



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e sostenibilità

Settore VAS e VInC

alla c.a. **UNIONE COMUNI VALDERA**  
Autorità Competente per la VAS  
Ing. Alessandra Frediani

**COMUNE BIENTINA**  
Al Responsabile del Procedimento  
Arch. Giancalo Montanelli

e p.c. **REGIONE TOSCANA**

Al Responsabile del Settore Sistema Informativo  
e Pianificazione del territorio  
Arch. Marco Carletti

Al Responsabile del Settore Tutela Riquilificazione  
e Valorizzazione Paesaggio  
Arch. Domenico Bartolo Scrascia

**Oggetto:** Bientina (PI) - Art.25 della LR 10/2010 - Variante al Regolamento Urbanistico (UTOE 3 Area Industriale di Pratogrande Comparto 2), anticipatoria del Piano Operativo e della Variante al Piano Strutturale adottati. Area di Trasformazione TRCOP - T4. Consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA). **Contributo VAS art. 33 LR 10/2010**

Con riferimento alla nota del Comune di Bientina, acquisita al protocollo regionale n.0586082 del 28/12/2023, si trasmette all'Autorità Competente per la VAS e al Responsabile del Procedimento il contributo del Settore scrivente che, ai sensi del co.2, art.33 della LR 10/2010, si esprime nell'ambito dei procedimenti di VAS degli enti locali quando la Regione Toscana è consultata come soggetto competente in materia ambientale.

Si fa presente che emergerono criticità in merito alla coerenza della Variante oggetto del presente procedimento con il PS vigente che infatti non viene esplicitata nel RA dove invece viene trattata la coerenza con il PSI adottato che peraltro occorrerà modificare. Per gli aspetti urbanistici sottesi a tale questione e afferenti alla LR 65/14 si rimanda al contributo del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio.

Si precisa dunque che il presente contributo fa riferimento alla sola Variante al RU\_2014.

### 1. Premessa

In riferimento alla Fase Preliminare il Settore scrivente aveva trasmesso un contributo in data 09/08/2023 (n.prot.0384993), nel quale si precisava che lo stesso si riferiva esclusivamente alla Variante al RU (e non al PO e PSI adottati) e, inoltre, poiché la Variante riproponeva una previsione introdotta nel 2014 al momento decaduta le valutazioni ambientali andavano condotte rispetto a una nuova previsione.

E

UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
Unione Valdèra

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0009398/2024 del 04/03/2024

Firmatario: ENRICO VIGNAROLI



Per l'area di Variante si richiamavano, inoltre, i contributi trasmessi dal Settore scrivente in occasione dell'adozione del PSI e del PO nei quali, in relazione alle previsioni per l'area di Variante e più in generale per tutta l'area di Pratogrande, si segnalava la mancanza di un adeguato e strutturato processo di VAS e la presenza di effetti ambientali potenzialmente negativi.

Si riteneva inoltre opportuno corredare le valutazioni dell'area di variante con valutazioni cumulative per l'intera area di Pratogrande.

Il RA precisa che trattasi effettivamente di Variante al RU così come modificato con la “*Variante al RU e al PS per l'area di Pratogrande*” approvata nel 2014 e che le valutazioni ambientali sono state effettuate considerando la previsione introdotta con la Variante oggetto del procedimento, come una “*nuova previsione*” (p.8 e p.30). Viene inoltre precisato che sono stati valutati, come richiesto in FP, gli impatti della variante in oggetto “*cumulandoli*” a quelli connessi alle previsioni del PO adottato per l'intera area di Pratogrande.

Viene inoltre precisato che la Variante introduce per l'intera area di Pratogrande prescrizioni che il PO dovrà far proprie nella propria disciplina e che quindi la Variante in oggetto modificherà il PO adottato (anche su questo punto si rimanda al contributo del Settore regionale competente).

Viene infine ricordato che “*le schede, del tipo TR-COP(n), sono stato oggetto di due conferenze di copianificazione che si sono svolte nell'ambito del procedimento di redazione del Nuovo PO con esito positivo.*”

## 2. Contributo in Fase Preliminare

In sintesi il contributo del Settore scrivente in Fase Preliminare richiedeva quanto segue:

- 2.1 un approfondimento sulle componenti ambientali, in particolare sulla componente suolo ; su tale componente si richiedeva di stimare gli effetti e valutare gli impatti in considerazione degli obiettivi europei di azzeramento di consumo di suolo netto al 2050 individuando le condizioni e azioni/prescrizioni in grado di garantire la sostenibilità delle previsioni;
- 2.2 di dimostrare la non sussistenza di opzioni alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti;
- 2.3 di individuare una strategia ambientale per l'intera area industriale di Pratogrande in grado di orientare la Variante in oggetto, suggerendo di incardinare la stessa sulla “*tutela del corridoio ecologico*” (segnalato nel PIT/PPR e nel PSI) e sulla tutela delle risorse;
- 2.4 un approfondimento conoscitivo delle funzioni presenti nei pressi dell'area di Variante e, nel caso di funzioni residenziali o assimilate, di individuare prescrizioni specifiche a loro tutela;
- 2.5 di effettuare gli approfondimenti analitici e valutativi previsti dall'Art.10 delle NTA (“*aree di superamento*”) del PRQA tenendo conto anche dell'incremento del nuovo traffico veicolare;
- 2.6 di condurre approfondimenti valutativi circa la compatibilità delle previsioni della Variante con le strutture viarie esistenti e modificate a seguito della variante;
- 2.7 di introdurre target prestazionali per il risparmio idrico ed energetico degli interventi, nonché misure per la sistemazione e protezione dei suoli e indirizzi per l'inserimento nel contesto territoriale delle aree a verde.

Si ricordava, infine:

- che tutte le misure di mitigazione definite nel percorso valutativo avrebbero dovuto essere declinate nelle NTA della Variante;
- i contenuti di cui all'art.5 bis co.2 della LR 10/2010 ai fini dell'esclusione dalla VAS dei PA;



- gli adempimenti valutativi connessi alla presenza nell'area di variante di siti afferenti la "Rete Natura 2000".

### 3. Contenuti della variante

Per la descrizione della Variante si rimanda al contributo elaborato in FP, si evidenzia invece che il RA (Paragrafo 2.2.2. "Descrizione della Variante") ha specificato che la Variante è finalizzata all'insediamento di una attività di logistica e che sono escluse funzioni produttive, manifatturiere, di trasformazioni di prodotti o altre attività ad alto impatto ambientale o ad alto fabbisogno energetico. Inoltre si legge che la valutazione condotta in fase di RA *"avendo nel proprio quadro conoscitivo l'esatta tipologia di azienda che si va ad insediare (attività di logistica – stoccaggio di contenitori in vetro, assolutamente no food), ha consentito di definire nel dettaglio gli impatti prodotti e di trovare esatte misure di mitigazione, compensazione o in grado di superare completamente le criticità individuate"*.

### 4. Contributo

Preso atto dei contenuti del Rapporto Ambientale (tra cui la tabella di sintesi del Paragrafo 5.1 – Conclusioni del RA) nonché della documentazione allegata (tra cui le NTA suddivise per l'Ambito di Pratogrande e l'Ambito di Variante), **si ribadisce che il presente contributo si riferisce alla Variante al RU (ferma restando la sua coerenza con il PS vigente che al momento non è stata dimostrata nel RA) e non alla variazione del PO e del PSI adottati.**

In merito alla richiesta di valutazioni cumulative nel RA non emergendo con chiarezza quali valutazioni sono esclusivamente riferite all'area in oggetto e quali tengono conto dei possibili impatti cumulativi, si rimanda per gli effetti cumulativi al nostro contributo in fase di adozione del POC.

Ciò premesso si rileva quanto segue.

#### 4.1 Dai seguenti contributi in Fase Preliminare emergono le seguenti criticità:

- L'AIT richiede di verificare l'effettiva disponibilità di risorsa idrica e capacità depurativa nonché l'adeguatezza delle infrastrutture (acquedotto e fognatura);
- l'Autorità Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale segnala che nel PGRA l'area in oggetto ricade in aree a pericolosità da alluvione bassa P1, media P2, elevata P3; l'area risulta inserita in pericolosità geomorfologica G2 nel PSI e nel POC; nel PTA l'area ricade in una area a con acquifero a grave deficit di bilancio e in area di ricarica;
- ACQUE spa rileva l'area in oggetto è interferente con la zona di rispetto assoluto del Campo Pozzi denominato Cascine di Buti e richiede di verificare la compatibilità con gli impianti gestiti da Acqua spa;

nel complesso per tutti i contributi vengono descritti gli approfondimenti condotti in fase di RA e viene precisato che saranno inserite apposite prescrizioni nelle NTA della variante.

4.2 In merito al **punto 2.1** viene effettuato un approfondimento sulla componente suolo (tema non trattato in FP) e nel RA viene evidenziato che le previsioni interessano una vasta porzione di suolo inedificata e destinata a colture estensive (con qualche edificio residenziale e produttivo) che prosegue verso est con l'area dell'ex padule del Bientina, mentre ad ovest (ma oltre la SP) è presente il polo produttivo di Cascine di Buti. Viene precisato che *"l'area di intervento si trova già nell'ambito di un contesto produttivo esistente ... la realizzazione dell'area produttiva di Pratogrande consentirà la concretizzazione del polo produttivo di Cascine di Buti – Bientina, che si pone come "polo produttivo"*



nord della Valdera”, polo riconosciuto anche dagli organismi sovraordinati in quanto uno degli elementi trainanti all’interno delle strategie del Piano Strutturale Intercomunale della Valdera ... nell’ottica di una pianificazione sovracomunale e del coordinamento tra comuni ...” e che quanto sopra ha trovato risposta positiva nell’ambito delle Conferenze di Copianificazione che hanno ammesso l’ampliamento del TU, nell’ambito del PO adottato, per l’area di Pratogrande.

Nella tabella di sintesi del Paragrafo 5.1 sopramenzionata, **l’impatto sulla risorsa suolo viene individuato come negativo, ma tale impatto viene valutato come ammissibile** in considerazione sia del maggior impatto derivante dalla ipotesi alternative individuate, sia **per via dalle opere di mitigazione (in loco) e di compensazione (nel territorio bientinese) prescritte**.

Gli interventi di compensazione ambientale (presumibilmente) si riferiscono alla piantumazione di n.50 alberi nell’area di Variante che saranno poi riutilizzati negli interventi di forestazione urbana, ma sia nelle NTA che nel RA **le opere di compensazione non vengono definite univocamente**.

Considerando gli obiettivi europei di azzeramento di consumo di suolo netto al 2050 che, nel caso di interventi inevitabili, ritengono opportuno compensare gli stessi attraverso altri interventi quali la rinaturalizzazione di una superficie con qualità e funzione ecologica equivalente, si richiede nella DdS di definire con maggiore precisione gli interventi di compensazione sulla componente suolo tenendo conto del parametro “funzione ecologica equivalente” e di integrare a tal fine le NTA.

Inoltre, visto il richiamo (nel contributo del settore scrivente in FP in merito ai “cambiamenti climatici”) a consultare il documento “Comunicazione della Commissione GU UE 16.09.2021 - Orientamenti tecnici per infrastrutture a prova di clima nel periodo 2021-2027”, si richiede nella DdS una valutazione delle performance delle scelte operate dalla Variante ai fini della resilienza climatica e della risposta di gestione adattiva ai cambiamenti climatici.

**4.3** In merito al **punto 2.2** nel RA viene dato atto che è stata svolta una indagine sul territorio bientinese alla ricerca di un’area da recuperare o di alternative localizzative; tale ricerca ha avuto esito negativo in quanto le nuove possibili localizzazioni interessavano aree rurali e non dotate delle infrastrutture necessarie e avrebbe pertanto portato ad un consumo di suolo ben maggiore rispetto alla ipotesi di Variante.

Come seconda ipotesi è stata valutata l’ipotesi di “smembrare” il dimensionamento in diverse, più piccole, aree destinate ad attività produttive da posizionare in parti diverse del territorio. Tale ipotesi è stata scartata in quanto disseminare sul territorio attività produttive comporta un consumo di suolo, nel complesso, maggiore, in quanto richiede una maggiore realizzazione di infrastrutture e servizi rispetto ad un unico polo ed in secondo luogo perché, come sopra detto, la previsione di Pratogrande si va ad inserire in un polo (Cascine di Buti) in gran parte strutturato nell’ottica di una pianificazione sovra comunale.

Tenendo conto di quanto sopra detto, si fa presente che trattandosi della realizzazione del “*polo produttivo nord della Valdera*”, polo riconosciuto anche dagli organismi sovraordinati in quanto uno degli elementi trainanti all’interno delle strategie del Piano Strutturale Intercomunale della Valdera” sarebbe stato opportuno riproporre nel RA la verifica delle alternative condotte a scala sovracomunale (il PSI non è stato approvato e quindi non è vigente) che hanno condotto all’individuazione di questa area per la localizzazione di tale polo industriale per la Valdera.



**4.4** In relazione al **punto 2.3** sulla necessità di individuare una strategia ambientale, nel RA si legge che *“viene proseguito il percorso di VAS e viene redatto il presente Rapporto Ambientale il quale, attraverso una specifica strategia ambientale, vengono definite norme di tutela, che dovranno essere recepite sia nella Variante in oggetto che nel PO in fase di approvazione. In riferimento al corridoio ecologico, così come individuato dal PIT-PP e dal PSI e così come, effettivamente, vengono definite norme di tutela sia nella sua funzione di collegamento ecologico Nord-Sud lungo il corso d’acqua (mantenere il canale a cielo aperto e realizzare collegamenti sotto la prevista rotatoria), sia nella sua funzione di collegamento verso l’ex padule di Bientina (attraverso fasce verdi e piantumate al limite degli insediamenti)”*. Anche se il periodo non risulta totalmente comprensibile, la *“strategia ambientale”* individuata per la variante (e per l’intera area di Pratogrande) sembra essere incentrata sulla tutela del *“corridoio ecologico”* esistente. Nella Tabella di sintesi si legge che, in relazione al potenziale impatto relativo alla sovrapposizione dell’area di Pratogrande con il “corridoio ecologico”, gli approfondimenti valutativi hanno individuato soluzioni in grado di garantirne la tutela. Sono garantiti, inoltre, attraverso fasce verdi piantumati *“collegamenti ecologici”* tra il *“corridoio”* e l’area dell’ex-palude di Bientina che costituisce il principale polmone naturale locale.

**Preso atto della consistenza del “corridoio ecologico” così come rappresentato indicativamente nelle tavole di variante e nella scheda norma, si chiede di valutare un rafforzamento di tali elementi ambientali e la riduzione delle volumetrie previste.**

**4.5** In merito alla pericolosità idraulica, viene individuato un impatto negativo ma viene precisato che sono stati effettuati studi specifici con conseguente modifica delle mappe del PGRA e che quindi “l’intervento proposto con la presente Variante non contrasta con la Disciplina del PGRA”. In relazione all’Art.8 della della Disciplina del PGRA, relativo al rispetto delle condizioni di gestione del rischio viene specificato che *“è stata redatta una Relazione di Fattibilità Idraulica con la quale sono stati individuati e dimensionati gli interventi necessari a rendere compatibile il progetto con le condizioni di pericolosità e rischio idraulico dell’area in cui esso ricade”*. In particolare *“nel principio dell’ottimizzazione delle funzioni nell’ambito del consumo di suolo è stata individuata una soluzione innovativa in grado di consentire, in loco, il superamento dell’impatto individuato”*. La soluzione è costituita da una vasca, posizionata sotto il piazzale ed il parcheggio privati, con funzione di compensazione idraulica (superficie di almeno 15.000 mq). Si rimanda ai pareri degli enti e strutture competenti in relazione alla fattibilità ed efficacia di tale soluzione.

**4.6** In relazione alla permeabilità dei suoli il RA precisa che sono state individuate norme di tutela di carattere generale di tipo *“tradizionale”* inserite nelle NTA, ma la vasca di cui sopra avrà anche la funzione di bilanciare la modificazione della permeabilità dei suoli.

**4.7** La tabella di Sintesi individua un impatto negativo relativo al nuovo fabbisogno idrico e fognario depurativo, ma per l’area di variante tale impatto è stato valutato superabile alla luce del numero degli utenti previsti (30) e del tipo di attività insediata e della disciplina di mitigazione introdotta.

Infine sono stati trattati anche i **punti 2.4, 2.5 e 2.6**, mentre non sono stati introdotti i target prestazionali nelle NTA richiesti al **punto 2.7**.



4.8 In relazione ai contenuti disciplinari dell'art.4 si richiede:

- di precisare/integrare il co.5 in merito alla compensazione ambientale del consumo di suolo alla luce di quanto richiesto al punto 4.2 del presente contributo;
- di integrare il co.14, che fa riferimento all'attuazione delle prescrizioni individuate in sede di VAS in merito ai corridoi ecologici, con un riferimento geo referenziato alla tavole di variante e alla scheda norma, prescrivendo che sia garantita l'efficacia ambientale dello stesso come connessione ecologica e, in generale, di tutte gli elementi con funzione ecologica previsti nell'area di variante;
- di introdurre target prestazionali per il risparmio idrico ed energetico degli interventi.

Si ricorda che, a seguito dell'espressione del parere motivato da parte dell'Autorità Competente (art.26 LR 10/2010), la documentazione di piano comprensiva del RA e del parere motivato dovrà essere trasmessa all'autorità procedente per l'approvazione. La decisione finale (art.28 co.1), comprendente il parere motivato, la Dichiarazione di Sintesi e le misure adottate in merito al monitoraggio, dovrà essere pubblicata sui siti web dell'autorità procedente e dell'autorità competente.

Il Settore rimane a disposizione per i chiarimenti e gli approfondimenti che saranno ritenuti necessari nell'ottica della collaborazione tra enti.

Cordialmente,

Il Responsabile del Procedimento

*arch. Milena Filomena Caradonna*

*tel. 055 438 50 53 - email: [filomena.caradonna@regione.toscana.it](mailto:filomena.caradonna@regione.toscana.it)*

Il Responsabile *da interim*

Dott. Enrico Vignaroli

MFC/EP

**E**  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
Unione Valdora  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0009398/2024 del 04/03/2024  
Firmatario: ENRICO VIGNAROLI