



COMUNE DI PONTEDERA

Piano di lottizzazione comparto 3 zona d2b UTOE 1B11 - IL CHIESINO

ELABORATO:

ALLEGATO C

CONTENUTO ELABORATO:

- RELAZIONE DI VERIFICA ART. 26

SOGGETTO PROPONENTE:

- Zalum Giulia Maria | C.F. ZLMGMR71M44G7020
- Bona Antonella | C.F. BNONNL64B65G843M
- Bona Simonetta | C.F. BNOSNT68P68G843M
- Saettini Donatella | C.F. STDTL38L52G702A
- Saettini Giovanna | C.F. STTGNN44C52G804Q
- Corsi Nello | C.F. CRSNLL40T18G843L

PROGETTAZIONE:

COLUCCI & PARTNERS | Architettura
Via A.M.E. Agnoletti 8, Pontedera (PI)
058757473 - info@colucciandpartners.it

G2V Architects
Via d'annunzio 215/A, 55047 SERRAVEZZA (LU)
3929323039 - lino.giorgini@g2varchitetti.it

GEOPROGETTI Studio Associato Consulenze Geologiche
Via Venezia 77 – 56038 Ponsacco (PI)
0587 54001 - f.franchi.geoprogetti@gmail.com

M.P.S. Studio Associato
Viale della repubblica, 7 – 57023 Cecina (LI)
0586631305 - info@studiomps.com

Silence Project di Agr. Dott.ssa Irene Menichini
Via gramsci, 50/17 – 56033 Capannoli (PI)
3331258661 - irene.menichini@silenceproject.it

H.S. Ingegneria srl
Via Bonistallo 39, 50053 Empoli (FI)
0571725283 - info@hsingegneria.it

DATA:

Giugno 2023

SOMMARIO

1. Quadro di riferimento generale per la Conferenza di copianificazione	3
1.1 Premessa	3
2. Rispetto dei vincoli	6
2.1 Capacità di assorbimento da parte delle esistenti infrastrutturazioni stradale e ferroviaria, e del carico di utenze potenziali connesso al nuovo esercizio.....	6
2.2 Livello di emissioni inquinanti, comprensivo dell'incremento dovuto alla movimentazione veicolare attesa dalla nuova struttura di vendita.	7
2.3 Sostenibilità rispetto alla tutela del valore paesaggistico dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'organizzazione delle nazioni unite per l'educazione, la scienza e la cultura (UNESCO) [...]. ..	8
2.4 Conseguenze attese sulla permanenza degli esercizi commerciali di prossimità, al fine di garantire i servizi essenziali nelle aree più scarsamente popolate.....	8
2.5 Conseguenze attese sui caratteri specifici e sulle attività presenti nei centri storici compresi nell'ambito sovracomunale, e le necessarie garanzie di permanenza delle attività commerciali d'interesse storico, di tradizione e di tipicità.	9

1. Quadro di riferimento generale per la Conferenza di copianificazione

1.1 Premessa

Ai sensi dell'art. 26, L.R. 65/2014 e s.m.i., sono soggette a Conferenza di copianificazione (art. 25, medesimo disposto normativo) "... le previsioni di grandi strutture di vendita o di aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato..." (comma 1, lett. b).

Secondo quanto prescritto dal successivo comma 2 del citato art. 26, la Conferenza "... verifica le previsioni di cui ai commi 1, sulla base di quanto previsto dall'articolo 25, comma 5, e dei seguenti criteri:

a) *la capacità di assorbimento, da parte dell'infrastrutturazione stradale e ferroviaria presente nel territorio del comune e in quello dell'ambito di interesse sovracomunale, del carico di utenze potenziali connesso al nuovo esercizio;*

b) *il livello di emissioni inquinanti, comprensivo dell'incremento dovuto alla movimentazione veicolare attesa dalla nuova struttura di vendita;*

c) *la sostenibilità rispetto alla tutela del valore paesaggistico dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'Organizzazione delle Nazioni unite per l'educazione, la scienza e la cultura (UNESCO) sulla base delle tipologie individuate dalla Convenzione per la salvaguardia del patrimonio mondiale, culturale ed ambientale, firmata a Parigi il 16 novembre 1972, dai Paesi aderenti all'UNESCO, delle reti di fruizione storica del territorio e dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice;*

d) *le conseguenze attese sulla permanenza degli esercizi commerciali di prossimità, al fine di garantire i servizi essenziali nelle aree più scarsamente popolate;*

e) *le conseguenze attese sui caratteri specifici e sulle attività presenti nei centri storici compresi nell'ambito sovracomunale, e le necessarie garanzie di permanenza delle attività commerciali d'interesse storico, di tradizione e di tipicità".*

Il presente documento è stato redatto per verificare puntualmente quanto appena prescritto.

A tale proposito si fa presente che - conformemente ai parametri prescritti dal Regolamento Urbanistico – la nuova struttura avrà una superficie di circa 11.000,00 mq, con una superficie di vendita di 5.000,00 mq, e pertanto si configura come grande struttura di vendita ai sensi dell'art. 13, comma f, L.R. 23/11/2018 n. 62, con la conseguenza di rispondere alle prescrizioni sopra citate ex art. 26, L.R. 65/2014.

ORTO FOTO

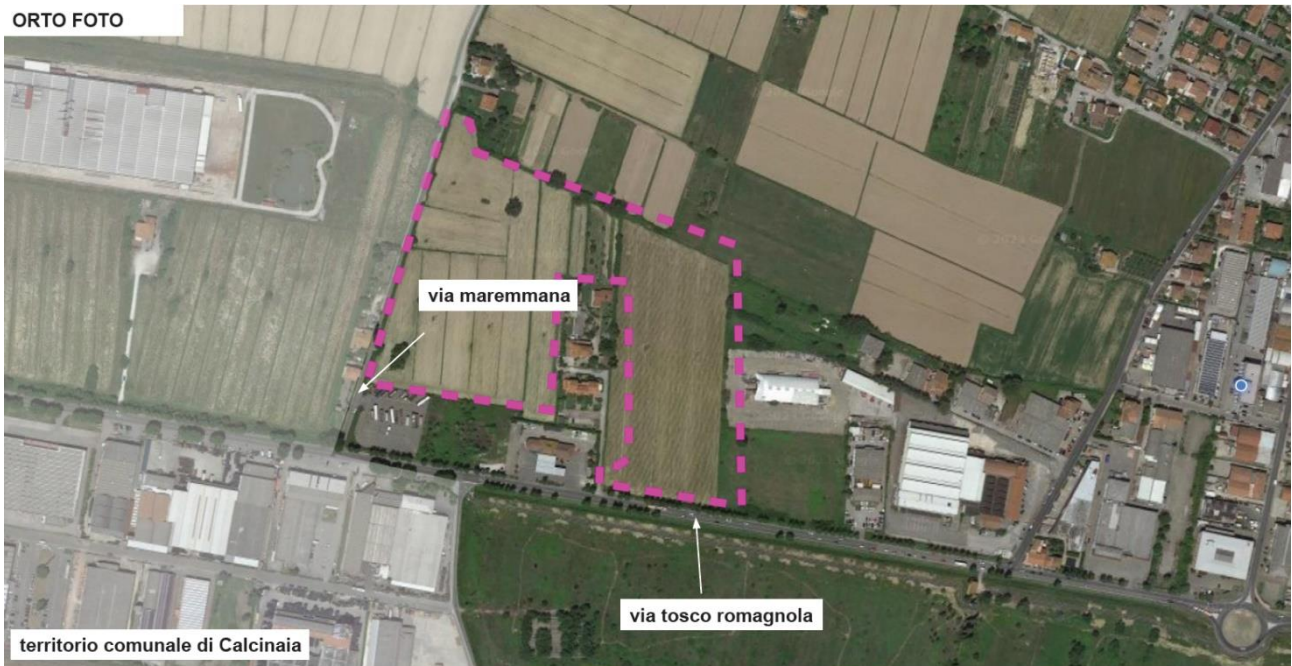


Foto aerea dell'area con perimetro del P.A.

Il Piano Attuativo oggetto della presente prevede infatti la realizzazione di un nuovo edificio a carattere commerciale all'interno del territorio urbanizzato del Comune di Pontedera.

L'area di intervento è classificata dal RU come area "d2B - Nuovi insediamenti a carattere commerciale e artigianale" e quindi il nuovo intervento è conforme a questa previsione, ed anche al P.S. (approvato in data 20 Gennaio 2004 delibera n. 3) dove all'articolo 14 si precisa che "...L'UTOE ricomprende l'altra zona artigianale – commerciale collocata ad ovest di Pontedera e dello Scolmatore d'Arno: essa è attraversata dalla strada che, dopo aver attraversato l'Arno, collega la S.S. 67 con Calcinaia; in essa sono presenti molte attività di tipo commerciale (in prevalenza medie strutture di vendita) e attività artigianali e di servizio. Il P.S. non fa che completare l'insediamento esistente prefigurando un completamento verso ovest e verso gli insediamenti di Fornacette posti lungo la S.S. 67. In tal modo l'asse della S.S. 67 viene a costituire un asse attrezzato intercomunale (Pontedera - Calcinaia) a prevalente carattere commerciale e di servizi confermando l'interpretazione strutturale già definita per la UTOE de La Bianca".



Masterplan di progetto

2. Rispetto dei vincoli

2.1 Capacità di assorbimento da parte delle esistenti infrastrutturazioni stradale e ferroviaria, e del carico di utenze potenziali connesso al nuovo esercizio

Visto quanto richiesto dal DPGR del 9 aprile 2020, n. 23/R - Regolamento di attuazione della L.R. 23 novembre 2018, n. 62 – Codice del Commercio - il rilascio delle autorizzazioni per nuove aperture è subordinato alla valutazione di impatto sulla viabilità.

Alla luce di quanto sopra è stato redatto uno studio del traffico al fine di fornire gli elementi necessari per valutare l'impatto sulla viabilità prodotto dai volumi di traffico indotti conseguenti all'attivazione dell'intervento in progetto; pertanto si riportano di seguito alcuni punti essenziali di quanto redatto.

Considerando che sono stati previsti circa 645 posti di sosta potenzialmente a disposizione della clientela e volendo porsi in una situazione cautelativa e oggettivamente ampiamente penalizzante, si è supposto che nel corso dell'ora di punta la totalità dei parcheggi presenti, eccezion fatta per quelli destinati ai dipendenti, venga occupata e successivamente liberata dalle vetture dell'insediamento commerciale.

Per le verifiche prestazionali a carico della viabilità di progetto sono stati ipotizzati i seguenti traffici indotti:

☒ 645 veicoli in accesso al lotto;

☒ 645 veicoli in uscita dal lotto.

Sulla rete interna saranno quindi addizionati totalmente ex-novo 645 veicoli in accesso alla struttura e 645 in uscita da quest'ultima, sebbene sia ragionevolmente logico comprendere come quota parte del traffico indotto sarà verosimilmente costituita da flussi veicolari che già allo stato attuale transitano sulle arterie esaminate, ma che in futuro, in presenza della nuova struttura di vendita, potrebbero operare una sosta presso tale insediamento. Tali fenomeni, opportunamente considerati dalla normativa commerciale di riferimento di altre regioni, sono tecnicamente denominati come "pass-by".

Allo stesso modo appare inoltre ragionevolmente logico considerare il fatto che una quota parte, seppur minoritaria, della clientela possa raggiungere il nuovo insediamento in bicicletta grazie alla pista ciclabile esistente lungo Via Tosco Romagnola e grazie alla realizzazione della nuova di progetto interna al Comparto o, in alternativa, utilizzando i mezzi pubblici vista la fermata degli autobus della linea Pontedera- Cascina-Pisa lungo la SS67. La zona oggetto di valutazione risulta infatti essere servita dalla linea 190 " Pontedera- Cascina-Pisa" e dalla linea, con fermate in diretta prossimità del lotto.

La distribuzione del traffico indotto dalla media struttura di vendita, oggetto delle attuali valutazioni, è stata effettuata utilizzando i risultati dello studio sul bacino di utenza e su un'isocrona di 15 minuti, la quale raggiunge la totalità dei comuni confinanti con il territorio di Pontedera, comprendendo comuni come Calcinai e Cascina, in cui risulta essere già presente una forte e diversificata offerta commerciale analoga. Pertanto appare ragionevolmente logico comprendere come la Grande Struttura di Vendita in progetto si porrà a servizio dei residenti racchiusi in un raggio più contenuto, provenendo soprattutto dalle aree a cavallo

tra il Comune di Calcinaia e il comune di Pontedera, nelle zone comprese tra lo scolmatore e il canale reale di Calcinaia.

Le simulazioni condotte hanno evidenziato come l'incremento dei volumi veicolari globalmente generato verrà adeguatamente supportato dalla rete stradale su cui andranno a ricadere. La verifica di impatto sulla viabilità ha pertanto indicato, nello scenario di progetto analizzato, l'assenza di fattori potenzialmente critici ai fini di un ottimale deflusso dei veicoli sia sulla rete principale che su quella secondaria. Pertanto la rete infrastrutturale risulta in grado di assorbire i volumi di traffico attesi, garantendo adeguati livelli dei parametri prestazionali sia degli assi stradali sia delle principali intersezioni.

Tuttavia occorre opportunamente considerare che buona parte dei flussi indotti sono potenzialmente già parte integrante dei flussi rilevati nello scenario attuale e consistono in tutti coloro che già abitualmente si recano presso le diverse strutture, commerciali e non, presenti nel quadrante in cui il nuovo intervento ricade, o in coloro che già transitando lungo la SS67 potranno decidere in futuro di operare una breve deviazione e procedere all'acquisto di beni presso la nuova attività.

Da ultimo, anche la viabilità di servizio alle aree di sosta appare funzionale ed in grado di smaltire in maniera adeguata le quote veicolari indotte attese.

2.2 Livello di emissioni inquinanti, comprensivo dell'incremento dovuto alla movimentazione veicolare attesa dalla nuova struttura di vendita.

In ragione dell'ambito urbano in cui risulta inserita la nuova Grande Struttura di Vendita, si ritiene plausibile considerare una velocità di transito pari a 50 km/h. E' possibile che in alcuni assi stradali limitrofi le velocità medie siano superiori ma, analizzando le emissioni al variare della velocità per i diversi inquinanti si può, in ogni caso, osservare che l'entità delle variazioni delle emissioni nelle diverse velocità medie, può essere considerata in prima approssimazione trascurabile. Al fine di determinare le emissioni prodotte dagli spostamenti di tipo primario (ovvero i volumi di traffico interamente dovuti alla nuova attività), indotti dalla nuova Grande Struttura di Vendita, vengono formulate le seguenti ulteriori considerazioni:

- le caratteristiche merceologiche (settore alimentare) e la dimensione della nuova Struttura di Vendita sono tali da esercitare una certa capacità di attrazione, ovvero in grado di attingere clienti da un bacino di utenza ampio, agendo oltre i centri abitati direttamente confinanti con la nuova struttura (bacino primario di riferimento). A tal fine si stima che almeno il 40% del traffico indotto, sia nuovo traffico generato/attratto, oltre al traffico che già oggi transita lungo questo itinerario (in particolare lungo l'asse di Via Tosco romagnola che rappresenta uno degli assi principali di attraversamento trasversale del territorio comunale);
- la maggior parte del traffico indotto dalla nuova Struttura di Vendita ha origine all'interno delle isocrone di 10 minuti e di 15 minuti, dalla quale è stato stimato 2,5 km nella media degli spostamenti

per calcolare i flussi inquinanti.

Una volta stimato il flusso di traffico indotto dalla apertura della nuova Struttura di Vendita possiamo passare alla valutazione del carico inquinante determinato dal traffico che, come detto precedentemente, viene eseguita con la seguente formula:

$$\text{Flusso inquinante} = \text{numero veicoli} \times \text{lunghezza tratto [km]} \times \text{F.E. [g/veicolo/km]}$$

Tipo veicolo	N. trans/g	Km percorsi/giorno	Km percorsi/anno	CO2	
				Fattore emissione	gr/anno

Inserendo nei nostri modelli di stima, l'aumento di transito dovuto all'apertura della nuova Struttura di Vendita, otteniamo che le eventuali concentrazioni di CO2 risultano poco significative e non in grado di modificare lo stato attuale e comunque tali valori consentono di ipotizzare il pieno rispetto delle prescrizioni normative anche in presenza di livelli di fondo di una certa entità

2.3 Sostenibilità rispetto alla tutela del valore paesaggistico dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'organizzazione delle nazioni unite per l'educazione, la scienza e la cultura (UNESCO) [...].

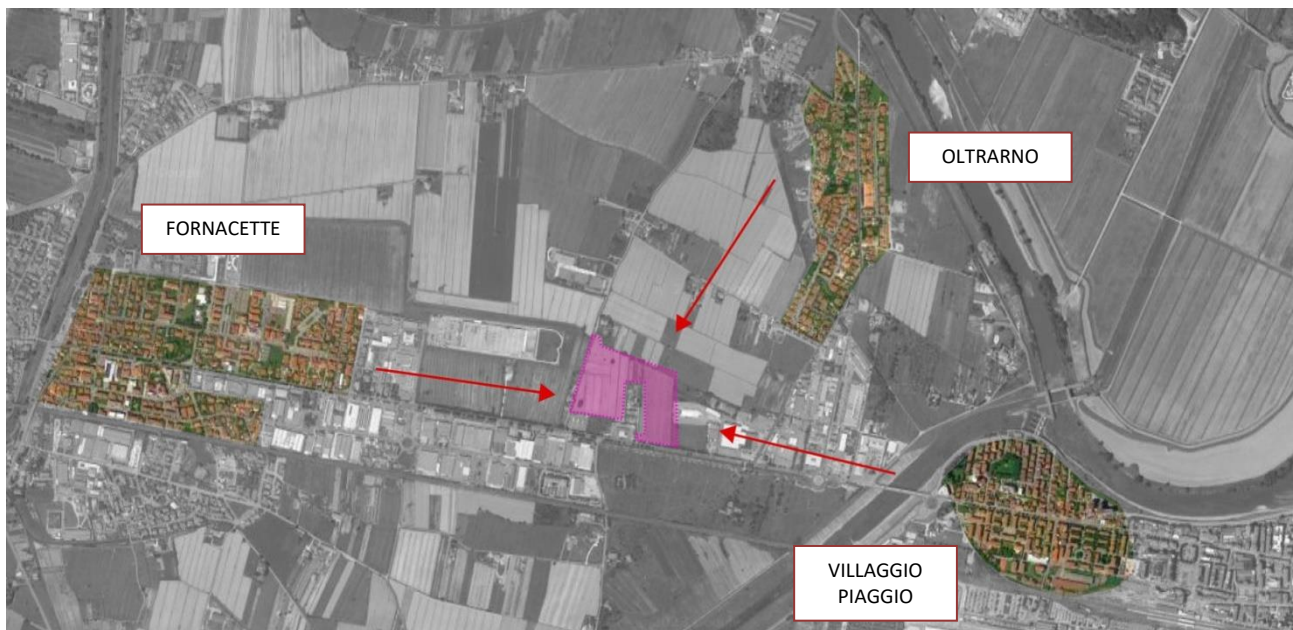
L'area d'intervento non rientra, né si colloca in prossimità dei siti sopra elencati.

2.4 Conseguenze attese sulla permanenza degli esercizi commerciali di prossimità, al fine di garantire i servizi essenziali nelle aree più scarsamente popolate.

Il lotto di intervento si inserisce in un contesto produttivo artigianale fortemente caratterizzato da strutture che non ospitano allo stato attuale un numero elevato di esercizi commerciali di dettaglio.

La zona de "Il Chiesino", pur posizionandosi baricentricamente tra tre nuclei abitativi definiti, località Oltrarno, il nucleo abitato ad est del canale imperiale della frazione di Fornacette entrambi nel territorio comunale di Calcinaia e il quartiere "Villaggio Piaggio" nel Comune di Pontedera, non presenta esercizi commerciali di vendita al dettaglio.

Questo fattore oltre a rappresentare una considerevole opportunità di sviluppo per questa zona, come previsto dal PS, azzera le conseguenze e gli impatti negativi per gli esercizi commerciali di prossimità che di fatto non esistono nelle immediate vicinanze.



2.5 Conseguenze attese sui caratteri specifici e sulle attività presenti nei centri storici compresi nell'ambito sovracomunale, e le necessarie garanzie di permanenza delle attività commerciali d'interesse storico, di tradizione e di tipicità.

L'intervento di cui oggetto alla presente relazione si identifica come un progetto per la realizzazione di un fabbricato di circa 11.000 mq di cui 5.000 mq destinati a superficie di vendita.

Come sopra accennato la nuova previsione è conforme al PS ed al RU. Non solo, declina concretamente e concretizza le finalità dei due strumenti urbanistici e tiene conto anche dell'asse commerciale con il centro della Città di Pontedera e con le attività produttive del vicino centro abitato della frazione di Fornacette.

Le conseguenze attese dal presente intervento saranno quelle prevista in fase di redazione del PS e consentiranno a Pontedera di proseguire lo sviluppo commerciale sul proprio territorio da sempre elemento caratterizzante della cittadina.

Va aggiunto che attorno al centro storico di Pontedera radialmente sono presenti grandi strutture di vendita che di fatto non hanno avuto ripercussioni significative sugli esercizi commerciali ivi presenti.