di Pontedera è dotato:

- di Piano Strutturale (PS), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004 e successiva variante semplificata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 16 del 22 aprile 2015;
- di Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, pubblicato sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015 e successiva Variante di Rigenerazione Urbana approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 23 marzo 2018, pubblicata sul BURT n. 25 del 20 giugno 2018;

Atteso che:

- in data 04/11/2019, prot. n. 38907/2019 (con successive integrazioni del 5/12/2019 prot. nn. 43315, 43388, 43389, del 09/01/2020 prot. n. 585, del 26/06/2020 prot. n. 18865, del 24/12/2020 prot. n. 41389, del 3/03/2021 prot. n. 7559, del 09/03/2021 prot. n. 8200 ed infine del 18/03/2021 prot. n. 9302) il sig. Quaratesi D'Achiardi Bettini Niccolò in qualità di proprietario degli immobili catastalmente individuati dalle particelle n. 26, 165, 189 e 222 del foglio di mappa n. 19 poste nel Comune di Pontedera in località Vallicelle, ha presentato proposta di Piano Attuativo per l'attuazione nel comparto B13 complesso "Le Vallicelle" in variante Regolamento Urbanistico consistente nella ristrutturazione urbanistica di parte della Sul della Villa distrutta dagli eventi bellici con contestuale trasferimento della Sul rimanente nell'U.T.O.E. Il Chiesino;
- l'intervento proposto consentirà di realizzare n. 4 edifici che a livello compositivo preservano il complesso architettonico della Fattoria Vallicelle e di valorizzare l'area del Complesso Le Vallicelle per finalità turistico-ricettive e residenziali, nell'ottica del recupero del territorio collinare in ossequio alle disposizioni del Piano Strutturale;
- il progetto comporta variante contestuale al RU finalizzata alla modifica della disciplina della scheda-norma B13 dell'allegato B alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), per consentire il trasferimento di parte della capacità edificatoria derivante dalla Villa diruta, in altri comparti senza aumento complessivo del dimensionamento, determinando solo

l'eventuale diversa destinazione urbanistica, totale o parziale, di quella prevista dal regolamento urbanistico, per la stessa quantità di quanto trasferito.

Considerato che l'intervento non interessa aree paesaggisticamente vincolate ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs n. 42/2004 e pertanto sarà oggetto di valutazione di adeguamento al PIT-PPR nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario da parte della Regione a seguito della sua adozione;

Valutato che sebbene la zona oggetto d'intervento sia individuata quale area agricola di collina ricadente al di fuori del territorio urbanizzato definito dall'art. 224 della L.R. n. 65/2014, la Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 65/2014 non si rende necessaria in quanto il Piano Attuativo è ammissibile ai sensi dell'art. 79 comma 2 lett. i bis) della LR n. 65/2014, trattandosi d'intervento di ristrutturazione urbanistica da realizzarsi mediante piano attuativo sulla capacità edificatoria della Villa Quaratesi D'Achiardi diruta, il tutto come disciplinato dal RU vigente;

Rilevato che con deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 14 maggio 2020, è stato avviato il procedimento di variante al Regolamento Urbanistico finalizzata all'attuazione del Piano di lottizzazione denominato "Complesso Le Vallicelle" nell'UTOE La Rotta con contestuale avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS);

Dato atto che la variante al RU è stata assoggettata al procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) dal "Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera per l'esercizio della funzione di autorità competente in materia di VAS" il quale nella seduta del 20/10/2020 ha espresso di assoggettare alla procedura di valutazione Ambientale Strategica la variante de quo, in quanto, alla luce della documentazione esaminata e dei pareri pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale è emersa la necessità di ulteriori valutazioni ed approfondimenti ed ha altresì stabilito di condizionare la 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 di verifica di assoggettabilità a VAS;

Valutato che il progetto di piano attuativo presentato ha recepito e rispettato le indicazioni impartite dal Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera per l'esercizio della funzione di autorità competente in materia di VAS, modificando e/o integrando gli elaborati presentati conformemente ai contributi pervenuti, sviluppando una nuova soluzione avente i seguenti obiettivi:

- La riduzione del perimetro d'intervento della scheda B13 del R.U. che definisce gli interventi in questa area extraurbana.
- Prevedere un intervento di riqualificazione e completamento del borgo della fattoria delle Vallicelle che sia alternativo alla ricostruzione della villa distrutta dagli eventi bellici e che oggi è una previsione inattuabile dal punto di vista progettuale e paesaggistico.
- Ridurre la SUL di ricostruzione prevista della Villa distrutta e prevedere una parte di SUL da ricostruire in loco ed una parte della SUL da trasferire in comparti già previsti nel R.U. per ridurre l'incidenza dell'intervento di trasformazione in questo contesto extraurbano.
- Migliorare l'accesso dell'attuale strada di accesso al complesso della Fattoria ed all'intervento delle ex Fonderie Ceccanti.
- Non impegnare nuovo suolo rispetto a quello previsto dalla scheda B13 e attuare un interventi di completamento e riqualificazione del complesso della Fattoria che sia separato dall'intervento adiacente di riqualificazione e risanamento delle ex Fonderie Ceccanti.
- La riduzione del perimetro d'intervento della scheda B13 che si estende su un' area agricola che non necessita di una programmazione di pianificazione di tipo urbano riducendo l'area di comparto da 326'970,00mq a 13'368,00mq e localizzando gli interventi di trasformazione.

- Adeguare le schede d'intervento sul patrimonio edilizio esistente con una puntuale verifica delle categorie d'intervento come richiesto dall'Allegato C del NTA del R.U. con il fine di facilitare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzati al restauro ed alla riqualificazione del complesso delle Vallicelle.
 - Rispetto alle previsioni del Regolamento Urbanistico che prevede la ricostruzione della Villa sulsedime originario per mq 1555,80, si prevede di recuperare in loco parte della superficie edificabile della Villa distrutta, per soli 700,00 mq di Sul per la realizzazione di n.4 abitazioni a completamento della composizione architettonica e paesaggistica del nucleo agricolo del complesso della fattoria delle Vallicelle.
 - Attuare il trasferimento della Sul di ricostruzione della Villa distrutta non utilizzata in loco per mq 855,80 nei comparti di perequazioni in località "Chiesino" come previsto dall'art.80 delle N.T.A., in particolare il comparto n.4C2-D2b già approvato.
 - Prevedere un intervento architettonico e paesaggistico assonante alle tipologie della Fattoria sia per inserimento paesaggistico che per tipologia architettonica.
 - Attuare una regolazione e riduzione del consumo di suolo rispetto al RU vigente con il sistema della perequazione urbanistica a distanza sull'insieme dei piani urbanistici già approvati per interventi che siano migliorativi sul piano ambientale (Comparti: Crastan, Chiesino, Fonderie Ceccanti, Vallicelle);
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 20 aprile 2021 sono state adottate, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 65/2014, le modifiche al Regolamento Urbanistico illustrate negli elaborati oggetto di adozione (-Stralcio Allegato B alle Norme Tecniche Attuazione – Stato vigente;-Stralcio Allegato B alle Norme Tecniche Attuazione – Stato di variante;-Stralcio Allegato C alle Norme Tecniche Attuazione – Stato vigente;-Stralcio Allegato C alle Norme Tecniche Attuazione – Stato di variante;-Tav. 3c Quadro generale Pontedera Est - Stato vigente;-Stralcio Tav. 3c Quadro generale Pontedera Est - Stato di variante;-Tav. 4e UTOE a prevalente carattere residenziale La Rotta - Stato vigente;-Stralcio Tav. 4e UTOE a prevalente carattere residenziale La Rotta - Stato di variante) ed è stato contestualmente adottato, ai sensi dell'art. 107 (e secondo le procedure dell'art. 19) della Legge Regionale n.

65/2014, il piano attuativo denominato “Complesso Le Vallicelle” scheda norma B13 UTOE La Rotta;

-con la medesima deliberazione di Consiglio Comunale n. 14/2021, ai sensi dell’art. 8 della L.R. n. 10/2010 sono stati altresì adottati il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica redatti ai sensi dell’art. 24 della L.R. n. 10/2010 dal proponente sig. Quaratesi D’Achiardi Bettini Niccolò per il comparto attuativo B13 Complesso Le Vallicelle;

- in data 31/05/2021, con nota registrata al Protocollo Generale del Comune di Pontedera al n. 17660/2021, è stata trasmessa alla Regione Toscana, alla Provincia di Pisa, all’Unione Valdera, nonché al presente Comitato tecnico di valutazione ambientale c/o l’Unione Valdera la comunicazione di avvenuta adozione della variante con indicazione del link al quale accedere per la consultazione della documentazione oggetto di adozione;

- ai sensi dell’art. 25 della Legge Regionale n. 10/2010 è stato pubblicato apposito avviso sul BURT n. 23 del 09 giugno 2021 contenente il titolo della proposta di piano, l’indicazione dei soggetti proponenti nonché la notizia dell’avvenuto deposito della Variante al RU incluso il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica, presso il Servizio “Territorio e Ambiente” del Comune di Pontedera dove chiunque poteva prendere visione e presentare entro il termine di 60 giorni dalla pubblicazione dell’avviso, le proprie osservazioni e contributi;

- con nota del 03 giugno 2021 (prot. Unione Valdera n. 22905/2021 e n. 22921/2021) sono stati trasmessi ai Soggetti Competenti in Materia Ambientali ai sensi dell’art. 25 comma 3 della L.R. n. 10/2010 gli elaborati di piano e valutativi per l’avvio delle consultazioni ambientali;

Valutato che per il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica:

-con nota del 14/06/2021 (prot. Unione Valdera n. 25854/2021) è pervenuto il contributo della Regione Toscana Direzione Mobilità Infrastrutture e Trasporto pubblico – Settore Programmazione grandi strutture di trasporto e viabilità regionale il quale *dalla*

localizzazione delle opere in questione, in relazione alle strade regionali ed alle infrastrutture di trasporto statali di interesse nazionale ... esistenti o previste nel PRIIM, non ha rilevato elementi di particolare rilevanza per quanto di competenza;

-con nota del 18/06/2021 (prot. Unione Valdera n. 27405/2021) è pervenuto il contributo dell'azienda USL Toscana nord ovest- Dipartimento di Prevenzione il quale esprime il proprio contributo sul piano attuativo e sulla variante senza nessun rilievo per gli aspetti di competenza.

Considerato che le ulteriori osservazioni pervenute relativamente al procedimento urbanistico ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 65/2014 presentate Regione Toscana (prot. Comune di Pontedera n. 25708/2021) con i contributi dei seguenti Settori regionali competenti:

- Settore Sismica;
- Settore Programmazione grandi infrastrutture di trasporto e viabilità regionale;
- Settore Autorità di gestione FEASR sostegno allo sviluppo delle attività agricole;
- Settore Genio civile Valdarno Inferiore;
- Settore Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico;
- Forestazione Agroambiente;

saranno puntualmente esaminate dal Consiglio Comunale di Pontedera fornendo una espressa valutazione e motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate;

Preme tuttavia segnalare in questa sede il contributo della Regione Toscana- Direzione Urbanistica Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio il quale sebbene formulato ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 65/2014 quale contributo teso al miglioramento della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica e pertanto inerente l'adozione del piano attuativo e non specificatamente attinente alla VAS, risulta rilevante anche in questa sede in quanto ha consentito un netto miglioramento del contesto ambientale. In particolare l'Ufficio Regionale con il suddetto contributo ha richiesto opportuni approfondimenti e verifiche di carattere progettuale sull'area oggetto di piano

rispetto alle Direttive 1.3, 1.4, 1.5 della Scheda di Ambito n. 8 (Piana Livorno Pisa Pontedera) del PIT-PPR, cui è seguita, nel mese di settembre, da parte del soggetto proponente, la trasmissione di nuove tavole corrette in adeguamento al PIT con valenza di piano paesaggistico, determinando in tal modo un sensibile e non trascurabile miglioramento del territorio agricolo circostante, evitando processi di dispersione edilizia e frammentazioni del territorio rurale ed assicurando altresì che gli edifici che si intendono ricostruire in loco siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

Ritenuto che dai contributi trasmessi dai soggetti competenti in materia ambientale sia nella fase preliminare che nella successiva fase di valutazione emerge un quadro di sostanziale sostenibilità della variante al Regolamento Urbanistico per l'attuazione del Piano "Complesso Le Vallicelle", è pertanto ragionevole ritenere giustificata l'espressione di un parere complessivamente positivo riguardo agli aspetti di carattere ambientale posti in evidenza;

tutto ciò premesso

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

Richiamati gli artt. 25 e 26 della L.R. n. 10/2010;

L'AUTORITÀ COMPETENTE

In merito agli aspetti procedurali relativi alle disposizioni di legge, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 10/2010, esprime parere favorevole all'unanimità sulla compatibilità e sostenibilità ambientale della **VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'ATTUAZIONE DEL "COMPLESSO LE VALLICELLE" SCHEDA-NORMA B13 UTOE LA ROTTA**

DECISIONE N °2

COMUNE DI PONTEDERA

VARIANTE SEMPLIFICATA PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE – AVVIO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA AI SENSI DELLA L.R. N. 10/2010 E CONTESTUALE AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014

PROPONENTE: Giunta Comunale del Comune Di Pontedera

AUTORITÀ PROCEDENTE: Consiglio Comunale Di Pontedera

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 144 del 30/11/2021 è stato avviato, ai sensi della L.R. n. 65/2014, il procedimento di formazione della variante al Regolamento Urbanistico inerente il patrimonio esistente di interesse storico -architettonico e/o documentale;

Con medesima deliberazione è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS previsto dall'art. 22 della L.R. n.10/2010 relativo alla formazione della variante al Regolamento Urbanistico;

Il Responsabile del procedimento, Arch. Marco Salvini, ha trasmesso all'Autorità Competente la deliberazione di Giunta Comunale n. 144 del 30/11/2021 comprensiva degli allegati tecnici per l'avvio della verifica di assoggettabilità a VAS;

Il Responsabile del Procedimento chiede al Comitato Tecnico di individuare i Soggetti competenti in materia ambientale che dovranno intervenire nel procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS;

Ciò premesso esaminata la documentazione prodotta e relazionata dall'Arch. Marco Salvini
ALL' UNANIMITA'

II COMITATO TECNICO

Dopo la discussione sospende l'invio ai soggetti competenti ambientali in quanto è necessario integrare il documento preliminare con verifica degli standard pubblici a seguito dell'alienazione del patrimonio comunale.

*Il Relatore Arch. Marco Salvini

Letto approvato e sottoscritto

I membri del nucleo di valutazione con diritto di voto:

* Arch. Michele Borsacchi

* Ing. Alessandra Frediani

* Ing. Fabio Talini

* Arch. Claudia Caroti

* Firma digitale

alle ore 10,10. la seduta viene sciolta.

Il Segretario Verbalizzante

* Geol. Antonio Campus

* Firma digitale