



REGIONE TOSCANA
GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL VERBALE DELLA SEDUTA DEL 06-05-2013 (punto N 14)

Delibera N 322 del 06-05-2013

Proponente
ANNA MARSON
DIREZIONE GENERALE GOVERNO DEL TERRITORIO

Pubblicita'/Pubblicazione Atto soggetto a pubblicazione integrale (PBURT/BD)

Dirigente Responsabile ANTONELLA TURCI

Estensore LORENZO PIERACCINI

Oggetto

ADIZIONE LA CONFERENZA PARITETICA INTERISTITUZIONALE IN RELAZIONE
ALLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA REALIZZAZIONE DI UN
IMPIANTO MOTORISTICO E STRUTTURE RICETTIVE DEL COMUNE DI PONTEDERA
APPROVATA CON DELIBERA C.C. N.672013.-

Presenti

ENRICO ROSSI	SALVATORE ALLOCCA	ANNA RITA BRAMERINI
GIANNI SALVADORI	CRISTINA SCALETTI	GIANFRANCO SIMONCINI
STELLA TARGETTI	LUIGI MARRONI	VITTORIO BUGLI
VINCENZO CECCARELLI		

Assenti

ANNA MARSON

ALLEGATI N°1

ALLEGATI

Denominazione	Pubblicazione	Tipo di trasmissione	Riferimento
1	Si	Cartaceo+Digitale	Relazione istruttoria

La Giunta regionale

VISTA la legge regionale 3 gennaio n. 1 2005 Norme per il governo del territorio, e in particolare, gli articoli 24 e 25;

VISTO il Piano di indirizzo territoriale (PIT) approvato dal Consiglio regionale con delibera n. 723 del 28.7.2007 e la relativa implementazione paesaggistica adottata con delibera di Consiglio regionale n. 32 del 16.6.2009;

PRESO atto che:

- il Comune di Pontedera ha adottato la variante al regolamento urbanistico e contestuale piano particolareggiato per la realizzazione di un impianto motoristico e strutture ricettive del complesso "Tenuta Isabella" con delibera di Consiglio comunale n. 34 del 3.5.2011;

- la Regione Toscana ha trasmesso, in data 8.7.2011 prot. 175530/N.60.30, un'osservazione alla suddetta variante;

- il Comune di Pontedera ha controdedotto alle osservazioni presentate e ha approvato la variante al regolamento urbanistico con delibera di Consiglio comunale n. 6 del 29.1.2013 e ha quindi pubblicato l'avviso di approvazione sul BURT n. 10 del 6.3.2013;

PRESO atto che a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione la variante al regolamento urbanistico è diventata efficace;

VISTA la relazione istruttoria predisposta dal Settore Pianificazione del territorio della Direzione Generale Governo del Territorio della Regione Toscana (allegato 1) dalla quale risulta che:

- l'osservazione della Regione non è stata sostanzialmente accolta;

- persistono possibili profili di incompatibilità con il PIT della suddetta variante al regolamento urbanistico;

RITENUTO di condividere i contenuti della relazione istruttoria e pertanto di adire la Conferenza paritetica interistituzionale, ai sensi dell'articolo 25 della legge regionale n. 1/2005, in relazione alla suddetta variante e per i possibili profili di incompatibilità indicati nella relazione stessa;

DELIBERA

- di adire, ai sensi dell'articolo 25 della legge regionale n. 1/2005, la Conferenza paritetica interistituzionale affinché la stessa si pronunci sui possibili profili di incompatibilità con il PIT della variante al regolamento urbanistico per la realizzazione di un impianto motoristico e strutture ricettive del complesso "Tenuta Isabella" del Comune di Pontedera, approvata con delibera consiliare n. 6 del 29.1.2013 secondo quanto indicato nella relazione istruttoria predisposta dal competente Settore regionale che forma parte integrante e sostanziale del presente atto a tutti gli effetti (allegato 1).

Il presente provvedimento è pubblicato integralmente sul BURT e sulla Banca dati degli atti amministrativi della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera g) e dell'articolo 18,

comma 2, lettera c) della legge regionale n. 23/2007 ed è comunicato al Sindaco del Comune di Pontedera ai sensi dell'articolo 25 della legge regionale 1/2005.

Il dirigente del Settore
ANTONELLA TURCI

SEGRETERIA DI GIUNTA
IL DIRETTORE GENERALE
ANTONIO DAVIDE BARRETTA

Il Direttore Generale
MARIA SARGENTINI



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE
GOVERNO DEL
TERRITORIO

Settore Pianificazione del
Territorio

Oggetto: Comune di Pontedera - D.C.C. n. 6 del 29.01.2013 - Approvazione Variante al R.U. e contestuale Piano Particolareggiato per la realizzazione di un impianto motoristico e strutture ricettive del complesso "Tenuta Isabella" - Relazione ex art. 25 della L.R. 1/05 .

Premesse

Il Comune di Pontedera con D.C.C. n.34 del 03.05.2011 ha adottato una variante al RU e contestuale adozione di piano attuativo finalizzate alla realizzazione di un complesso turistico-sportivo comprendente un circuito per competizioni motoristiche, attrezzature turistico-ricettive, commerciali, ricreative e per il tempo libero nell'ambito territoriale della "tenuta Isabella".

In data 08.07.2011 (prot. reg. 175530/N.60.30) la Regione Toscana ha trasmesso al Comune un'osservazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05 che rilevava in linea generale la necessità di effettuare un'approfondita valutazione, in considerazione della consistenza del carico antropico complessivo, degli effetti dell'intervento di nuova previsione, sulle risorse paesaggistiche ed ambientali dell'ambito territoriale di riferimento della pianura agricola bonificata con particolare riferimento alla tutela del reticolo idrografico e Canale Scolmatore che rischia di venir compromesso soprattutto dalla consistenza delle opere infrastrutturali.

Con D.C.C. n. 6 del 29.01.2013 il Comune di Pontedera ha approvato la variante al RU ed il contestuale Piano attuativo (pubblicazione sul BURT n. 10 del 06.03.2013). Le osservazioni presentate risultano n. 4 (compreso quella della R.T.) sostanzialmente non accolte ma sull'osservazione della Regione Toscana non viene esplicitato l'espresso riferimento al non accoglimento.

Osservazione regionale

Alla luce delle verifiche di coerenza e compatibilità della variante con i contenuti del PIT si richiedevano:

- approfondimenti sulla coerenza e compatibilità delle previsioni rispetto ai valori riconosciuti, obiettivi di qualità e le azioni prioritarie contenute nelle schede degli Ambiti di paesaggio del PIT n.13 (Area Pisana) e n.30 (Valdera);
- valutazioni in relazione al carico di traffico aggiuntivo sulle infrastrutture esistenti al fine di verificarne l'adeguatezza nonché valutazione degli effetti del traffico sul contesto agricolo circostante, ai fini di ottemperare alle prescrizioni di cui all'art.9 comma 7 del PIT relative alla "Città policentrica e la mobilità";
- verifiche rispetto alla coerenza e compatibilità con le direttive di cui all'art. 24 del PIT, commi 1 e 2, in materia di interventi concernenti il turismo, impianti sportivi e per il tempo libero che prevedono specifiche condizioni per le nuove strutture ricettive in zone rurali secondo le quali deve essere dimostrata: l'impossibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente e che la nuova previsione concorre al recupero, alla riqualificazione ed alla valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali non alterando la struttura del paesaggio, la gestione unitaria delle strutture;
- rispetto delle prescrizioni di cui all'art.25 del PIT ed in particolare della necessità di salvaguardare le risorse essenziali del territorio e la non alterazione del valore dei paesaggi, soprattutto per quanto riguarda le attrezzature sportive previste (autodromo, pista kart, impianto pesca sportiva, attrezzature sportive in generale);
- rispetto delle direttive generali dello Statuto del territorio toscano di cui all'articolo 35 comma 1 del PIT che prevede di subordinare la pianificazione degli interventi di trasformazione urbanistica anche alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda in materia di approvvigionamento, distribuzione e depurazione.

Infine in relazione alle questioni di competenza comunale l'osservazione regionale, oltre a richiamare la necessità di verificare la coerenza e compatibilità della variante al R.U. rispetto al P.S. vigente, evidenziava la necessità di procedere ad adeguate valutazioni nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della Variante ai sensi della L.R. 10/2010 in considerazione della consistenza delle previsioni e del conseguente carico antropico di notevole impatto sulle risorse territoriali ed ambientali, anche con riferimento



allo specifico contributo del Settore regionale Strumenti della Valutazione e dello Sviluppo Sostenibile, allegato all'osservazione.

Approvazione

Gli atti tecnici di controdeduzione alle osservazioni sono rappresentati da una relazione illustrativa per l'approvazione /Dichiarazione di Sintesi allegata alla delibera di approvazione, le osservazioni non sono state inoltrate in copia alla Regione.

Dalla lettura di tale elaborato emerge che:

- osservazione n.1, Orsini, in rappresentanza del Comitato cittadino denominato "Comunità dei Pardossi" –si evidenziano in sostanza problemi partecipativi, mancati adempimenti VAS, decadenza previsioni urbanistiche RU e irregolarità di procedimento – osservazione respinta salvo riconoscimento pubblico interesse per rotatoria su SP 23 e fascia rispetto infrastrutture ferroviarie;
- osservazione n. 2, LAV-Legambiente – lamentano problemi di mancata partecipazione e trasparenza, mancati adempimenti VAS, decadenza previsioni urbanistiche RU, mancata coerenza con il PS e problemi ambientali (inquinamento atmosferico, falde idriche e impatto sulla fauna), ecc. - osservazione respinta;
- osservazione n. 4, Mannina – solleva problemi di inquinamento acustico/atmosferico, carenza interesse turistico, contraddizioni sullo sviluppo economico/posti lavoro/rapporti con il territorio, non funzionalità centrale a BIOMASSA e mancato coinvolgimento degli altri Enti interessati – respinta.

Per quanto concerne l'osservazione n. 3 della Regione Toscana in sintesi il Comune evidenzia che:

- sussistono inesattezze nell'attribuire valore ad assetti paesaggistici "in realtà niente affatto peculiari, quali il reticolo idrografico e la presenza del "Canale Scolmatore", evidenziando che la maglia del reticolo idrografico minore risulta già in gran parte alterata e compromessa e che il territorio in questione non risulta caratterizzato da strutture, storiche o meno, o attività agricole che possano essere compromesse dalle previsioni in questione, essendo gli elementi di ruralità ormai quasi del tutto non più leggibili. La controdeduzione, in riferimento agli obiettivi di qualità paesaggistica elencati nell'osservazione regionale, conclude inoltre che risulta essere *"discutibile l'analisi del territorio che fa il P.I.T. nelle schede degli Ambiti di paesaggio che, in proposito, la stessa Regione intende rivedere poiché frutto di una concezione culturalmente superata del paesaggio."*
- le richieste approfondimenti di compatibilità e coerenza richiesti in relazione agli artt. 24 e 25 del PIT la controdeduzione rileva risultano *"forzate"*, evidenziando che il riferimento per tali verifiche attiene al patrimonio collinare della Toscana *"che poco ha a che fare con l'ambito di studio"* e che *"il progetto prevede il recupero, per quanto possibile, del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione dello specifico ambito territoriale minimizzando paesaggio l'alterazione del paesaggio, fatte salve le tipologie edilizie necessarie a rispondere alle peculiarità di un centro di siffatta natura."*
- in sede di VAS sono state adeguatamente valutate le questioni relative al possibile aumento di traffico e della tutela della risorsa idrica.

Tuttavia il Comune, in sede di approvazione, ha ritenuto di integrare la scheda norma del RU "B1 - Tenuta Isabella" con i seguenti indirizzi e prescrizioni:

- *dovrà essere salvaguardata l'area perequativa all'interno del comparto ed in fregio al canale scolmatore individuata allo scopo di destinarla all'eventuale realizzazione di linea ferroviaria o altra opera infrastrutturale d'interesse pubblico;*
- *la trasformazione complessiva del comparto dovrà essere progettata e realizzata in modo da salvaguardare nel modo più idoneo la separazione tra l'area urbanizzata rappresentata dalla vicina zona industriale produttiva e la campagna circostante nella quale si colloca il comparto qui normato;*



In sede di approvazione è stata altresì eliminata la previsione della centrale a biomasse e ridotta e traslata la previsione relativa alla discoteca, mentre le restanti previsioni risultano confermate.

Rilevi regionali post-approvazione

Dalla lettura degli atti ed elaborati sopra descritti si ritiene che la risposta Comunale all'osservazione regionale risulta inadeguata in relazione all'entità delle trasformazioni previste rispetto alle problematiche paesaggistico/ambientali derivanti dalla realizzazione dell'intervento.

Dalla relazione del RUP presente negli allegati alla delibera di approvazione si evince che l'intervento riguarda una superficie territoriale complessiva di mq. 389.330 ed una SUL complessiva di mq. 21.895, comprendenti:

- circuito motoristico omologato di Grado 1/Cat. A (rif. Normativa ACI-CSAI-FIA-FIM-FIK) destinato a tutte le discipline motoristiche su strada, per uno sviluppo di circa 3.500 ml., area di sedime di circa 249.000 mq. di superficie, comprensiva di paddock e parcheggi di servizio (22.500 mq.);
- albergo da 100 posti letto, con annessi spazi destinati alla ristorazione, convegni e tempo libero (già presente nel R.U. vigente) - circa 11.100 mq. di Sul;
- servizi commerciali per 235 mq. di Sul;
- spazi per attività sportive e ricreative - 14.000 mq. S.F. - 600 mq. Sul;
- discoteca di mq. 2488 di SUL;
- impianto per la pesca sportiva con ristorante - 23.400 S.F. - 900 mq. Sul;
- recupero dei volumi esistenti della Tenuta Isabella a fini residenziali e turistico ricettivi (120 mq. Sul).

Per quanto riguarda la VAS, il comune di Pontedera, con nota del 14.06.2012 ha avviato la fase preliminare di VAS, successivamente all'adozione della variante; la Regione ha trasmesso al comune in contributo del competente settore in data 18.07.2012 inerente il rapporto preliminare.

Nella successiva fase di cui all'art. 25 della L.R. 10/10 (rapporto ambientale e relazione di sintesi) la Regione non è stata consultata quale soggetto competente in materia ambientale. L'A.C. ha concluso il procedimento con Determina dell'Autorità competente n.24 del 21.01.2013 che ha espresso parere favorevole circa la compatibilità ambientale della variante.

Per quanto concerne gli aspetti di espressa competenza regionale si rileva che le aree interessate dal progetto, localizzate a sud della frazione "i Pardossi" ed in prossimità del confine con il Comune di Cascina ricadono nell'ambito territoriale delle aree agricole della piana dell'Arno, frutto della bonifica e sono caratterizzate dalla presenza di colture di tipo estensivo a seminativo con tessitura irregolare a mosaico e da edilizia rurale sparsa. Lo stesso RU classifica l'ambito nel "subsistema agricolo della pianura". Altro elemento paesaggistico di rilievo, limitrofo alle aree interessate, è il Canale Scolmatore dell'Arno che costituisce un netto confine tra l'ambito della pianura agricola a nord e gli insediamenti a carattere produttivo a Sud, in particolare l'area produttiva di Gello.

Per quanto sopra espresso si ritiene che sussistano anche in sede di approvazione possibili profili di incompatibilità con il PIT riguardo i seguenti aspetti:

- prescrizioni di cui all'art. 25 della disciplina del PIT " *la localizzazione di nuovi impianti, insediamenti e funzioni specialistiche di tipo sportivo e per il tempo libero è subordinata alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio..... e alla condizione che non si alteri il valore dei paesaggi.....* "
- obiettivi di qualità di cui alle schede di paesaggio n.13 (Area Pisana) e n.30 (Valdera) del PIT quali la " *tutela degli spazi in edificati che ancora garantiscono le continuità ambientali tra i diversi ambiti.....* ", ".....valorizzare l'identità storica della pianura bonificata" e " *salvaguardia degli spazi*



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE
GOVERNO DEL
TERRITORIO

Settore Pianificazione del
Territorio

- e delle aree di pertinenza fluviale ai fini del mantenimento degli equilibri idraulici e del consolidamento delle prestazioni ecologiche”*
- *azioni prioritarie di cui alla scheda di paesaggio n.13 (Area Pisana) del PIT quali “definizione di specifiche discipline atte a limitare nuovi impegni di suolo....” e “valorizzazione dell’identità storica della pianura bonificata è perseguito attraverso politiche territoriali ed agricole capaci di tutelarne i caratteri di ruralità espressi dalle modalità insediative...dalla geometria della maglia poderale...”.*

SMR/MDB

Il dirigente del settore
(Arch. Antonella Turci)