



**COMUNE DI PONTEDERA**  
**Provincia di Pisa**

**ALLEGATO "A"**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO MOTORISTICO E STRUTTURE RICETTIVE IN COMPLESSO "TENUTA ISABELLA" ALL'INTERNO DELLA S.P. N. 23 - VARIANTE CONTESTUALE AL R.U. AI SENSI DEGLI ARTT. 16 E SEGUENTI DELLA L.R. N. 1/2005 – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA AI SENSI DELLA L.R. N. 10/2010**

***RELAZIONE PER PARERE MOTIVATO***

**PREMESSA**

Con delibera di Giunta Comunale. n. 46 del 4/03/2010, ai sensi art. 15 della L.R. n. 1/2005, è stato avviato il procedimento di variante al regolamento urbanistico nel quale, tra altri, era ricompreso quello concernente il complesso "Tenuta Isabella" per realizzarvi impianti sportivi e strutture ricettive, dandone notizia alla Regione Toscana, alla Provincia di Pisa nonché, nella fattispecie, al Proponente con lettere del 15 marzo 2010.

Nell'ottica di una migliore comprensione dell'atto di governo del territorio da parte di tutti i cittadini in data 21/04/2011 presso la frazione Pardossi si è tenuto un Town Meeting, con la presenza del Sindaco, del Proponente e dei relativi tecnici, durante il quale è stata effettuata una esposizione completa e dettagliata dei contenuti del piano particolareggiato, con l'ausilio di audio-visivi.

Successivamente, con deliberazione consiliare n. 34 del 3/05/2011 la variante è stata adottata congiuntamente al piano particolareggiato per la quale trova esplicitazione, rispettivamente tutto ai sensi degli articoli 16, 17 e 18 e 65, 67, 68, 69 della L.R. n. 1/2005. A seguito dell'adozione il piano ha seguito il normale iter di pubblicazione previsto dalla legge e in proposito è stato depositato presso la sede comunale per 45 giorni consecutivi, decorrenti dal 25/05/2011, pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, pubblicato sul sito web del Comune; il deposito è stato reso noto al pubblico anche mediante pubblicazione sul B.U.R.T. e tramite affissione di manifesti. Tutti gli elaborati del progetto di variante e del piano particolareggiato sono stati inviati alla Regione Toscana, alla Provincia di Pisa, ai Comuni confinanti di Calcinaia e Cascina, onde consentire la più ampia partecipazione ai sensi della Legge Regionale n. 69/2010 degli enti e dei portatori d'interesse locali.

In considerazione che la variante risulta soggetta a valutazione ambientale strategica (V.A.S.) in quanto che essa diviene il quadro di riferimento per la realizzazione di un progetto sottoposto a V.I.A. di competenza provinciale ai sensi dell'art. 5, comma 2 della L.R. n. 10/2010, l'Amministrazione comunale, anche in ottemperanza ad alcune osservazioni pervenute durante il processo partecipativo, ha ritenuto opportuno sottoporre la variante urbanistica al relativo procedimento in vista delle prospettive future di monitoraggio e di gestione sostenibile del territorio, cui il progetto porterà una valorizzazione.

Nell'intento di semplificare e razionalizzare il procedimento, l'Autorità procedente è ricorsa allo strumento della Conferenza dei servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della legge n. 241/1990 e ss. mm. ed ii. e con lettera del 14 giugno 2012 (p.g. 22.717/2012) ne è stata quindi data notizia d'avvio del relativo procedimento a tutti gli enti territorialmente interessati competenti in materia ambientale, allegando il "Rapporto ambientale preliminare" ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 10/2010;

Le autorità e gli enti competenti in materia ambientale e/o portatori d'interessi diffusi coinvolti nel procedimento sono stati:

- ARPAT;
- AZIENDA U.S.L.;
- European Gravitational Observatory (EGO) Virgo;
- Regione Toscana;
- Provincia di Pisa;
- Comune di Calcinaia;
- Comune di Cascina;
- Consorzio di Bonifica dei Fiumi e dei Fossi.

In seno ai lavori della conferenza, tenutasi in prima riunione il 29 giugno 2012 e in seduta conclusiva il 13 luglio 2012, sono emerse alcune imprecisioni nelle analisi svolte dal Proponente per le quali sono giunti gi auspicati contributi dei soggetti convocati e, quindi, gli opportuni suggerimenti correttivi.

Riassumendone brevemente il contenuto e la portata, gli approfondimenti richiesti hanno indicato necessario:

- Effettuare un'analisi dei flussi veicolari, per prevedere un'eventuale diversa articolazione della viabilità, ossia svincoli migliori da quelli attualmente previsti, soprattutto per non gravare il flusso sui Comuni limitrofi;
- Analizzare la valutazione dell'impatto acustico, non solo in riferimento all'impianto motoristico ma a tutte le altre attività coinvolte nel progetto, quali la discoteca e i singoli impianti sportivi, tutto al fine di valutarne la sovrapposizione degli effetti e il disturbo relativo anche in concomitanza con gare o eventi sportivi di rilievo. In particolare è stata anche richiesta la valutazione del rumore prodotto da motocicli.
- Effettuare ulteriori studi idraulici, prevedendo le misure preventive necessarie ad evitare aggravi di deflusso delle acque meteoriche sul rio Moneta tributario del rio Solaiola, già oggetto di esondazione localizzata in caso di eventi particolari. E' stato auspicato un progetto redatto di concerto con il Consorzio Fiumi e Fossi sulla regimazione dell'acque.

- Condurre una stima dei carichi inquinanti indotti nell'atmosfera, con opportuni rilievi e monitoraggi, per quel che riguarda le polveri sottili e i particolari effetti sulla popolazione.
- Valutare gli agenti fisici quali i campi elettromagnetici in ragione della presenza di linee elettriche di alta tensione che attraversano il comparto oggetto di studio.
- Valutare la necessità di mantenere la previsione dell'impianto a biomasse per la produzione di energia elettrica in loco, ovvero se esso non possa essere sostituito con altro sistema di produzione qualora si dimostri necessario disporre del relativo quantitativo di energia. Possibili impianti di mini eolico o, ancora, fotovoltaico, tutti comunque da giustificare e specificare in dettaglio.

A seguito di tali consultazioni è stato redatto, a cura del responsabile del procedimento arch. Fausto Condello, il Rapporto ambientale definitivo nel quale sono stati recepiti gli argomenti emersi dalle autorità ed enti competenti in materia ambientale coinvolti nel procedimento medesimo. Il rapporto ambientale di cui all'art. 24 della L.R. n. 10/2010, e la sintesi non tecnica, insieme alla proposta di piano, sono stati pubblicati con apposito avviso sul B.U.R.T. n. 41 del 10/10/2012, nonché all'albo pretorio online ed sul sito web dell'Ente.

Nel periodo di pubblicazione è stata presentata un'osservazione da parte del sig. Giovanni Orsini in data 5/12/2012, assunta al p.g. con n. 45.234/2012, la quale, oltre ad argomenti inerenti la V.A.S., ripete argomentazioni di natura urbanistica a cui sarà data risposta in seno al relativo procedimento.

#### **OSSERVAZIONE PRESENTATA**

Limitando le considerazioni seguenti a quelle che sono in tema al processo di V.A.S., dal momento che queste esulano dalla procedura che attiene alla valutazione di carattere ambientale indotte dal progetto de quo, mentre di seguito saranno espresse le controdeduzioni per quelle attinenti alla VAS.

Per quanto attinente, dunque, l'osservazione esprime dubbi sull'adeguatezza della relazione conclusiva della valutazione (rif. art. 24 della L.R. n. 10/2010) e intende fare emergere alcune incongruenze dell'intero documento. L'Osservante ritiene che gli aspetti di impatto ambientale da sottoporre a verifica siano molteplici, tra i quali:

1. la spiegazione di come una struttura alberghiera di 100 posti letto possa articolarsi su oltre 14.000 m<sup>2</sup> di S.U.L.;
2. a sostenibilità della presenza giornaliera in abitanti equivalenti;
3. la quantità di polveri sottili indotte nell'atmosfera;
4. l'aumento del traffico veicolare;
5. l'elemento rumore che viene trascurato con la motivazione di procedere a nuova classificazione acustica della zona, per la quale si indica un presunto contrasto con le normative di settore (D.P.C.M. 14/11/1997, circolare Min. Ambiente e Territorio del 6 settembre 2004, D.P.R.

30/03/2004, n. 142). Rilevando, poi, una “forma estremamente spartana della progettazione dell’impianto” si criticano i pochi rimedi che dovrebbero essere messi in opera, tra i quali i terrapieni e le piantumazioni arboree.

#### CONTRODEDUZIONI

Le successive controdeduzioni seguiranno, per quanto possibile, la stessa elencazione seguita nell’osservazione, al paragrafo “**Inadeguatezza del documento - incongruenze**”, l’unico con argomentazioni di rilevanza ambientale.

Il procedimento di V.A.S. ha prodotto oltre che un rapporto ambientale definitivo, una sintesi non tecnica i quali sono stati redatti ai sensi della legge regionale n. 10/2010 e con i contenuti previsti dall’Allegato 2 della legge medesima. L’Ad avviso di questa Autorità, la relazione, nel quadro della sua portata, insieme ai documenti collaterali e integrativi citati e allegati, nonché ai contributi e pareri pervenuti, ha:

- illustrato i contenuti e gli obiettivi principali del piano in rapporto con gli altri piani/programmi pertinenti;
- descritto gli aspetti pertinenti dello stato attuale dell’ambiente e della sua evoluzione probabile senza l’attuazione del piano;
- descritto le caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- non taciuto circa qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano;
- evidenziato i possibili effetti significativi sull’ambiente, compresi aspetti legati alla biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l’acqua, l’aria, i fattori climatici, i beni materiali;
- indicato le misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull’ambiente in relazione all’attuazione del piano;
- sintetizzato le ragioni della scelta, che per la fattispecie era univoca, trattandosi di piano particolareggiato e relativa variante al regolamento urbanistico, dove l’unica alternativa eventualmente individuabile sarebbe stata quella “zero”;
- descritto le misure previste per effettuare il monitoraggio e il controllo degli effetti ambientali significativi derivanti dall’attuazione del piano;
- redatto la sintesi non tecnica delle informazioni di cui ai punti precedenti.

Non si riesce quindi a comprendere l’aggettivo di “inadeguatezza” attribuito nell’osservazione.

Nello specifico si controdeduce in modo puntuale agli aspetti sopra esposti:

**1. Albergo di 100 posti letto.** In questa fase della valutazione degli effetti ambientali può ritenersi eccessiva la superficie utile lorda per realizzare una struttura alberghiera di 100 posti letto, fermo restando che questa capacità è accordata dal vigente strumento di governo del territorio e non variata in ordine al progetto in esame. E’ 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. Come ha relazionato il RUP/Autorità precedente in seno al procedimento, si ricorda che lo standard normale di equivalenza tra posto letto e SUL si attesta tra i 25 e i 30 m<sup>2</sup>, per le sole "camere" il fabbisogno è compreso tra 2.500 e 3.000 m<sup>2</sup>, cui devono sommarsi i servizi accessori e di accoglienza, tra cui i locali dedicati alle funzioni gestionali della struttura (hall-reception, direzione, amministrazione, personale) nonché gli spazi destinati ad ospitare un'area convegni ed eventi (sala conferenze principale, sale secondarie per riunioni e meeting e locali di servizio quali guardaroba, depositi, servizi igienici); un'area ristoro provvista di bar, sala ristorante/colazioni, cucine e servizi igienici dedicati; un'area sport/fitness/spa, strutturata per attività al coperto e all'aperto, con sala palestra attrezzata, spogliatoi con servizi igienici dedicati, piscina esterna. Il primo piano sarà interamente dedicato alla funzione ricettiva pura, con 50 stanze di diversa tipologia. Tutte le camere saranno munite di servizi igienici dedicati e loggia esterna coperta. Nel piano interrato saranno localizzati parcheggi dedicati per la struttura ricettiva, locali di servizio e spazi per conferenze. Il tetto, grazie alla falda inclinata potrà ospitare al di sotto, nell'area sottotetto, tutte le strutture impiantistiche che, in uso comune, vengono lasciate a vista. Inoltre, l'inclinazione della falda orientata a SUD, consente l'allestimento di impianti fotovoltaici e solare termico, che per loro tipologia, rimarranno nascosti alla vista. In tale prospettiva risultano congrui i dati metrici che si riferiscono al progetto ideato con una ripartizione della capacità edificatoria su quattro piani, di cui uno seminterrato e un sottotetto, per la cui realizzazione è opportuno prevedere congrue dimensioni capaci di rispondere alle esigenze appena descritte. La risultante (11.070,00 m<sup>2</sup> e non di "oltre 14.000,00 mq"), rimane contenuta in un superficie coperta di 2.400 m<sup>2</sup>, su una superficie fondiaria di 12.500 m<sup>2</sup>

**2. Stima sulla presenza giornaliera di circa 500 abitanti equivalenti.** Dal progetto risulta come questa stima rivesta carattere cautelativo per valutare e sopperire al fabbisogno energetico e idrico anche in caso di utilizzo contemporaneo di tutte le strutture del complesso, circostanza che potrà avvenire solo in situazioni contingenti e numericamente circoscritte per la natura delle attività e delle regole che saranno imposte dall'A.C. La relazione tecnica specifica come: "Occorre precisare che i dati sono stimati in condizioni di utilizzo contemporaneo di tutte le attività presente nel complesso e che opportune condizioni progettuali possono essere applicate nell'intento di ridurre i consumi di acqua potabile, per esempio disponendo separate colonne di carico dei vasi con acqua proveniente dai pozzi esistenti, che già risultano essere previsti in uso per la irrigazione delle aree a verde e per i normali servizi di lavaggio dei piazzali.". Con questo scenario, il progetto ha opportunamente motivato la sussistenza della sostenibilità e sull'argomento non sono intervenuti pareri discordanti degli enti competenti in materia, prima fra tutti di Acque S.p.a. Inoltre tale tematica è stata affrontata nel rapporto ambientale definitivo il quale cita testualmente che *"risulta necessario prevedere volumi di riserva delle acque da adibire ai singoli esercizi, sia per sopperire ad eventuali interruzioni del servizio esterno sia per la possibilità di definire dei compensi giornalieri qualora la portata disponibile dall'acquedotto esterno non sia sufficiente a sopperire le punte giornaliere. / Il sistema idrico nel suo insieme non risulta annoverabile tra quelle sensibili secondo i criteri individuati dall'Allegato 6 della Parte Terza del D.Lgs. n. 152/2006; tuttavia*

*verranno suggerite misure di salvaguardia atte ad evitare che le aree tributarie diventino vulnerabili per scarico di composti azotati e di nitrati, così come da prodotti fitosanitari. In tema deve essere presente la possibilità che l'area divenga sensibile ove si disponessero soluzioni di progetto con scarichi richiedenti trattamenti supplementari a quello secondario per l'eliminazione di fosforo e/o azoto.”.*

**3. Emissioni di inquinanti in atmosfera.** Di esse è stata data ampia documentazione sia nel progetto che nel rapporto ambientale cui fa propria alcuni contributi di soggetti competenti in materia ambientale. In tema di polveri sottili, dai dati emersi e i contributi resi, la relazione riporta come *“Le particelle fini (PM10) e ultrafini (PM2,5) [...], la cui permanenza in aria è dovuta alla massa, ma anche ai moti convettivi e all'attrito, significativamente per quelle più fini, tanto da registrare anche lunghe permanenze con fattori climatici favorevoli. Tra le fonti, oltre alla combustione di materiali solidi e liquidi, deve registrarsi anche il consumo di freni e pneumatici dei veicoli. / Anche nella zona di studio, i fattori che determinano la qualità atmosferica dell'aria sono dovuti al traffico veicolare, alle attività produttive circostanti (talune “speciali” per il prodotto trattato, nella zona di trattamento di Gello), tutto all'unisono con il clima che caratterizza la pianura S-O.”.* Per queste caratteristiche il progetto dovrà individuare le migliori soluzioni per minimizzare l'ulteriore apporto di carico inquinante, insieme ad un costante monitoraggio della qualità dell'aria dell'intera area d'influenza ambientale del progetto.

**4. Elemento rumore.** E' da ricordare che sono state effettuate campagne di misurazione, relazioni di stima compiute dal Proponente, anche attraverso la comparazione con circuiti esistenti e accumulabili a quello in progetto da cui si evince una valutazione positivamente dell'impatto, anche se con la necessità di attuare idonee misure di assorbimento, abbattimento e/o mitigazione sugli effetti ambientali.

Per quanto concerne in particolare l'osservazione sulla classificazione acustica si rileva quanto segue: L'Amministrazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 3/07/2012 ha adottato ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della L.R. n. 89/1998 e s.m.i. la variante al Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) già approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2005. Tra le modifiche adottate dalla variante in oggetto vi è la sorgente sonora-impianto motoristico posto nella Tenuta Isabella che, come disposto dall'art. 3 c. 1 del DPR n. 304 del 2001, è stato classificato sorgente fissa di rumore e, pertanto, soggetta al rispetto dei limiti determinati dal Comune con la classificazione acustica. I limiti di immissione sonora come stabiliti dall'art. 3 c. 3 lettera a) sono i seguenti per nuovi autodromi:

- 70 dB(A) Leq orario, in qualsiasi ora nel periodo diurno dalle ore 6 alle 22;
- 60 dB(A) Leq orario, in qualsiasi ora nel periodo notturno dalle ore 22 alle 6.

Pertanto la classe acustica idonea è la V - Aree prevalentemente industriali in quanto, come limiti di immissione, presenta i valori massimi precedentemente descritti e per quanto concerne le attività motoristiche, come espressamente dichiarato nel DPR n. 304-2001 art.3 c.4, esse dovranno essere svolte nelle fasce orarie comprese tra le 9:00 e le 18:30.

Oltre a ciò il comune di Cascina ha espresso in più occasioni l'intenzione di riclassificare l'area anche sotto il profilo acustico all'unisono con il Comune di Pontedera al fine di risolvere le future discontinuità di classe acustica che si potrebbero creare.

In relazione agli argomenti dell'osservazione, volendone cogliere gli aspetti propositivi che guardino alla modifica del progetto e non al suo rigetto tout court, questa Autorità ritiene che gli aspetti legati alla pesatura della risorsa idrica in relazione alle presenze giornaliere così come quelle legate allo smaltimento dei reflui debbano essere oggetto dell'opportuna scala di dettaglio in sede di stesura dei progetti definitivi di ogni singolo intervento e, prioritariamente, nella stesura del progetto esecutivo dell'urbanizzazione occorrente al complesso.

Analoghe attenzioni dovranno essere rivolte alla stesura dei progetti in rapporto alla presenza degli elettrodotti e quelli indotti dal rumore. Per quest'ultimo aspetti e salvi i contenuti del nuovo PCCA in corso di approvazione, in sede di dettaglio delle singole trasformazioni del suolo per la realizzazione delle infrastrutture che comportino emissioni acustiche nell'ambiente esterno, realizzare un rete di rilevamento e monitoraggio in grado di determinare il superamento dei limiti di legge. Circostanza che dovrà imporre al Proponente e loro aventi causa nella gestione della struttura l'immediata sospensione dell'esercizio e il ricorso a un progetto di risanamento che faccia tesoro delle più avanzate e moderne metodologie fornite dalla tecnologia disponibile al momento.

In senso alle problematiche legate alla realizzazione dell'impianto a biomasse, prendendo atto della dichiarata volontà del Proponente di abbandonarne la realizzazione, si prescrive quindi non debba essere realizzato alcun manufatto destinato alla produzione di energia elettrica mediante combustione di sostanze vegetali o loro derivati. In relazione al quantitativo di energia elettrica che così viene meno, ve si presenti la motivata necessità di produrla ancora in loco, dovrà essere fatto ricorso a sistemi che non siano sottoposti a preventiva valutazione ambientale che comprometta gli esiti di quella qui in oggetto.

Si trasmette al RUP e all'Autorità procedente l'onere di tradurre queste indicazioni in un compendio di prescrizioni per la stesura del progetto definitivo del piano particolareggiato.

#### CONCLUSIONE

Si esprime ai sensi dell'art. 26 L.R. n. 10/2010, **PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE** circa la compatibilità ambientale della variante al Regolamento Urbanistico, con le prescrizioni sopra descritte.

L'autorità Competente  
Arch. Roberto Fantozzi