

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO MOTORISTICO COMPLESSO "TENUTA ISABELLA" ALL'INTERNO DELLA S.P. N. 23 - APPROVAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 69 E 70 DELLA L.R. N. 1/2005.

**Relazione illustrativa per approvazione
Dichiarazione di sintesi (art. 27 L.R. n. 10/2010)**

PECULIARITÀ DELLA FASE DI PUBBLICAZIONE

In osservanza della L.R. n. 1/2005 il piano, adottato con delibera consiliare n. 34 del 3 maggio 2011, è stata reso accessibile a tutti mediante depositato presso la sede comunale per oltre 45 giorni, decorrenti dal 25 maggio 2011, pubblicato all'Albo Pretorio "on line" del Comune, e l'effettuato deposito è stato reso noto al pubblico mediante pubblicazione sul B.U.R.T. e tramite affissione di manifesti; nel periodo di pubblicazione non si sono registrati richieste di accesso agli atti, fatta salva quella del sig. Antonino Mannina concernente la richiesta di un cosiddetto "*verbale della commissione ambiente relativo all'impatto ambientale autodromo*" che non risulta essere stato né redatto né tantomeno a conoscenza del 1° Settore tra quelli costituenti il progetto del piano attuativo in oggetto (rif. rich. p.g. 24.128/2011 e risp. p.g. 25.844/2011).

In aggiunta alle valutazioni e alle relative soluzioni analizzate durante l'istruttoria e relazionate in sede di adozione, in questa fase si inserisce anche il contributo proveniente dal procedimento di Verifica d'assoggettabilità a VIA, ex artt. 48 e 49 della L.R. n. 10/2010 e di competenza della Provincia di Pisa del mero impianto motoristico. Nel merito, senza incidere nel procedimento de quo anche alla luce della diversa scala e dell'obiettivo della conferenza di servizi avviata in proposito dall'U.O. VIA-AIA provinciale (tuttora in corso), si inserisce anche l'osservazione da parte della Società Impianti Sportivi Villa Monti S.p.a, presentata alla provincia stessa.

Parimenti pare opportuno ricordare i contributi pervenuti nella predetta conferenza, dai comuni confinanti di Cascina e Calcinaia. Quest'ultimo con la richiesta di approfondire l'impatto dovuto al rumore e al traffico indotto durante le manifestazioni; il primo (Cascina) col ritenere di adeguare il proprio Piano comunale di classificazione acustica (P.C.C.A.) in conseguenza del progetto qui in esame in sintonia con quanto farà anche il Comune di Pontedera. A questo proposito, la Giunta comunale di Cascina ha comunicato che nella seduta del 23 giugno 2011 ha espresso parere favorevole con prescrizioni circa la costruzione di terrapieni continui e piantumati con finalità antirumore, circa la stima reale delle concentrazioni massime di inquinanti dell'aria indotti dalla viabilità esistente e dal previsto autodromo.

Nel periodo di pubblicazione e a seguito del contributo regionale, si è svolta la procedura di Verifica ambientale strategica (V.A.S.) secondo il dettato degli artt. 24 e seguenti della L.R. n. 10/2010, ai cui atti si rimanda, con esito positivo a riguardo della compatibilità della variante in tema di sostenibilità ambientale, salvo prescrizioni (rif. det. 3° Sett. N. 24 del 21 gennaio 2013).

Durante la pubblicazione è intervenuto ufficialmente anche un'importante ipotesi infrastrutturale concernente un nuovo collegamento ferroviario tra Pontedera e Livorno. Il giorno 6 giugno 2012 si è tenuta a Firenze, presso l'Assessorato alle Infrastrutture per la mobilità, logistica, viabilità e trasporti della Regione Toscana, un incontro teso a delineare i contenuti di massima del progetto, teso a far convergere l'interesse concreto dei territori coinvolti dalla nuova opera. Senza entrare nel merito puntuale della proposta, il progetto ideato in via preliminare impone di prevedere la salvaguardia di un vincolo ad hoc per un estensione di poco superiore a 15 metri appena in destra del Canale Scolmatore, per l'intera

estensione di questo nel territorio del Comune di Pontedera; circostanza che interessa l'ambito dell'impianto motoristico, seppure in maniera marginale e tale da non compromettere la reciproca realizzazione dell'una e dell'altra opera. Per le ragioni esposte viene aggiornata anche la redazione della cartografia del regolamento urbanistico.

Altro elemento di novità intervenuto in fase di adozione è la variante al piano territoriale di coordinamento (P.T.C.) avviata dalla Provincia di Pisa con delibera Giunta Provinciale n. 44 del 23 giugno 2012 e poi adottata con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 49 dell'8 ottobre 2012, per la nuova disciplina del territorio rurale, i cui contenuti in salvaguardia, sono considerati anche nel presente procedimento.

Dell'intero progetto adottato, delle sue valutazioni, dei contributi giunti e della rassegna stampa sono state create apposite pagine web con un collegamento diretto nel sito ufficiale del Comune di Pontedera (www.comune.pontedera.pi.it/autodromo/). Il progetto con tutti i suoi elaborati è rimasto visionabile anche presso l'Urban Center di Pontedera, in via Brigate Partigiane 4.

OSSERVAZIONI PRESENTATE

Nel quadro del procedimento proprio, nel periodo di pubblicazione dell'atto di governo del territorio, sono state presentate le seguenti osservazioni:

- Dal signor Giovanni Orsini, residente a Pontedera, in via delle Quadrelle n. 4, frazione Pardossi, pervenute il 30 giugno 2011 e assunte al p.g. con n. 29.983/2011;
- Dall'associazione "Legambiente Circolo Valdera", con sede a Pontedera in via Fiumalbi n. 9, congiuntamente all'associazione L.A.V. PdR Pontedera, pervenute l'8 luglio 2011 e assunte al p.g. con n. 31.592/2011;
- Dalla Regione Toscana, Direzione Generale delle politiche territoriali ambientali e per la mobilità, pervenuta l'11 luglio 2011 e assunta al p.g. con n. 31.630/2011;

Si da atto che il giorno precedente l'adozione del progetto (rif. delibera c.c. n. 34 del 3 maggio 2011), è stata depositata un'opposizione alla realizzazione dell'autodromo previsto dal piano attuativo, da parte del sig. Giovanni Orsini allegando la raccolta di 89 firme di cittadini per iniziativa del medesimo sig. Orsini (rif. p.g. n. 20.266/2011).

Oltre il termine ultimo di pubblicazione, il 26 settembre 2011 sono state presentate oltre osservazioni dal signor Antonino Mannina, residente a Pontedera in via della Badia n. 14, assunte al p.g. n. 42.190/2011.

Nel quadro dei contributi pervenuti concorre anche l'opinione del prof. Massimo Morisi, quale Garante regionale della comunicazioni nel governo del territorio, indotta dalle predette osservazioni del sig. Orsini e i Legambiente-LAV.

In seno al procedimento di V.A.S. ha presentato nuova osservazione il sig. Giovanni Orsini, depositata in data 5 dicembre 2012 e assunta al p.g. con n. 45.234/2012, argomentata nel medesimo procedimento cui si rimanda.

CONTENUTO DELLE OSSERVAZIONI

Le osservazioni presentate al Comune di Pontedera argomentano tematiche diverse, affrontando considerazioni sia politiche che tecniche, così come temi di carattere generale e altri più specifici, tutte sostanzialmente concludendo con l'auspicio che non si proceda con l'approvazione del piano attuativo.

Le osservazioni del sig. Giovanni Orsini, che prima riassume le ragioni della sua iniziativa e quelle dell'adesione al sedicente "Comitato Cittadino denominato Comunità de' Pardossi" costituito il 26 giugno 2011, evidenziano tre fattispecie di rilievi, il primo sull'informazione propedeutica, il secondo di natura prettamente urbanistico-procedimentale e il terzo sulla valutazione integrata del progetto di piano.

Le osservazioni di Legambiente-Lav, associazioni ambientaliste dichiaratesi anche agenti "per conto di vari cittadini", concernono otto temi, quali la partecipazione e trasparenza (1), la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. e/o la V.I. (2), la perdita di efficacia delle previsioni di trasformazione urbanistica (3), le contraddizioni della variante al R.U. con gli altri strumenti della pianificazione (4), la conformità e coerenza con il P.S. (5), sull'impianto a biomasse (6), la sostenibilità ambientale dell'autodromo (7) e gli effetti sulla fauna (8), concludendo con l'auspicio che il Consiglio comunale non proceda all'approvazione e che venga preso in esame la possibilità di aprire uno spazio di riflessione sui temi esposti.

Nell'ambito della propria attività e competenza istituzionale si inseriscono anche le osservazioni della Provincia e della Regione. Quelle della Provincia di Pisa sono circoscritte e riconducibili interamente al parallelo processo di verifica di assoggettabilità a VIA del progetto del circuito, sulle quali, pertanto, si omettono considerazioni che sono attinenti al relativo procedimento.

Le osservazioni della Regione Toscana con la sua Direzione Generale delle Politiche Territoriali ed Ambientali e per la Mobilità -Area di coordinamento Pianificazione territoriale e paesaggio - dopo un breve riepilogo dei contenuti del procedimento de quo fin dal suo avvio con delibera di G.M. n. 46/2010 - ricorda il primo contributo che viene ribadito e approfondito anche nel merito del progetto adottato. Se quello relativo all'avvio di procedimento del 2010 evidenziava la necessità di approfondire la valutazione degli obiettivi della variante in quanto capace di rivestire un ruolo strategico con potenziali effetti di rilevanza comunale tali da comportare un'ulteriore valutazione del ricorso ad una specifica variante al P.S., quella puntuale presentata post adozione intende definire un quadro conoscitivo volto a sottolineare aspetti paesaggistici in realtà affatto peculiari, quali il reticolo idraulico e la presenza del Canale Scolmatore.

Le osservazioni del sig. Antonino Mannina redatte in una sorta di compendio (che in taluni passaggi assume il tono di uno sfogo dialettico), partendo da una valutazione complessiva del progetto, enuclea una serie di presunte contraddizioni che avrebbero compromesso il giusto rapporto con il territorio e i suoi abitanti per presentare e analizzare la nuova struttura proposta, per poi incentrare l'attenzione sulle conseguenze ambientali sul territorio circostante, sia di natura acustica che atmosferica, con particolare enfasi anche per la centrale di produzione elettrica a biomassa, contenuta nelle proposte del progetto.

In generale, i contenuti delle osservazioni presentate dai vari soggetti sono talvolta ridondanti e, pertanto, ripetitive di argomentazioni che, nella stesura delle successive controdeduzioni, saranno affrontate univocamente con opportuni richiami.

Il parere offerto dal prof. Massimo Morisi, dato di concerto a quello della Regione Toscana,

sebbene non attinente strettamente al procedimento tecnico-urbanistico, si concretizza nel domandare quanto del progetto della variante e del piano particolareggiato sia stato proposto all'attenzione dei cittadini e quale sia stato il "ritorno" di questa partecipazione in termini di proposte che il processo partecipazione sia riuscito a stimolare.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Le osservazioni formulate in tema di presunta mancanza d'informazione ovvero di partecipazione e trasparenza (**Giovanni Orsini preliminare, Legambiente-LAV n.1, Antonino Mannina**), tendono ad asserire il ritardo della convocazione della consulta del quartiere interessato così come di qualsiasi altra iniziativa tesa alla partecipazione della popolazione ad un siffatto progetto. Per meglio chiarire i presupposti delle critiche in tal senso e della risposta che ci accingiamo a dare, è opportuno ricordare che nell'affrontare la variante de quo, l'A.C. parte convintamente dal presupposto che non occorra variante allo strumento di pianificazione vigente, bensì solo all'atto di governo del territorio. A questo proposito va ricordato, tuttavia, come l'argomento, con altri, sia stato già affrontato con delibera di giunta municipale n. 46 del 4 marzo 2010, mediante la quale è stato avviato il necessario procedimento di variante al R.U. ex art. 15 della L.R. n. 1/2005, dandone notizia alla Regione Toscana, alla Provincia di Pisa, nonché ai soggetti interessati, con lettera del 15 marzo 2010 (p.g. 11.506/2010 e 11.506/2010). Sulla delibera citata, pubblicata ai sensi di legge, sono giunti i contributi della Regione su cui torneremo più avanti, nei quali veniva espresso il desiderio che il comune approfondisse il contenuto anche del progetto oggi in esame.

Peraltro, la natura della variante come inquadrata dal Comune di Pontedera non presupponeva alcun processo partecipativo particolare, potendo demandare l'attività conoscitiva al momento della pubblicazione dell'atto adottato, in modo da pervenire all'approvazione con tutti i contributi che i vari soggetti, pubblici e privati, possono portare. Si fa notare, quindi, che il percorso d'informazione non si è affatto "concluso con l'approvazione (!) variante in data 3 maggio 2011".

In questa sede è opportuno ribadire come, salvo iniziative dialettiche preliminari antecedenti, la presentazione della prima proposta al comune per realizzare il circuito e i suoi annessi sia stata fatta il 31 dicembre 2009, cui l'A.C. ha fatto seguire l'istruttoria tecnica nell'ambito della quale ha valutato di avviare subito la procedura per quel che concerne la sola variante allo strumento urbanistico vigente (fatti salvi alti e più ampi compiti di competenza provinciale e attinenti il progetto dell'autodromo) con la delibera di G.M. prima ricordata (46/2010), dando poi notizia dell'avvenuto deposito del progetto completo [rif. 26 ottobre 2010 (p.g. 48.160/2010) e 3 dicembre 2010 (p.g. 54.320/2010)] anche con pubblicazione sul B.U.R.T. e all'Albo pretorio del comune in data 15 dicembre 2010. Tutto, quindi, ben prima della decisione di avviare la procedura di adozione. Il procedimento de quo, infatti, si inseriva e si inserisce all'interno della procedura ex artt. 11 e 14 della L.R. n. 1/2005 in tema di valutazione integrata, in quanto il progetto in parola (autodromo) tratta di proposta di variante al R.U. che costituisce quadro di riferimento di progetti ed altre attività (attività motoristiche). La natura, dimensione e condizione operativa implica un diverso quadro conoscitivo e una diversa ripartizione di risorse rispetto ai dati oggi conosciuti (rif. art. 11 L.R. n. 1/2005). In seno a questa procedura individuata, viene meno anche la necessità di aderire al dettato sulla L.R. n. 69/2007 in tema di partecipazione.

Per rispondere anche alle domande che ha posto il prof. Massimo Morisi in tema di

partecipazione e limitando le argomentazioni all'aspetto urbanistico, la notevole attività di informazione rivolta ai cittadini circa i contenuti della variante e del piano particolareggiato ha prodotto solo le osservazioni qui esaminate e un generale sentimento di scetticismo negli abitanti più prossimi al comparto. Se l'atteggiamento di quest'ultimi appare giustificato dall'apprensione che la novità possa indurre conseguenze nuove e non valutate nella conservazione dell'ambiente conosciuto (qui l'accezione è rivolta al tessuto antropico complessivo), sono tuttavia mancate proposte tese a superare una sterile opposizione e guardare invece a soluzioni alternative o a integrazioni che tendessero a migliorare il progetto, nell'ottica di non far cadere un'opportunità di crescita socio-economica per l'intero territorio. Va registrato anche, tuttavia, un diffuso interessamento dell'opinione pubblica per le occasioni d'impiego che la struttura sportiva potrà offrire, man mano che questa si venga a definire compiutamente grazie ai vari manufatti previsti. Come sarà detto più avanti, talune delle critiche mosse sono state fatte proprie anche dall'A.C. e costituiscono motivo aggiuntivo per alcune delle modifiche introdotte al progetto, quali la cancellazione dell'impianto a biomassa per la produzione di energia elettrica, la più esatta definizione delle opere pubbliche del progetto e la salvaguardia di un corridoio infrastrutturale per la progettata nuova linea ferroviaria Pontedera-Livorno.

Quanto al profilo urbanistico, l'osservazione circa la decadenza della validità del R.U. (**Giovanni Orsini n.1a, Legambiente-LAV n.3**) è priva di riscontro oggettivi. Come è stato ribadito in altre occasioni, tuttavia, questa critica impone una risposta articolata. In proposito sembra prevalere l'interpretazione giurisprudenziale in tema per le numerose e costanti espressioni che la giustizia amministrativa ha espresso da trent'anni a questa parte. E' infatti ormai pacifico che la giurisprudenza amministrativa assume il principio secondo cui l'art. 2 primo comma della legge 19 novembre 1968 n. 1.187, che ha fissato entro il limite temporale del quinquennio l'efficacia delle prescrizioni dei piani regolatori generali (e per analogia le norme regionali collegate) si riferisce ai vincoli che producano una pressoché totale ablazione del diritto di proprietà, essendo tanto intensi da annullare o ridurre notevolmente il valore degli immobili cui si riferiscono, ivi compresa l'ipotesi di imposizione temporanea di inedificabilità fino all'entrata in vigore dei piani particolareggiati, per la cui redazione non sia fissato alcun termine finale certo. Un'ennesima sentenza in tal senso è quella n. 1.765 del 24 marzo 2009 della Sez. IV del Consiglio di Stato, con la quale, ricordato i termini sia della legge del 1968 che quella più recente del T.U. sugli espropri (concordi nello stabilire in 5 anni l'efficacia delle prescrizioni dei piani regolatori generali "nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettando i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione od a vincoli che comportino l'inedificabilità") è applicabile non solo con riferimento ai vincoli preordinati all'esproprio o a quei vincoli che svuotano il contenuto del diritto di proprietà, rendendolo inutilizzabile rispetto alla sua destinazione naturale, ma anche ai vincoli c.d. "strumentali", a quei vincoli cioè che subordinano l'edificabilità di un'area all'inserimento della stessa in un programma pluriennale, oppure alla formazione di uno strumento esecutivo. La decadenza dei vincoli prevista dall'art. 2, 1° comma, della n.1187/1968 non ha luogo nei soli casi in cui, in alternativa al piano particolareggiato, sia prevista dal P.R.G. la possibilità di ricorso ad un piano di lottizzazione ad iniziativa privata: in questi casi, infatti, la possibilità di una pianificazione di livello derivato ad iniziativa privata esclude la configurabilità dello schema ablatorio e, quindi, la decadenza quinquennale del relativo vincolo.

Anche se l'art. 2 della legge n. 1187/1968 è stato abrogato a seguito dell'entrata in vigore del T.U.

sulle espropriazioni n. 327 del 2001, i principi affermati per tale articolo sono tuttora applicabili, in quanto l'art. 9 del T.U. sulle espropriazioni n. 327 del 2001 (non avente valenza innovativa) recepisce in sostanza la vecchia normativa. Dunque, nel caso in cui le N.T.A. di un P.R.G. stabiliscano che ogni intervento edilizio in una determinata zona presuppone la previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di esclusiva iniziativa pubblica, il vincolo gravante sulla zona è di tipo strumentale e non conformativo e, ove il comune approvasse un p.p. in questo quadro, sarebbe viziato da illegittimità perché il Comune avrebbe esercitato un potere che si era invece già consumato per scadenza del termine ed ha approvato uno strumento di secondo livello quando invece avrebbe dovuto prima provvedere alla integrazione della disciplina pianificatoria sovraordinata nelle parti decadute.

L'atteggiamento e le procedure seguite dal Comune di Pontedera sono, all'unisono della norma e di quest'orientamento della giurisprudenza, da un lato assai più partecipative, dall'altro attendista dell'iniziativa dei privati che sono edotte della circostanza che, nella fase di monitoraggio, le proposte di trasformazione urbanistiche dovranno confrontarsi ancor di più con la statistica e le valutazioni emergenti. Infatti, mentre sarebbe illegittimo un piano particolareggiato fatto calare dall'alto e senza coinvolgimento alcuno della proprietà o dei portatori di interessi dell'area interessata, adendo a forme di partecipazione o di concertazione con le parti interessate si perviene ad una sorta di "regia unica" sul complessivo intervento, la cui conformità andrà comunque ancora riferita alla conformazione data dal R.U.

Dell'avvenuta partecipazione e valutazione anche ai fini ambientali è dato ampio riscontro in questa relazione come nelle altre precedenti e a compendio del progetto, compreso la fase propedeutica all'adozione. Il piano particolareggiato è dunque il risultato positivo del rapporto di esigenze pubbliche e private che hanno condotto ad una migliore e più razionale distribuzione delle singole trasformazioni previste nel comparto. Del confronto con la statistica emergente in tema di conformità e coerenza delle previsioni è stata data oltremodo notizia nella medesima relazione quale sintesi dell'attività istruttoria, nonché nella presente quale ulteriore approfondimento come richiesto dagli osservanti, tutto nell'accezione più ampia per la quale l'urbanistica e l'esercizio del potere di pianificazione non possono essere intesi solo come un coordinamento delle potenzialità edificatorie connesse al diritto di proprietà, ma devono essere ricostruiti come intervento degli enti esponenziali sul proprio territorio in funzione dello sviluppo complessivo ed armonico del medesimo.

Per chiosare l'argomento ma nell'introdurre anche il successivo in tema di zonizzazione e alla coerenza della variante alla normativa urbanistica di riferimento (Giovanni Orsini 1b, Legambiente-LAV n.4) Deve essere registrato inoltre che con delibera n. 22 del 29 marzo 2011 è stata approvata una variante generale al regolamento urbanistico che, nel recepire norme sovraordinate, sopravvenute dalla data di prima approvazione (31 gennaio 2006), ha aggiornato alcuni dei contenuti tecnici e normativi e di fatto opera come rinnovato piano di governo del territorio con riconferma delle previsioni urbanistico-edilizie già contenute nel R.U. originario. Ed su questo rinnovato strumento di governo che l'intera attività di modifica al comparto oggi regolato dalla schede-norma B1 e B2 opera, determinando la piena efficacia del procedimento del quo anche sotto questo evidente profilo.

In tema di zonizzazione, potendo anche accogliere positivamente, in via di principio, il suggerimento di una trasformazione in zona diversa da quella normata dalle schede, non è l'accezione terminologica che può rendere compatibile o meno l'intervento in parola, quanto il suo contenuto che, qui e nella restante documentazione, viene esposto.

Senza venir meno agli approfondimenti contenuti nelle relazioni e nella analisi fatte in sede di adozione - cui si rimanda- innanzi tutto è bene chiarire come, in via generale, i "Comparti edilizi di particolare valore ambientale e/o urbanistico" elencati nella Tav. 6B (allegata alle N.T.A. del R.U.) sono aree e complessi per i quali gli interventi sono subordinati a particolari modalità operative definite in apposite schede-norma. Per tali ragioni non possono definirsi e paragonarsi alla stregua di quelle meramente agricole, non fosse anche proprio per questa loro particolare attenzione. I comparti individuati dalle schede B1 e B2 sono sì posti nel Subsistema agricolo di pianura ai sensi della caratterizzazione operata dal piano strutturale, ma condividono una particolare vocazione sportiva e turistico-ricettiva. Se da un lato con il nuovo strumento urbanistico del 2004 e del 2006 è stato preso atto che le due aree hanno visto da anni attività sportive e ricreative circoscritte all'ippica, alla pesca sportiva, all'agriturismo, è altrettanto vero che le potenzialità e l'attitudine manifestata dai proprietari, ha indotto l'A.C. con la redazione del R.U. ad estendere le destinazioni "naturali" con l'aggiunta anche di quelle commerciali e artigianali, nonché una minima quantità di uso residenziale nei limiti e per lo svolgimento delle funzioni principali (scheda B1), nonché per la scheda B2, la particolare attività individuata dal tiro a piattello nella constatazione che, per la collocazione geografica, quest'area si collocava in maniera ottimale per minimizzare l'impatto, soprattutto sonoro, con alcune case abitate sparse nella campagna circostante. Questa caratteristica non rende propriamente diversa la destinazione oggi in essere con quella prevista in adempimento della variante: ambedue specialistiche e ambedue consone con la particolare collocazione dell'area.

L'incremento delle attività sportive e turistico-ricettive, così come la valorizzazione del centro ricreativo esistente come polo di attrazione turistica, sportiva e di interesse pubblico nell'ambito di una promozione turistico-economica in un'accezione più ampia e di livello regionale, viene ad assumere una rinnovata importanza nell'ambito delle attività strategica di sviluppo dell'intera Valdera, significativamente con la nascita, ai sensi dell'art. 32 del D.Lgs. 26/2000, dell'Unione dei Comuni, quale nuova compagine amministrativa tra i 16 enti locali che la contraddistinguono (atto del 30 ottobre 2008).

Lungi da poter ancora considerare il livello della pianificazione regionale meramente gerarchica e cogente verso il basso, quanto invece rispondente ai requisiti di sussidiarietà, adeguatezza e differenziazione ormai tipici dell'azione amministrativa degli Enti locali, per il piano della provincia (P.T.C.) è palese come il progetto concorra, malgrado interpretazioni diverse, al miglioramento qualitativo e quantitativo dell'offerta delle strutture ricettive, congressuali, balneari e termali dell'area e dei servizi turistici per Pontedera che riveste il ruolo di centro ordinatore primario d'interesse sovracomunale con l'obiettivo, tra altri, del superamento di situazioni di degrado e di abbandono al fine di alleggerire la pressione turistico-residenziale sulla costa.

Limitando l'analisi della congruità del progetto agli stretti temi sollevati dalle osservazioni, se da un lato la struttura non è elencata (rif. art. 17.11) tra quelle proprie del territorio di Pontedera, non si può pensare che il P.T.C. possa esaurire le potenzialità relative a un territorio quale il nostro, confinando tutto all'elenco di quanto presente nel complesso sportivo comunale con piscina, palazzotto e stadio della città. Viceversa il progetto non solo si inserisce tra le prerogative degli spazi dedicati alla ricettività turistica e alle strutture di servizio in ambito turistico (art. 57 e seguenti) che il P.T.C. detta quali discipline-direttive per gli strumenti urbanistici comunali, ma traduce anche al meglio gli obiettivi previsti dall'art. 59.4 con la realizzazione di impianti fissi per lo svolgimento permanente di attività sportive ed agonistiche di veicoli a

motore, escludendone la collocazione solo in un elenco predeterminato di aree già esaminate in tema di statuto e in quelle soggette a vincolo idrogeologico.

In relazione alla variante al P.T.C. provinciale adottata nell'ottobre scorso e ormai di prossima approvazione una volta esaurito il termine della pubblicazione, appare evidente come essa sia motivata, per espressa dichiarazione preliminare, dalla constatazione che malgrado il buon contributo fornito agli enti locali per la stesura dei propri strumenti di pianificazione e governo del territorio, l'applicazione sterile della sua normativa ha mostrato in questi anni pregi e difetti tipici della programmazione territoriale di area vasta. E' stato giocoforza, quindi, avviare uno studio approfondito sulle dinamiche in atto sul territorio che, tra l'altro ha preso atto del mutato contesto socio economico del mondo agricolo, dove è ormai evidente il superamento delle canoniche classificazioni di utilizzabilità dei suoli. Nel merito degli articoli della norma prima individuati non sono state introdotte modifiche di sorta, mentre in via generale viene descritto più dettagliatamente cosa debba intendersi per *impianto o struttura per la pratica e lo spettacolo di specifiche discipline sportive*: sono indicati gli impianti per i quali le previsioni di piano contengano progetti subordinati a valutazione o verifica d'impatto ambientale di competenza almeno provinciale. Ricadute ed impatti saranno verificati da apposita conferenza di servizi tesa ad accertare la necessità di giungere o meno ad un apposito accordo di pianificazione che, una approvata la nuova previsione urbanistica, verrà acquisita automaticamente nel quadro conoscitivo del PTC.

In ragione della perfetta aderenza del Comune di Pontedera a questa metodologia, ora codificata nel P.T.C. in variante, vengono meno le critiche che hanno indicato come inammissibile la previsione comunale al di fuori di una logica condivisa con altri enti di programmazione del territorio (cfr. oss. n. 4 di Legambiente-LAV).

La critica forzata alle presunte contraddizioni con la dichiarata coerenza della variante in oggetto con il piano strutturale da parte del responsabile del procedimento (**Legambiente-LAV n.5**), non riporta come *la Matrice di congruità degli obiettivi e indirizzi programmatici* e *la Matrice di congruità delle prescrizioni generali* relative, nell'elencare tutte le caratteristiche con riscontro positivo, ne evidenziano due negative per le quali saranno emanate idonee prescrizioni per la redazione delle necessarie correzioni ed integrazioni in fase definitiva dei progetti.

Per quanto riguarda la "Netta separazione fra aree urbanizzate o potenzialmente tali, dalle zone agricole in modo da rendere più visibile e certo il limite fra campagna e insediamenti di tipo urbano" saranno impartite direttive tese a significare tale bivalenza, mentre la circostanza secondo la quale "Nell'area posta fra il Canale Scolmatore e l'Ambito di cui al punto precedente (1A1- N.d.R.), è possibile mantenere nel R.U. la destinazione prevista dal P.R.G. vigente di una attività sportiva di tiro al piattello" viene meno per le stesse prerogative del progetto di variante dove nello stesso luogo si collocherà una parte del circuito automobilistico.

Le argomentazioni fin qui riportate concorrono anche a confutare gli argomenti delle osservazioni fatte in tema di valutazione integrata ovvero di V.A.S. (**Giovanni Orsini n.2, Legambiente-LAV n.2**) anche se non vengono meno ulteriori spunti di riflessione, riepilogati negli atti della valutazione ambientale strategica fatta, qui integralmente richiamati.

Senza dubbio l'argomento continua ad offrire spunti di discussione e interpretazioni variegata e, nel quadro di quanto può occorrere in questa sede, è opportuno ricordarne brevemente le peculiarità invitando a leggere quanto contenuto nelle premesse del capitolo relativo della relazione ex art. 16 della

L.R. n. 1/2005. Inoltre, pur ribadendo le conclusioni già tratte, appare oltremodo opportuno richiamare le considerazioni fatte nel preambolo e nelle sintesi degli obiettivi, delle finalità e dei Contenuti del progetto della valutazione ambientale strategica.

Rimanendo nel tema ambiente e paesaggio, per le argomentazioni addotte dalla **Regione Toscana** deve essere fatto rilevare, intanto, come la Direzione Generale delle Politiche Territoriali ed Ambientali e per la Mobilità -Area di coordinamento Pianificazione territoriale e paesaggio cada in alcuni errori di valutazione dell'ambito territoriale di riferimento. Il più significativo è l'aver identificato il Canale Scolmatore del fiume Arno, opera realizzata tra il gli anni Cinquanta e Settanta del secolo scorso, con il Fosso Reale, che invece è opera idraulica risalente al primo governo provvisorio post granducale e completata nei primi anni dell'Unità. Fatta questa precisazione, risulta comunque importante ribadire che l'area ambientale rappresentata dal Canale Scolmatore non risulta interessata da lavori di alcun genere e, pertanto, salvaguardata nella sua funzione peculiare e di corridoio ecologico di pregio. E' oltremodo indicativo del panorama in cui si svolgono oggi le valutazioni di soggetti diversi ambientali di come un'opera di per sé impattante come lo Scolmatore (la cui realizzazione sarebbe oggi alquanto dubbia per motivi diversi) diventi essa stessa motivo di vincolo e tutela (!).

Quanto poi al reticolo idraulico minore, non è certamente con la variante in oggetto che si vengono a compromettere la lettura della maglia preesistente, giacché essa risulta già ampiamente alterata e, per certi versi, compromessa con gli interventi legati alla modifica delle metodologie colturale introdotte nel dopoguerra e di cui si è argomentato nella V.A.S.

Per quanto riguarda il mantenimento delle strutture storiche e la valorizzazione storica della pianura bonificata che si estende ad ovest fino al litorale, resta francamente difficile comprendere come la variante ne comprometta la possibilità. Nel sottolineare come anche il piano particolareggiato individui precisi riferimenti per la conservazione in loco degli elementi di ruralità esistenti, all'esterno del perimetro del comparto è evidente non è la trasformazione in oggetto che può comprometterne la consistenza e finanche la lettura, bensì altre le infrastrutture, lineari e puntuali, che si sono sorte in anni anche recenti con evidente noncuranza. A questo proposito risulta anche assai discutibile l'analisi del territorio che fa il P.I.T. nelle schede degli Ambiti del Paesaggio che, in proposito, la stessa Regione intende rivedere poiché frutto di una concezione culturalmente superata del paesaggio. Per questa ragione è stata proficuamente avviata una collaborazione organica con le Università toscane, le cui competenze in materia paesaggistica potranno essere utilizzate in maniera interdisciplinare, mentre per i profili che attengono a informazione e partecipazione la Regione postula che le proprie competenze tecniche si avvalgano della collaborazione euristica delle migliori competenze scientifiche e pluridisciplinari. E' un auspicio importate, che vedrà venir meno le improprie valutazioni fatte asetticamente e a scala di rappresentazione inadeguata, sulla scorta di mere descrizioni di massima (schede) frutto per lo più non di analisi oggettive e realistiche, ma spesso di visioni ascetiche dell'ambiente e del paesaggio.

Per lo stesso Assessore all'urbanistica e pianificazione del territorio e del paesaggio della Regione Toscana, il Piano paesaggistico adottato nel 2009 è carente non solo di alcune componenti che il Ministero valutava come essenziali per poter andare effettivamente all'approvazione, ma perché anche privo della possibilità che possa essere internalizzato nel processo di pianificazione e, quindi, di sua trasformazione.

L'asserita presenza di ulteriori "problemi di carattere paesaggistico ed ambientale in riferimento alla

discipline del PIT", non trova, francamente, riscontro oggettivo. In ordine alle valutazioni del carico veicolare aggiuntivo, oltre ai dati già presentati in fase propedeutica, ha visto un incremento delle analisi e il conforto della statistica anche da parte delle valutazioni successive indotte dai pareri emersi in sede di valutazione ambientale. E' paradossale che su una strada provinciale di collegamento tra la Lucchesia-Bientinese e la Strada di Grande Comunicazione Firenze-Pisa-Livorno che contiene, quindi, potenzialità naturali per assorbire forti volumi di traffico, si temano i veicoli che possano accedere alla struttura e solo dove in occasione di pochi eventi programmati (5) ogni anno potranno ammontare a numeri consistenti. Senza ribadire quanto già espresso e relazionato in sede di V.A.S., il traffico indotto dall'area in esame sarà composto dai dipendenti del comparto e dal traffico dei fruitori delle attività proposte, tutto caratterizzato prevalentemente da veicoli leggeri (auto e moto), con una media di 50-80 unità al giorno, paragonabili a quelli che possono interessare una media attività artigianale-commerciale, quali molte esistono nella limitrofa zona industriale di Gello (!).

Gli approfondimenti e le verifiche rispetto alla coerenza e alla compatibilità con le direttive di cui agli artt. 24 e 25 del PIT in tema di turismo e impianti sportivi, appaiono oltremodo forzate. Senza prescindere dal segnalare come il riferimento attenga al "patrimonio collinare della Toscana" che poco ha a che fare con l'ambito di studio, il progetto prevede il recupero, per quanto possibile, del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione dello specifico ambito territoriale minimizzando l'alterazione del paesaggio, fatte salve le tipologie edilizie necessarie a rispondere alle peculiarità di un centro di siffatta natura. Inoltre è palese che la realizzazione degli impianti sportivi e per il tempo libero e degli immobili collegati al loro esercizio è previsto in quanto riconducibile ad una gestione unitaria e, per questo, consentita

Nell'ambito strettamente tecnico-valutativo, il riferimento alle ulteriori presunte contraddizioni che caratterizzano la prevista realizzazione dell'impianto a biomasse (Giovanni Orsini n. 2b, Legambiente-LAV n.6, Antonino Mannina) così come quelle insite nella variante al regolamento urbanistico (Legambiente-LAV), ove non già delineate nei precedenti argomenti, possono essere valutate nella loro oggettività, con la giusta pacatezza. Premettendo che le considerazioni che seguono risultano superate dall'intervenuta decisione della Proponente di sostituire l'impianto a biomasse con altra infrastruttura che sfrutti altre fonti rinnovabili pur con analoghe potenzialità, in tema di fabbisogno di olio, se si può affermare che questo comporti, effettivamente, una notevole estensione di terreno da dedicare alla coltivazione di colza, viceversa è opportuno far notare che le caratteristiche della coltivazione del cereale non possono essere ritenute del tutto estranee al contesto locale.

Mediante spremitura e successiva estrazione con solventi, da 100 kg di semi di colza si ottengono 41-42 kg di olio grezzo e 54-56 kg di farina di estrazione. L'olio è tra i grassi vegetali più utilizzati nel mondo; nel commercio mondiale viene subito dopo quelli di soia e di palma. Il colza migliora la fertilità del terreno, in quanto si avvale di buone concimazioni minerali e una parte cospicua degli elementi ad esso somministrati torna al terreno con i residui colturali. Questi residui rappresentano anche una buona fonte di sostanza organica (6-8 t per ha) dalla quale si possono ottenere fino a 1.800 kg/ha di humus, utilissimi per ripianare il bilancio umico del terreno lasciato in passivo dal cereale vernino che, di solito, precede il colza; è stato accertato che dopo l'oleaginosa il frumento produce fino a 1,5 t/ha in più rispetto al ristoppio. Il colza si raccoglie piuttosto presto (quasi contemporaneamente al frumento), pertanto lascia libero il terreno per eventuali colture intercalari. Coltivare il colza non presenta particolari

difficoltà; inoltre il miglioramento genetico vegetale mette a disposizione degli agricoltori varietà sempre più produttive, dotate di buona resistenza alla deiscenza della silique (minori perdite alla raccolta) e tolleranti verso alcune delle fitopatie che più colpiscono la coltura.

Il fabbisogno di olio determinato dal sig. Orsini per l'abborrita centrale (10.300.000 kg) risulta comunque compatibile per il territorio agricolo della Valdera, sebbene si possa ammettere che tutto il quantitativo necessario avrebbe dovuto essere previsto proveniente da un contesto territoriale più ampio e diversificato, viste le attuali diffuse destinazioni colturali della zona e il quantitativo ascrivibile a tutta la Toscana per la produzione di colza.

Più in generale i rilievi mossi in tema di salvaguardia della salute della cittadinanza (**Antonino Mannina**) nonostante le valutazioni e le assicurazioni date da più soggetti e enti diversi, se si giustificano con la rilevante avanzata di nuove tecnologie e sue applicazioni ad ampio raggio che, per contro, suscitano timori diffusi per l'attitudine umana ad attribuire conseguenze non positive alle innovazioni tecnologiche, non deve giustificare alcuno a cavalcare emozioni ingiustificate con argomenti di natura più demagogica che obiettiva. Negli ultimi anni, dopo un periodo di oblio indotto dalla favorevole congiuntura socio-economica degli anni Ottanta, si dimentica come la società moderna e significativamente quella di un Paese come l'Italia soffra contemporaneamente di una grande necessità di energie e della carenza di fonti adeguate, tradizionali e non rinnovabili. La decisione, auspicata da più parti e in primis da associazioni ambientaliste, di ricorrere all'approvvigionamento anche da sistemi che utilizzano fonti rinnovabili, si è venuta a scontrare banalmente con altrettanti valutazioni di ordine ambientale sia che si parlasse di dighe, impianti fotovoltaici, eolici o altro. Gli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, soffrono in maniera particolare di questa ambivalenza: se la percezione e l'accettazione di un rischio è legata al vantaggio che si conta di trarre dalla tecnologia, come sostengono gli psicologi, il vantaggio è debole per gli impianti in sé, alto per l'apparecchio e direttamente proporzionale l'accettabilità del rischio che utilizza l'energia prodotta, dimenticando che ambedue appartengono allo stesso sistema. Ci scherniamo per l'invasione di un campo agricolo con pannelli di silicio splendenti al sole, ma dimentichiamo che quell'energia, seppure in piccolo, ci solleva dall'immissione in atmosfera di sostanze dannose dovute alla combustione di petrolio; analogamente, crucciamo la fronte se vediamo un crinale collinare invaso da torri eoliche, dimenticando che la nostra bolletta elettrica è alta perché tributari per l'80% dalle forniture estere sia di energia che di combustibile.

Non va dimenticato, inoltre e a conclusione delle considerazioni in tema, che nel quadro delle trasformazioni urbanistiche del comparto rimane in vita l'attività dell'Azienda Agricola Tenuta Isabella e questa può attivare le iniziative più idonee per la propria autosufficienza energetica; caratteristica che viene mantenuta viva anche nella stesura delle N.T.A. del nuovo P.T.C. (rif. art. 11.3.27).

Quanto alla presunta veloce liquidazione della sostenibilità ambientale in tema di presenze giornaliere (**Giovanni Orsini 2b e 2c**), è palese come il conto della spesa effettuato nell'osservazione sia quantomeno pretestuoso in quanto la presenza giornaliera è stimata in maniera uniforme e costante per l'intero arco annuale e non, come sarebbe corretto, in media con solo punte eccezionali di 700-800 presenze nelle manifestazioni; considerazione effettuata sulla scorta della SUL realizzabile dove parte di questa è destinata ad attività che prescindono dalla presenza umana.

Nel rispondere alle critiche sulla notevole consistenza delle strutture ricettive (**Giovanni Orsini n. 2a, Legambiente-LAV n. 4**), come ricordato anche in sede di V.A.S., in conformità alle potenzialità del

R.U. vigente, è intenzione del Proponente offrire una struttura capace di rispondere ad alti indici di prestazione turistica e ricettiva con una distribuzione degli spazi interni e delle funzioni in essi ospitate tale da consentire la massima flessibilità d'uso, non solo a vantaggio degli ospiti dell'albergo ma anche in rapporto alle altre attività e strutture presenti nell'intera area. Intanto, piuttosto che il parametro "posto letto" indicato da Legambiente-LAV, appare più veritiero quello regionale che in tema di equivalenza tra posto letto e SUL si attesta tra i 25 e i 30 m²; inoltre questo dato fa determinare il fabbisogno di camere in un quantitativo compreso tra 2.500 e 3.000 m², cui devono sommarsi i servizi accessori e di accoglienza. Si precisa inoltre che la superficie fondiaria del previsto albergo è indicata in 12.500 m² e non in 14.000 m².

Noncurante dello stato attuale della viabilità limitrofa alla zona (S.P. di Gello, S.G.C., Tosco-Romagnola, Area industriale) oltremodo pretestuoso è il rilievo mosso sui presunti eccessi di inquinamento indotto dalle autovetture (**Giovanni Orsini n. 2c, Legambiente-LAV n. 7**) che verrebbero ad accedere all'impianto così come del livello di rumore introdotto nell'ambiente dai veicoli e della attività del complesso. Di questi argomenti come di quelli legati al fabbisogno idrico e delle analisi fatte si rimanda alla V.A.S. e alle ulteriori considerazioni in prosieguo delle controdeduzioni alle altre osservazioni. Tuttavia in questa sede si ricorda che per quanto attiene alla compatibilità ambientale del rumore, l'A.C. in accordo con gli enti territoriali limitrofi, ha avviato e concluso la procedura di variante al piano comunale di zonizzazione acustica (P.C.C.A.). A seguito della valutazioni fatte, resta fermo che qualsiasi necessità atta a calmierare o assorbire gli effetti nocivi dell'inquinamento sono a totale carico del Proponente-realizzatore anche quando questi risultino opportuni fuori dal comparto d'intervento.

In relazione al pubblico interesse le osservazioni (**Giovanni Orsini n. 3**) tendono ad evidenziare la mancanza di un interesse diffuso e palese delle opere di urbanizzazione previste nel comparto. Questo risponde in parte a verità e, in effetti, escludendo la nuova intersezione a rotatoria sulla S.P. n. 23, non esistono ulteriori opere per le quali possa essere accordato lo status di pubblico interesse in quanto organiche al sistema degli standard pubblici. Se pure debba essere aggiunto anche l'interesse a salvaguardare un "corridoio infrastrutturale" per la possibile realizzazione della nuova ferrovia da Pontedera a Livorno in destra del Canale Scolmatore per il quale la proprietà e i loro aventi causa saranno obbligati a cedere, gratuitamente, la relativa e necessaria area, non sussistono le condizioni per mantenere l'esclusione dell'obbligo di corrispondere il contributo relativo all'urbanizzazione primaria e secondaria, fatta eccezione per quanto occorra per realizzare l'opera stradale indicata.

Rispetto ai rilievi in tema di sostenibilità ambientale per la risorsa idrica (**Legambiente-LAV n. 7**), per quanto non già evidenziato nel procedimento di valutazione ambientale più volte citato, si ricorda come, il progetto contiene gli elementi per valutare la coerenza, anche ai sensi delle direttive generali dello statuto toscano di cui all'art. 35 del PIT, dell'intervento in relazione all'esistenza, o all'esigenza di realizzarne di nuove, delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda in materia di approvvigionamento, distribuzione e depurazione. La relazione tecnica, quella di screening e quella ex art. 16 della L.R. n. 1/2005 redatte per l'adozione del progetto, contengono i necessari riferimenti e dati per significare la coerenza dell'intervento a queste necessità.

Se il dato sul consumo idrico è senz'altro importante, nondimeno è stata valutata sia la possibile autonomia della risorsa locale, sia la possibilità che vengano intraprese iniziative e forme di gestione mirate al corretto sfruttamento, razionalizzando l'uso potabile e diversificando al massimo il riciclo delle

acque provenienti dagli usi domestici e assimilati, tutto in accordo con Acque S.p.a.. L'accertata progettazione dei fabbricati con idonei sistemi di accumulo, contribuirà alla diminuzione della pressione sulla risorsa che sarà indotta dal diverso carico urbanistico e dalle diverse destinazioni d'uso, agricole e non. A compendio di queste considerazioni fa anche stigmatizzata la proposta di sostituire il progetto in oggetto con quello di un campo da golf (**Antonino Mannina**) in quanto queste strutture sono solo apparentemente coerenti all'ambiente circostante, quanto invece assolutamente soggette a valutazione per le considerevoli quantità di risorsa idrica che essere assorbono oltre a rappresentare ormai un diffuso consumo di suolo che viene sottratto alla produzione di cibo alla stessa stregua di una di espansione urbanistica.

In analogia, anche il tema degli **scarichi delle acque reflue** pur significativo, risulta affrontato con la previsione di realizzare un completo sistema di trattamento locale delle acque reflue, tale da consentire di recapitare nei corsi d'acque esistenti secondo i parametri fissati dalla normativa in materia compatibilmente con il carico idrico stimato e valutato come possibile. Il carico di abitanti equivalenti è pari al numero degli abitanti/utenti presenti o potenziali è di tutta evidenza come il dato non sia secondario per realizzare, in fase esecutiva, una adeguata rete fognaria.

Come già evidenziato in relazioni precedenti, analoga attenzione sarà posta nella raccolta dei rifiuti generati dal complesso, significativamente alla luce della peculiare attività turistico-ricettiva, ma anche dalla "specializzazione" indotta dall'attività agonistica e amatoriale. Alla bisogna e in accordo con Geofor, potranno essere localizzate anche aree di stoccaggio interne al complesso per la corretta differenziazione dei rifiuti e la razionalizzazione della raccolta in tempi e fasi opportune.

Strumentale è invece il ricorso alla presunta perdita di valore immobiliare delle proprietà limitrofe al comparto (**Antonino Mannina**) come se il progetto in oggetto assurgesse a capro espiatorio di una politica di programmazione e pianificazione del territorio che ha delineato l'attuale assetto socio-economico della città di Pontedera e del suo territorio. Nel merito si dimentica come, genericamente, l'azione stessa della pianificazione urbanistica determina, necessariamente e in qualsiasi ambito essa si svolga, minusvalori o plusvalori indotti dalla diversa attitudine alla trasformazione dei suoli o dall'individuazione di opere di interesse generale tese a favorire lo sviluppo socio-economico e culturale delle comunità. Sorvolando, poi, su alcune considerazioni bucoliche per le quali la conservazione museale della fauna e della flora presupporrebbe l'abbandono di qualsiasi velleità di crescita e di progresso manifatturiero e imprenditoriale così come lo conosciamo, per finire con l'abbracciare politiche anacronistiche che non trovano riscontro nelle aspettative delle attuali generazioni, la valorizzazione di territori ma non già utilizzati prettamente per fini agricoli (si vedano le considerazioni fatte nella valutazione ambientale) passa (ahimè?) da una corretta pianificazione che ne concili la vocazione con la loro trasformazione urbanistica secondo la più corretta *mission* propria dell'ente pubblico territoriale. Questa è un'azione che tende a focalizzarsi sia sul presente per fornire una guida operativa, sia in una sorta di visione aziendale che è quella di "ispirare" i soggetti coinvolti che, nel nostro caso sono tutti i possibili portatori di interessi, cittadini e imprenditori compresi. Tutto ciò ha indubbiamente delle ricadute diversificate e non del tutto lineari, purché compatibili con l'ambiente che si continua ad immaginare immutabile e immodificabile nel tempo, contrariamente a quanto la Storia ci insegna a tutti i livelli di analisi.

In questo quadro si inseriscono anche l'aspettativa di ricadute positive sulla prospettiva

impiegatizia o sul ritorno economico della struttura a vantaggio del territorio e della comunità, questa non solo più riferibile al Comune di Pontedera ma un contesto territoriale più ampio. Le osservazioni in merito questa previsione, che ha sicuramente un limite in quanto tale, sono però una prospettiva alla quale sono legate proprio le azioni di programmazione sul territorio alla stessa stregua della realizzazione di piano per gli insediamenti produttivi per stimolare la crescita economica-manifatturiera, ovvero di una zona di espansione residenziale dove far coinvolgere l'interesse alla realizzazione di nuove abitazioni per rispondere a nuove esigenze demografiche. In relazione al tema, è innegabile che un complesso articolato come quello del Proponente presuppone da un lato una presenza di addetti idoneo, dall'altra un'appetibilità turistica indotta proprio dalla possibilità di svolgere le poche competizioni ma le molte prove da parte di semplici utenti.

Vale la pena soffermare un poco l'attenzione sui generici rilievi in tema di paesaggio che hanno fatto sia i Privati, che le Associazioni che la stessa Regione Toscana. Bisogna avere il coraggio di uscire da un certo schematismo dogmatico che, anche presso strutture tecniche, fa assumere al termine "paesaggio" un'immagine artificiale creata secondo un'arte particolare ascrivibile al disegnare, dipingere fotografare, ovvero una visione artificiale di fronte alla quale si riconoscono persone che si immedesimano in concezioni spaziali analoghe. Tutto ciò risulta coerente a patto che la gente abbia memoria della quantità di avvenimenti che concorrono alla trasformazione del luogo primitivo in territorio antropizzato secondo una determinata cultura di base. A questo proposito, infatti, il P.I.T. parla di Toscana dei paesaggi così come la Toscana delle città, assumendo con ciò che esistano tipologie diversificate dell'una e dell'altra.

Enucleati gli argomenti e le considerazioni oggetto di approfondimento e di contributo da parte di Soggetti esterni, è indubbio che i rilievi fatti in sede di valutazione del progetto debbano confluire in una serie di attenzioni progettuali. Il risultato del processo decisionale prima esposto, le modalità con le quali sono state prese in considerazione gli aspetti ambientali, del rapporto ambientale e delle consultazioni avvenute sono quindi tradotte in una serie di prescrizioni riportate in calce al seguente documento per consentire:

al Proponente:

- di apportare le necessarie modifiche ed integrazioni al piano particolareggiato nel limite della scala di rappresentazione di questo;
- di preparare il quadro conoscitivo utile alla redazione del progetto definitivo e/o esecutivo delle trasformazioni urbanistiche-edilizie soggette a titolo edilizio;

all'Autorità procedente, i correttivi grafici degli elaborati della variante.

RESOCONTO CIRCA L'ACCOGLIMENTO O MENO DELLE OSSERVAZIONI

In merito alle osservazioni avanzate, nel prendere spunto dalle relative controdeduzioni riportate in questa relazione, si propone che esse siano accolte o respinte secondo quanto di seguito riportato.

OSSERVAZIONI DEL SIG. GIOVANNI ORSINI:

- Profilo informazione-assoluta mancanza di fase propedeutica:

respinta, in quanto è palese come il procedimento sia stato debitamente pubblicizzato nel quadro delle sue caratteristiche;

- Profilo urbanistico:
 1. inefficacia del procedimento:
 - a) **respinta**, in quanto oltre alle ragioni di carattere generale sulla continuità della validità della pianificazione urbanistica, la natura della variante del piano particolareggiato collegato presuppongono una valutazione esclusiva e circoscritta;
 - b) **respinta**, in quanto l'ambito in cui si svolge la variante è peculiare ad una precisa zonizzazione del R.U. vigente per le quali esiste una precisa normativa (scheda-norma) che esula d'applicazione dello zoning canonico;
 2. inadeguatezza del documento - incongruenze:
 - a) **respinta**, in quanto la capacità edificatoria dell'albergo è già stabilita dallo strumento urbanistico vigente senza fissare ulteriori limiti spaziali alla struttura che, parimenti, deve anzi dotarsi di idonee aree accessorie e complementari alla struttura;
 - b) **respinta in quanto superata**, poiché la prevista centrale a biomasse non sarà realizzata per scelta del Proponente che potrà, viceversa, implementare la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili mediante altre forme di produzione quali il fotovoltaico o l'eolico;
 - c) **respinta in quanto ricompresa** nelle controdeduzioni riportate a conclusione del procedimento di V.A.S., cui si rimanda;
 - d) **respinta in quanto ricompresa** nelle controdeduzioni riportate a conclusione del procedimento di V.A.S., cui si rimanda;
 - e) **respinta**, poiché per quanto non valutato in sede di V.A.S., la variante e il piano particolareggiato, mettendo correttamente in evidenza la disponibilità idrica locale da un lato e la necessità che vengano previste e realizzate eventuali opere a sussidio per sopperire alla risorsa in caso di necessità, demanda questa valutazione in sede di stesura definitiva del progetto di trasformazione delle singole opere;
 - f) **accolta**, nel quadro degli aggiornamenti indotti dalle novità del quadro conoscitivo e degli avvicendamenti ai pareri espressi in sedi diverse, viene individuato l'interesse pubblico ai sensi di legge all'intersezione a rotatoria sulla S.P. n. 23 e alla necessità di prevedere e salvaguardare un idoneo corridoio infrastrutturale per accogliere l'eventuale ferrovia Pontedera-Livorno. In conseguenza di ciò vengono modificati gli elaborati relativi alla variante al R.U. riportandovi la previsione di un'area perequativa idonea all'infrastruttura ferroviaria da cedere all'A.C. a richiesta di questa, nonché modificata la convenzione per escludere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria oltre a quanto occorrente alla sola realizzazione dell'intersezione stradale;
 3. mancanza di pubblico interesse:
 - a) **accolta** per le stesse motivazioni di cui al precedente punto 2 per la parte concernente la realizzazione e/o cessione di opere pubbliche; e **accolta** per quanto concerne la regolamentazione degli orari di apertura della struttura sportiva che si conformeranno alle disposizioni generali e di settore vigenti in materia;

OSSERVAZIONI DELLE ASSOCIAZIONI LEGAMBIENTE E LAV:

1. Sulla partecipazione e trasparenza: **respinta** per le motivazioni espresse in risposta al punto 1a delle

- osservazioni del sig. Orsini e in quanto le informazioni sull'attività di pubblicizzazione e di comunicazione offerte dall'A.C. con incontri a tema, utilizzo del web e attività istituzionale sono a testimoniare la volontà di far partecipare quanti più soggetti possibile al progetto e al suo sviluppo. Inoltre, i contributi e le critiche giunte, così come le notizie di stampa occorse nel periodo di pubblicazione sono a testimoniare la raggiunta diffusione delle caratteristiche del progetto.
2. Non è stata effettuata, prima dell'adozione, la verifica di assoggettabilità alla VAS e/o la V.I. (valutazione integrata): **respinta** in quanto superata dall'aver sottoposto il progetto adottato alla V.A.S., per la quale è scaturita la conformità secondo il documento conclusivo dell'Autorità competente.
 3. Sulla perdita di efficacia delle previsioni di trasformazione edilizia urbanistica: **respinta** per le stesse motivazioni riportate in risposta al punto 1b delle osservazioni del sig. Orsini.
 4. In merito alle contraddizioni della variante al R.U. agli strumenti di pianificazione comunale ed alla normativa di riferimento: **respinta** per le stesse motivazioni riportate in risposta al punto 1b delle osservazioni del sig. Orsini e in quanto l'ambito in cui si esplica la variante pur di contesto agricolo non è area agricola prettamente tale in quanto disciplinata da precise schede-norma dove al pari delle attività agricole possono essere sviluppate attività ricreative, turistiche e sportive in coerenza con gli strumenti della pianificazione comunale, provinciale e regionale.
 5. Sulla conformità e coerenza del P.S.: **respinta** in quanto le valutazioni fatte e relazionate in sede di V.A.S. unitamente a quelle preliminari all'adozione contenute nella relazione ex art. 16 della L.R. n. 1/2005, nel descrivere la compatibilità ambientale da un lato e la coerenza con gli altri strumenti di programmazione del territorio dall'altro, mettono anche in evidenza i due soli aspetti negativi per i quali sono redatte opportune prescrizioni da un lato e sono superate nel merito per l'altro. A seguito di ciò viene integrata anche la scheda-norma B1 in variante.
 6. Sull'impianto a biomasse alimentato a olii vegetali di 5 MW: **respinta in quanto superata** come già espresso in risposta al punto 2b delle osservazioni del sig. Orsini.
 7. Sulla sostenibilità ambientale dell'autodromo – inquinamento atmosferico, rumore, prelievo acqua da falda: **respinta** in quanto per quanto non pertinente al procedimento di variante in oggetto (che, ricordiamo, concerne il piano particolareggiato e la contestuale variante urbanistica e NON il singolo autodromo) e a quanto già analizzato e dedotto in sede di valutazione ambientale strategica (cui si rimanda) il prelievo di acqua in loco, i cui massimi sono concomitanti a punte di utilizzazione particolari e non costanti, è compatibile nel quadro delle risorse disponibili nel territorio.
 8. Sugli effetti sulla fauna: **respinta**, in quanto oltre alla gratuita e generica affermazione su un eventuale interferenza tra la trasformazione del territorio e la presenza delle specie faunistiche indicate (che potrebbe essere facilmente stesa a qualsiasi altra infrastruttura puntuale o lineare esistente nell'intorno del comparto considerato), le caratteristiche del progetto rappresentate nel piano particolareggiato non paupaventano modificazioni ambientali tali da prevedere l'allontanamento delle cicogne bianche che anzi, statisticamente, non ha mai disdegnato di nidificare in ambiti urbani al riparo da predatori naturali.

OSSERVAZIONI DEL SIG. ANTONINO MANNINA:

1. Inquinamento acustico: **respinta**, per le motivazioni espresse diffusamente, senza venir meno al

lavoro della magistratura amministrativa in relazione alla sentenza riportata nell'osservazione. Per le ragioni insite, è ovvio che il progetto dovrà rispettare scrupolosamente il quadro normativo vigente nel quale si inserisce anche la diversa zonizzazione acustica del territorio voluta dalle amministrazioni comunali coinvolte.

2. Inquinamento atmosferico: **respinta**, in quanto non solo è falso che il progetto non preveda soluzioni per attenuare se non eliminare gli effetti indotti sul territorio, ma anche in ragione delle argomentazioni generiche che vengono indicate a difesa di una sorta di status quo ambientale.
3. Turismo: **respinta**, in quanto le argomentazioni sulla presenta carenza di interesse turistico per la nuova struttura sono meramente soggettive e non suffragate da dati riscontrabili; è semmai vero che le località dove sorgono strutture analoghe a quelle qui in esame hanno visto una ricaduta estesa e significativa sull'intero territorio e per le attività più varie, anche non direttamente collegate allo sport dei motori.
4. Posti di lavoro: **respinta**, in quanto la valutazione data dal Proponente sull'aspettativa occupazionale è frutto di valutazioni indotte dall'esame di impianti analoghi cui l'osservazione non appone dati oggettivi se non numeri di attuali impiegati nella tenuta privi di riscontro oggettivo. La Teneuta Isabela dichiara di avere 4 dipendenti a tempo indeterminato e a orario pieno, mentre solo in occasione di attività agricole stagionali il numero raggiunge le 90 unità.
5. Rilancio economico: **respinta**, in quanto è genericamente con gli investimenti e l'innovazione, anche in termini di scelte di uso del territorio, che si può uscire dall'attuale congiuntura economica e, nel particolare settore motoristico, l'interesse di una sempre maggior parte di appassionati è ampiamente dimostrata. Possono risultare in difficoltà quelle strutture storiche su cui non si saputo o voluto investire per adeguarne le caratteristiche ai più moderni parametri tecnici in ordine alla sicurezza e ai servizi offerti all'utenza, mentre quelle nuove realtà come il circuito di San Martino a Lago (Cr) sta rispondendo a tutte le aspettative del progetto.
6. La funzione della centrale a biomassa: **respinta** in quanto superata, con le motivazioni già indicate in risposta alle osservazioni del sig. Orsini e di Legambiente-LAV.
7. Coinvolgimento enti diversi: **respinta**, in quanto la variante e il piano particolareggiato per natura del procedimento coinvolgono Regione Toscana, Provincia di Pisa e, nel peculiare procedimento di valutazione ambientale, anche i comuni di Calcinaia e Cascina, come ampiamente relazionato, con i vari apporti giunti.
8. Rapporto con il territorio: **respinta**, in quanto è stato ampiamente dimostrato qui e nell'attività del Garante all'informazione del Comune di Pontedera, come l'informazione sia stata offerta in varie occasioni e con sistemi diversi; che l'informazione sia stata recepita è dimostrato dalle osservazioni giunte e dagli interventi sulla stampa.

CONCLUSIONI E PRESCRIZIONI AL PROPONENTE

La proposta di variante e di approvazione del piano particolareggiato è stata debitamente sottoposta a procedure di valutazione tecnica e ambientale che, pur avendo fatto emergere ambiti suscettibili di perfezionamento e modifica, non risulta incompatibile con il territorio e con il tessuto circostante. In questa sede vengono accolte le conclusioni dell'Autorità competente in materia ambientale circa il processo di valutazione ambientale strategica cui si aggiungono quelle indotte dalla presente

relazione al fine di far redigere la stesura finale degli elaborati. Questi sono quindi anche il frutto dei suggerimenti, delle prescrizioni e delle indicazioni che sono emerse nel corso della lunga pubblicazione e dell'istruttoria fatta.

In analogia a quanto espresso in sede di valutazione preliminare e definitiva, dalle risultanze della Valutazione ambientale strategica effettuata non emergono elementi ostativi e di incompatibilità. Come emerso anche nel documento dell'Autorità competente, il progetto non può presentare soluzioni alternative in quanto localizzato e finalizzato ad attività precipe in area predeterminata e l'eventuale alternativa risulterebbe quella di non attuare alcuna trasformazione, contraddicendo il procedimento appositamente avviato dall'A.C. che intende, invece, valorizzare la vocazione turistica, ricettiva, sportiva e motoristica della città e del territorio contermini.

Tuttavia, dai risultati emersi nel corso del processo di valutazione e pur mancando elementi d'eccellenza ambientale suscettibili di tutela assoluta, è parso opportuno suggerire all'Autorità competente di prescrivere al Proponente le modifiche, integrazioni e aggiornamenti al progetto di seguito sintetizzati:

■ **quanto al sistema e alla risorsa acqua**, il Proponente in fase esecutiva dovrà:

1. in tema di sicurezza, progettare la trasformazione urbanistica esecutiva, evitando accuratamente di compromettere del reticolo idraulico superficiale della vasta superficie interessata, evitando rialzamenti delle quote di campagna che non siano strettamente necessari alla messa in sicurezza idraulica dei singoli edifici e riducendo al minimo la impermeabilizzazione dei suoli;
2. ancora in tema di sicurezza, seguire scrupolosamente le prescrizioni indotte dallo studio idrologico-idraulico di supporto all'attività di trasformazione urbanistica in oggetto dello Studio Associato "Geoprogetti",
3. in tema di qualità e salute, prendere iniziative da comunicare e concordare con l'A.C., per valutare i carichi legati alle attività agricole e antropiche affinché non raggiungano limiti di vulnerabilità con particolare riguardo alla qualità delle acque di superficie per la percolazione.

■ **quanto all'inquinamento atmosferico**, il Proponente in fase esecutiva dovrà:

4. per le radiazioni non ionizzanti, verificare che il valore di induzione magnetica prodotta dagli elettrodotti o da qualsiasi altra fonte dovuta ad attività o infrastrutture collocate o da collocare nel sito, sia inferiore al limite di 0,4 micro Tesla, pur prendendo atto dell'intenzione di modifica la collocazione plani volumetrica di alcuni edifici del complesso;
5. per l'immissione di ossido di carbonio, ossidi di azoto e polveri sottili (senza escludere altre sostanze di possibile rischio), effettuare uno studio previsionale della qualità dell'aria ambiente rispetto a tutte le fonti d'inquinamento e gli effetti indotti sul territorio per l'esercizio delle attività previste, comprendendo anche la fase di cantiere durante l'effettuazione dei lavori e delle opere.

■ **quanto al rumore**, fermo restando il nuovo P.C.C.A. del Comune di Pontedera, il Proponente in fase esecutiva dovrà:

6. determinare il contributo specifico delle nuove infrastrutture e attività onde evitare il superamento dei limiti nella zona d'interesse;
7. indicare se esistano eventuali altre infrastrutture, prossime al comparto e concorrenti all'immissione nelle aree in cui si abbia il superamento dei limiti;

8. presentare al Comune il piano di contenimento ed abbattimento del rumore prodotto nell'esercizio delle infrastrutture, qualora venga determinato il superamento del limite di zona, sospendendo conseguentemente e parallelamente le attività che producono tale superamento;
9. effettuare gli interventi strutturali finalizzati all'attività di risanamento lungo la via di propagazione del rumore dalla sorgente al ricettore, ovvero direttamente sul ricettore ed anche direttamente sulla sorgente rumorosa per quelle attività per le quali ciò sia possibile (albergo, discoteca, ecc.) ma senza snaturare o compromettere quelle peculiari alla presenza e utilizzazione del circuito motoristico.

■ Quanto alla prevista centrale a biomasse per la produzione di energia elettrica, anche in conseguenza della dichiarata carenza d'interesse a mantenerne la previsione realizzativa da parte del Proponente oltre alle conclusioni dell'Autorità competente in materia ambientale, si prescrive che essa non debba essere prevista e/o realizzata e l'eventuale sua sostituzione con un'infrastruttura alternativa per la produzione di un quantitativo analogo di energia debba avvenire con sistemi che non siano soggetti a valutazioni ambientali in forza di legge e di regolamento.

■ **quanto alla concomitanza di future infrastrutture ferroviarie**, il Proponente in fase esecutiva, oltre ad adeguare il progetto dell'autodromo alla necessità conseguenti, s'impegna a cedere o a far cedere dalla proprietà qualora non ancora coincidente, a titolo gratuito quale area di perequazione urbanistica, il terreno occorrente al passaggio dell'infrastruttura.

■ **quanto al pubblico interesse delle opere di urbanizzazione**, nel quadro degli aggiornamenti indotti dalle novità del quadro conoscitivo a seguito del processo di valutazione urbanistico e ambientale mediante il quale l'interesse pubblico ai sensi di legge è limitato all'intersezione a rotatoria sulla S.P. n. 23 e alla necessità di prevedere e salvaguardare un idoneo corridoio infrastrutturale di cui al punto precedente. In conseguenza, come espresso in risposta ad una osservazione, vengono modificati gli elaborati relativi alla variante al R.U., riportandovi la previsione di un'area perequativa idonea all'infrastruttura ferroviaria da cedere all'A.C. a richiesta di questa, nonché modificata la convenzione per escludere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria oltre a quanto occorrente alla sola realizzazione dell'intersezione stradale.

Nell'attività descritta, dovrà essere prestata particolare cura nel valutare eventuali *effetti nocivi*, definiti quali effetti negativi sulla salute umana, e il *fastidio*, quale misura in cui, in base ad indagini sul campo e simulazioni, il rumore risulti sgradevole alla comunità di persone che vivono nei pressi del complesso progettato. Estendendo il lavoro propedeutico e preliminare fin qui fatto, il Proponente curerà la corretta *mappatura acustica*, quale rappresentazione di dati relativi alla situazione di rumore esistente in zona, relativa a tutte le sorgenti in funzione di un descrittore acustico idoneo, con l'indicazione dei limiti vigenti, il numero di persone esposte in un'area o il numero di abitazioni esposte.

Nel quadro delineato, la variante e il piano particolareggiato non presenta elementi che possano indurre a soprassedere dalla sua approvazione nelle forme e modalità previste dalla L.R. n. 1/2005. Si da atto che nell'ambito della componente di scala adeguata alla variante de quo sono state già introdotte modifiche alla cartografia dello strumento di governo del territorio a cura del sottoscritto RUP, mentre nel piano particolareggiato sono state recepite le modifiche geometriche sopra suggerite a cura del Proponente. In prosieguo di queste modifiche, si da atto che le prescrizioni concernenti gli



approfondimenti documentali e redazionali occorrenti per la stesura dei progetti definitivi/esecutivi dell'urbanizzazione e dei singoli manufatti del comparto, saranno redatti nella scala adeguata nei relativi successivi procedimenti.

Il Responsabile U.O
Pianificazione Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile
arch. Fausto CONDELLO